

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 28. júna 2016

Materiál číslo: 205/2016

Návrh na ďalší postup vo veci obstarávania Územného plánu zóny MATADOR

Predkladateľ:

Miroslav Štefánik
prednosta

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu
3. stanovisko komisie ÚPVaD
4. návrh podnetu na Zmeny a doplnky platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy

Zodpovedná:

Ing. arch. Zuzana Kordošová
vedúca oddelenia ÚRaD

Spracovateľ:

Ing. arch. Jozef Vasek

Návrh uznesenia

alternatíva 1)

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

ukončenie procesu obstarávania Územného plánu zóny MATADOR a

s ú h l a s í

s podaním podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a to vo veci zníženia záväznej regulácie využitia jednotlivých plôch územia zóny Matador a s využitím všetkých spracovaných a prerokovaných materiálov v procese obstarávania Územného plánu zóny Matador pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

alternatíva 2)

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s ú h l a s í

s pokračovaním v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona

Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako orgán územného plánovania, po nadobudnutí účinnosti Zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorými sa okrem iných zmien zmenilo aj funkčné využitie plôch v bývalom areáli MATADOR, začala v roku 2012 proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie **Územný plán zóny MATADOR** (ďalej len „ÚPN Z“) v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Doterajší proces obstarávania ÚPN Z pozostával:

1. z prípravných prác (zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania, sústredenie územnoplánovacích podkladov a ostatných podkladov, určenie ich záväznosti, vyhodnotenie ich využitia, určenie účelu a predmetu riešenia ÚPN Z, určenie hraníc riešeného územia),
2. zo spracovania súťažných podkladov pre výber spracovateľa ÚPN Z,
3. z výberového konania na spracovateľa ÚPN Z podľa zákona o verejnom obstarávaní,
4. zo spracovania prieskumov a rozborov riešeného územia (získanie poznatkov o stave územia, určenie problémov a stretov záujmov v území, potrebných pre spracovanie návrhu zadania a návrhu ÚPN Z),
5. zo spracovania návrhu zadania ÚPN Z (hlavné ciele a požiadavky, ktoré treba riešiť v obstarávanom ÚPN Z a podrobné požiadavky na formu, rozsah a obsah spracovania ÚPN Z),
6. zo spracovania Oznámenia o strategickom dokumente „Územný plán zóny Matador“ a jeho posúdenia Obvodným úradom životného prostredia Bratislava, ako príslušným orgánom štátnej správy vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie,
7. z prerokovania návrhu zadania ÚPN Z s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, právnickými a fyzickými osobami, ako aj s verejnosťou,
8. zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu zadania ÚPN Z a z vyhodnotenia požiadaviek, ktoré vyplynuli z posúdenia predpokladaných vplyvov na životné prostredie strategického dokumentu,
9. z posúdenia Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky, či obsah návrhu zadania ÚPN Z je v súlade so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy /2007 v zmysle jeho zmien a doplnkov ZaD 01 a 02 a či obsah návrhu zadania a postup jeho obstarania i prerokovania je v súlade s príslušnými právnymi predpismi a vydania súhlasu s predložením prerokovaného návrhu zadania na schválenie,
10. zo schválenia zadania ÚPN Z (uznesenie miestneho zastupiteľstva č. 428 zo dňa 10.12.2013),
11. zo spracovania návrhu ÚPN Z v zmysle schváleného zadania ÚPN Z,
12. z prerokovania návrhu ÚPN Z s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, právnickými a fyzickými osobami, ktorých vlastnícke práva sú riešením ÚPN Z dotknuté, s vlastníkmi verejného dopravného a technického vybavenia, ako aj s verejnosťou,
13. zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu ÚPN Z.

Zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu ÚPN Z vyplynuli nasledovné skutočnosti:

1. Vo viacerých stanoviskách sa vyskytli nové požiadavky, ktoré neboli požadované, resp. uplatnené v rámci prerokovania návrhu zadania ÚPN-Z, ako napr.:
 - v ÚPN Z regulovať max. výšku základnej hladiny zástavby do 32 m a max. výšku dominant do 60 m nad úrovňou rastlého terénu,
 - v území riešiť zariadenie MŠ ako areálové zariadenie o požadovanej ploche pozemku 4 200 m², podlažnej ploche 1 440 m², kapacity 120 žiackych miest, počte tried 6,
 - zariadenie ZŠ riešiť ako areálové oplotené zariadenie vrátane školskej telovýchovy, pričom pre navrhovaný prírastok počtu trvale bývajúceho obyvateľstva 5 252 je potrebné riešiť zariadenie ako plnohodnotnú 27 triednu ZŠ (vrátane školskej telovýchovy) s kapacitou 675 žiakov o plošnej výmere 28 000 m² vrátane školskej telovýchovy a podlažnej plochy 5 600 m²,
 - parkovanie riešiť výhradne podzemnými parkoviskami s tým, že istá časť bude voľne prístupná verejnosti a návštevníkom,
 - súkromné pozemky nevyužívať pre verejné účely,
 - neumiestňovať verejnú zeleň na súkromných pozemkoch,
 - zásobovanie teplom riešiť dvoma spôsobmi, a to využitím existujúceho systému CZT s možnosťou pokrytia až 20% plánovanej spotreby tepelnej energie a výstavbou novej centrálnej kotolne v danej lokalite, ktorá pokryje zvyšných 80% plánovanej spotreby tepla.
2. V mnohých stanoviskách boli vznesené námietky voči navrhovanej intenzite zástavby, výške navrhovaných stavieb a ich lokalizácii, ako napr.:
 - výrazne znížiť hladinu navrhovaných výškových stavieb,
 - znížiť výškový regulatív pre bloky 1-BOV a 2-BOV a presunúť výškovú zástavbu bližšie k úrovni Kopčianskej ulice,
 - výškové dominanty umiestniť na Kopčiansku ulicu s navrhnutým klesaním podlažnosti smerom ku Gogolovej ulici, kde by sa mala podlažnosť pohybovať maximálne do výšky 4 nadzemných podlaží,
 - neumiestňovať 42 poschodovú budovu vo vzdialenosti cca 100 m od prvých rodinných domov,
 - najvyššie budovy nemajú presahovať 13 podlaží, a tak dovoliť zvýrazniť dominanty, ktoré svojim umiestnením vyhovujú (napr. CMC v pravobrežnej zóne),
 - kód regulácie M pre funkciu č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti je vysoko preexponovaný s indexom podlažných plôch 3,6; ktorá nie je navrhovaná ani v CMC pravobrežnej zóne, nakoľko tento priestor nemá byť navrhovaný s dominanciou ako centrálny.
3. V niektorých stanoviskách sa vyskytli nové požiadavky na iné funkčné využitie plôch riešeného územia ako stanovuje platný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, ako napr.:
 - riešiť výstavbu športovísk pre deti a mládež, prípadne zachovať priemyselnú zónu a revitalizovať ju tak, ako je to vo vyspelých krajinách,
 - namiesto obytnej zóny Matador riešiť kúpalisko so športovým areálom a zeleňou v tejto zóne,
 - prekvalifikovať časť funkčnej plochy zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód F 502 na funkčnú plochu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód F 501,
 - preradiť časť funkčnej plochy z regulačného bloku 27 PV (priemyselná výroba) do regulačného bloku 25-BOVS (bývanie a občianska vybavenosť - stabilizované),

- začleniť niektoré časti zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 do územia priemyselnej výroby, číslo funkcie 301 alebo územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502,
 - v územnom pláne zachovať prevládajúcu časť územia pre výstavbu priemyselných objektov a objektov obchodu a služieb výrobných a nevýrobných
 - vyňať zónu za Matadorkou zo zaradenia funkcie č. 501 - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
 - rozšíriť cintorín smerom k Bratskej na územie bývalého Detoxu.
 - rozšíriť rezidenčnú zónu a zmeniť funkcie využitia regulačných blokov 26 a 27 z priemyselnej funkcie na funkciu bývania.
4. Skolaudovaním novostavby Roxor Hall v r. 2014 v blízkosti križovatky Údernícka-Kopčianska ako stavby trvalej sa rozšírenie Úderníckej ulice stalo nereálnym. Ani rozšírenie Kopčianskej ulice nie je reálne bez zásahu do vlastníckych práv dotknutých vlastníkov pozemkov a stavieb a bez ich súhlasu. Táto skutočnosť má dopad na dopravné vybavenie územia zóny i na hmotovo-priestorové riešenie zóny, čím je spochybnená schválená regulácia využitia jednotlivých plôch rozvojového územia zóny MATADOR platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, predovšetkým kódu regulácie M vo funkčnom využití plôch č. 501 – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.
5. Dňa 10.6.2015 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2015/2727-11/28806/KIR zo dňa 4.5.2015, na základe ktorého bola do registra národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu zapísaná nehnuteľná kultúrna pamiatka: Depo (tzv. Depo Kopčany), Bratská ul., na parcele č. 3691/21, k.ú. Petržalka.

Z uvedených skutočností vyplýva, že mnohé námietky a pripomienky uplatnené k návrhu Územnému plánu zóny MATADOR, ako aj uskutočnené nové zmeny v území zóny, **spochybnili schválenú záväznú časť platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy**, najmä jeho reguláciu intenzity zástavby.

Vzhľadom na to, že **Územný plán zóny má prehĺbiť a spodrobiť reguláciu stanovenú v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy pre jednotlivé funkčné plochy riešeného územia zóny a nemôže byť spracovaný v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta**, ani v rozpore so schváleným zadaním Územného plánu zóny MATADOR, navrhujeme ďalej nepokračovať v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR, ale navrhujeme ho ukončiť a všetky spracované a prerokované materiály v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR využiť ako podklady pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

V prípade pokračovania v procese obstarávania Územného plánu zóny MATADOR by sa museli všetky uplatnené námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a v rozpore so schváleným zadaním Územného plánu zóny MATADOR neakceptovať, následne prerokovať s tými právnickými a fyzickými osobami, ktoré ich uplatnili a bezprostredne sa týkajú ich vlastníckych práv alebo iných práv k pozemkom alebo k stavbám. Potom by nasledovalo spracovanie upraveného návrhu ÚPN Z, ďalej predloženie prerokovaného návrhu ÚPN Z na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý preskúma, či

- a) obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,

- b) obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,
- c) návrh je v súlade so zadaním,
- d) návrh je v súlade s rozsahom územného plánu zóny,
- e) záväzná časť územného plánu zóny navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným nariadením je v súlade s § 13 stavebného zákona.

Po odsúhlasení procesu obstarávania Okresným úradom Bratislava by nasledovala fáza schvaľovania Územného plánu zóny MATADOR.

Finančné plnenie:

V zmysle zmluvy o dielo č. 337/2012 zo dňa 10.09.2012 bola spracovateľovi územno-plánovacej dokumentácie spoločnosti Ekoplán, s.r.o., Budatínska 10, Bratislava, Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. - konateľ, v roku 2013 uhradená faktúra za spracovanie prieskumov a rozborov územia zóny vo výške 22 000,- EUR a za spracovanie návrhu zadania územného plánu zóny vo výške 3 000,- EUR. V roku 2014 bola spracovateľovi dokumentácie uhradená faktúra za spracovanie návrhu územného plánu zóny vo výške 22 450,- EUR. Podľa zmluvy o dielo je na spracovanie čistopisu územného plánu zóny vyčlenená ešte zostávajúca suma vo výške 500,- EUR.

Nakoľko v uvedenej zmluve o dielo sa nepredpokladalo spracovanie upraveného návrhu ÚPN Z, jeho spracovanie by si vyžiadalo ďalšie finančné prostriedky.

Materiál bol dňa 21.06.2016 prerokovaný v miestnej rade, ktorá ho odporučila miestnemu zastupiteľstvu schváliť podľa *alternatívy 1*).

Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie ÚPVaD konaného dňa 18.04.2016

Prítomní poslanci členovia komisie:

M. Jóna – predseda, I. Antošová, A. Hájková, T. Mikuš, L. Ovečková, J. Vydra,

Neprítomní poslanci členovia komisie:

L. Kačírek, E. Pätoprstá

Prítomní neposlanci členovia komisie:

B. Sepši, T. Schlosser

K bodu:

Návrh na ďalší postup vo veci obstarávania ÚPN Z Matador

Uznesenie č. 17:

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť ukončenie procesu obstarávania Územného plánu zóny Matador a súhlasí s podaním podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a to vo veci zníženia záväznej regulácie využitia jednotlivých plôch územia zóny Matador a s využitím všetkých spracovaných a prerokovaných materiálov v procese obstarávania Územného plánu zóny Matador pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Hlasovanie:

Prítomní: 8

za: 2

proti: 4

zdržal sa: 2

Uznesenie nebolo schválené.

Uznesenie č. 18:

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu súhlasiť s pokračovaním v procese obstarávania Územného plánu zóny Matador v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona

Hlasovanie:

Prítomní: 8

za: 4

proti: 3

zdržal sa: 1

Uznesenie nebolo schválené.

Za správnosť: Ing.arch.Kordošová, tajomníčka

Výpis z uznesení zo zasadnutia komisie ÚPVaD konaného dňa 13.06.2016

Prítomní poslanci členovia komisie:

M. Jóna – predseda, I. Antošová, A. Hájková, L. Ovečková, J. Vydra, Ľ. Kačírek, E. Pätoprstá

Neprítomní poslanci členovia komisie:

T. Mikus

Prítomní neposlanci členovia komisie:

B. Sepši,

Neprítomní neposlanci členovia komisie:

T.Schlosser

K bodu:

Návrh na ďalší postup vo veci obstarávania ÚPN Z Matador

Komisia opätovne prerokovala ďalší postup vo veci obstarávania ÚPN Z Matador a jeho ukončenia.

Uznesenie č. 24:

Alternatíva A

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu schváliť ukončenie procesu obstarávania Územného plánu zóny Matador a súhlasí s podaním podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a to vo veci zníženia záväznej regulácie využitia jednotlivých plôch územia zóny Matador a s využitím všetkých spracovaných a prerokovaných materiálov v procese obstarávania Územného plánu zóny Matador pri usmerňovaní investičnej činnosti v predmetnej zóne a pri aktualizácii a spracovaní nového Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Hlasovanie:

Prítomní: 7

za: 3

proti: 4

zdržal sa: 0

Uznesenie nebolo schválené.

Alternatíva B

Komisia odporúča miestnemu zastupiteľstvu súhlasiť s pokračovaním v procese obstarávania Územného plánu zóny Matador v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona

Hlasovanie:

Prítomní: 7

za: 3

proti: 1

zdržal sa: 3

Uznesenie nebolo schválené.

Za správnosť: Ing.arch.Kordošová, tajomníčka

Návrh podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako orgán územného plánovania, po nadobudnutí účinnosti Zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktorými sa okrem iných zmien zmenilo aj funkčné využitie plôch v bývalom areáli MATADOR, začala v roku 2012 proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny MATADOR“ v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 428 zo dňa 10.12.2013 bolo schválené Zadanie Územného plánu zóny MATADOR.

Po schválení zadania územného plánu zóny bol spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie spracovaný Návrh Územného plánu zóny MATADOR, následne mestská časť Bratislava-Petržalka uskutočnila v súlade s ustanoveniami § 23 stavebného zákona prerokovanie Návrhu Územného plánu zóny MATADOR.

Zo spracovania a vyhodnotenia námietok a pripomienok uplatnených pri prerokovaní návrhu Územného plánu zóny MATADOR vyplynulo, že mnohé námietky a pripomienky uplatnené k návrhu územnému plánu zóny, ako aj uskutočnené nové zmeny v území zóny, **spochybnili schválenú záväznú časť platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy**, predovšetkým jeho reguláciu intenzity zástavby.

Vzhľadom na to, že územný plán zóny má prehĺbiť a spodrobniť reguláciu stanovenú v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy pre jednotlivé funkčné plochy riešeného územia zóny a nemôže byť spracovaný v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hlavného mesta, ani v rozpore so schváleným zadaním Územného plánu zóny MATADOR, mestská časť Bratislava-Petržalka dáva týmto hlavnému mestu SR Bratislave ako obstarávateľovi územnoplánovacej dokumentácie hlavného mesta SR Bratislavy

p o d n e t

na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a to vo veci zníženia záväznej regulácie využitia jednotlivých plôch územia zóny Matador.

Zároveň Vám zasielame všetky námietky a pripomienky, ktoré boli našej mestskej časti doručené k návrhu Územného plánu zóny MATADOR.