

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 20. septembra 2016

Materiál číslo: 223/2016

Návrh postupu pri odsúhlasovaní investičnej činnosti v lokalitách „Centrálna Petržalka“, „Sad Janka Kráľa“ a „Einsteinova“

Predkladateľ:

starosta
Peter Cmorej
Vladimír Dolinay
Juraj Kríž
poslanci miestneho zastupiteľstva

Materiál obsahuje:

1. návrh uznesenia
2. dôvodovú správu

Zodpovedný:

starosta
Peter Cmorej
Vladimír Dolinay
Juraj Kríž
poslanci miestneho zastupiteľstva

Spracovateľ:

oddelenie ÚRaD
Mgr. Ing. Peter Cmorej
poslanec miestneho zastupiteľstva

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka:

A) p o v e r u j e

starostu, aby požiadal primátora hlavného mesta SR Bratislavy ako dotknutý orgán, ktorý vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti, aby nevydal záväzné stanovisko k investičnej činnosti bez predchádzajúceho stanoviska mestskej časti Bratislava-Petržalka v nasledovných lokalitách Petržalky:

1. „Centrálna Petržalka“ – územie vymedzené parcelami číslo 1441/7, 1444/24, 1441/61, 1441/56, 3169/26, 3169/31, 3169/2, 3169/3, 3169/1, 3169/12, 1578/1, 1578/2, 1578/3, 1580/8, 1580/9, 1565, 1606/8 a 1606/9,
2. „Sad Janka Kráľ“ – územie vymedzené ulicami Einsteinova, Krasovského, Tyršovo nábrežie a Jantárová cesta (Starý most),
3. „Einsteinova“ – územie vymedzené parcelami číslo 5066/3, 5066/4 a 5066/5.

B) p o v e r u j e

starostu, aby rokoval s primátorom hlavného mesta SR Bratislavy o urýchlennom obstaraní urbanistickej štúdie Centrálnej rozvojovej osi Petržalky a následne obstaraní územného plánu zóny tejto rozvojovej osi.

C) p o v e r u j e

prednostu obstarávaním územného plánu zóny v lokalite „Einsteinova“, územie vymedzené parcelami č. 5066/3, 5066/4, 5066/5.

D)

alternatíva A:

s ú h l a s í

so spracovaným návrhom podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy tak, ako je uvedený v materiáli podľa alternatívy A, resp. alternatívy B.

alternatíva B:

p o v e r u j e

prednostu obstarávaním územného plánu zóny v lokalite Sad Janka Kráľ, územie vymedzené ulicami Einsteinova, Krasovského, Tyršovo nábrežie, Jantárová cesta (Starý most).

Dôvodová správa

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko k investičnej činnosti podľa § 140a ods.3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Hlavné mesto je jediným dotknutým orgánom, ktorý vo svojom stanovisku potvrdzuje súlad či rozpor s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy. Je jediným dotknutým orgánom, ktorý vydáva stanoviská, na základe ktorých príslušný stavebný úrad stavbu povolí či nepovolí, vzhľadom na súlad či rozpor s územným plánom mesta.

Vzhľadom na to, že mestská časť Bratislava-Petržalka nie je dotknutým orgánom na vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti, v bode A) je návrh, aby miestne zastupiteľstvo poverilo starostu, aby požiadal primátora hlavného mesta SR Bratislavy ako dotknutý orgán, ktorý vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti, aby nevydal záväzné stanovisko k investičnej činnosti bez predchádzajúceho stanoviska mestskej časti Bratislava-Petržalka v nasledovných lokalitách Petržalky:

1. „Centrálna Petržalka“ – územie vymedzené parcelami číslo 1441/7, 1444/24, 1441/61, 1441/56, 3169/26, 3169/31, 3169/2, 3169/3, 3169/1, 3169/12, 1578/1, 1578/2, 1578/3, 1580/8, 1580/9, 1565, 1606/8 a 1606/9,
2. „Sad Janka Kráľa“ – územie vymedzené ulicami Einsteinova, Krasovského, Tyršovo nábrežie a Jantárová cesta (Starý most),
3. „Einsteinova“ – územie vymedzené parcelami číslo 5066/3, 5066/4 a 5066/5.

K jednotlivým lokalitám:

1. Centrálna Petržalka – je jedno z najcennejších nezastavaných území Petržalky a zároveň je rozlohou najväčším územím z navrhovaných lokalít. Územie s výnimkou kostola Svätej rodiny a parkovísk je nezastavané územie a má iba päť vlastníkov, z toho sú iba dvaja súkromní vlastníci. Ostatní traja vlastníci sú Hlavné mesto, Rímsko-katolícka cirkev a mestský podnik Metro.

V minulosti mestská časť Bratislava-Petržalka na časť uvedeného územia začala obstarávať Územný plán zóny „Jantárová cesta, územie medzi Jiráskovou a Romanovou ulicou“, ale nakoľko hlavné mesto SR Bratislava nevedelo jednoznačne zadefinovať riešenie Nosného systému MHD v území, v obstarávaní sa nepokračovalo a bolo ukončené.

Uvedené územie je súčasťou územia Centrálnej rozvojovej osi Petržalky, na ktorú hlavné mesto SR Bratislavy uskutočnilo v roku 2014 súťaž návrhov na riešenie tejto rozvojovej osi s tým, že po vyhodnotení súťaže obstará urbanistickú štúdiu Centrálnej rozvojovej osi Petržalky a následne zabezpečí obstaranie územného plánu zóny tejto rozvojovej osi. Z tohto dôvodu navrhujeme, aby hlavné mesto urýchlene obstaralo urbanistickú štúdiu Centrálnej rozvojovej osi Petržalky a následne obstaralo územný plán zóny tejto rozvojovej osi.

2. Sad Janka Kráľa

je územie dlhodobo atakované snahami developerov o masívnu výstavbu.

V uvedenom území navrhujeme predložiť hlavnému mestu SR Bratislave, ako príslušnému orgánu územného plánovania vo veci obstarávania územnoplánovacej dokumentácie hlavného mesta SR Bratislavy a jeho aktualizácie, nasledovný podnet na Zmeny a doplnky ÚPN mesta:

Z hľadiska regulácie intenzity využitia územia:

alternatíva A

V predmetnom území požadujeme vo funkčnom využití plôch, číslo funkcie **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu znížiť existujúci kód regulácie **K** s platnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 3,0
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - komplexy občianskej vybavenosti 0,30

- zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier 0,27
 - minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - komplexy občianskej vybavenosti 0,20
 - zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier 0,20
- na kód regulácie **H** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 2,1
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - zástavba mestského typu 0,35
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - zástavba mestského typu 0,25

Požadovaná zmena kódu regulácie v tomto území by znamenala zníženie nadzemných podlažných plôch o cca 26 %.

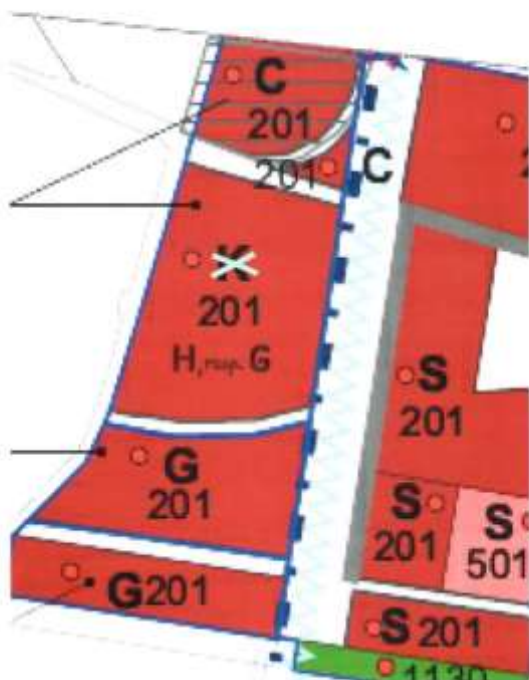
alternatíva B

V predmetnom území požadujeme vo funkčnom využití plôch, číslo funkcie **201** – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu znížiť existujúci kód regulácie **K** na kód regulácie **G** s nasledovnými regulatívmi intenzity využitia územia:

- maximálny index podlažných plôch 1,8
- maximálny index zastavaných plôch podľa priestorového usporiadania:
 - zástavba mestského typu 0,30
- minimálny koeficient zelene podľa priestorového usporiadania:
 - zástavba mestského typu 0,25

Požadovaná zmena kódu regulácie v tomto území by znamenala zníženie nadzemných podlažných plôch o cca 40 %.

situácia navrhovanej zmeny regulácie intenzity využitia územia



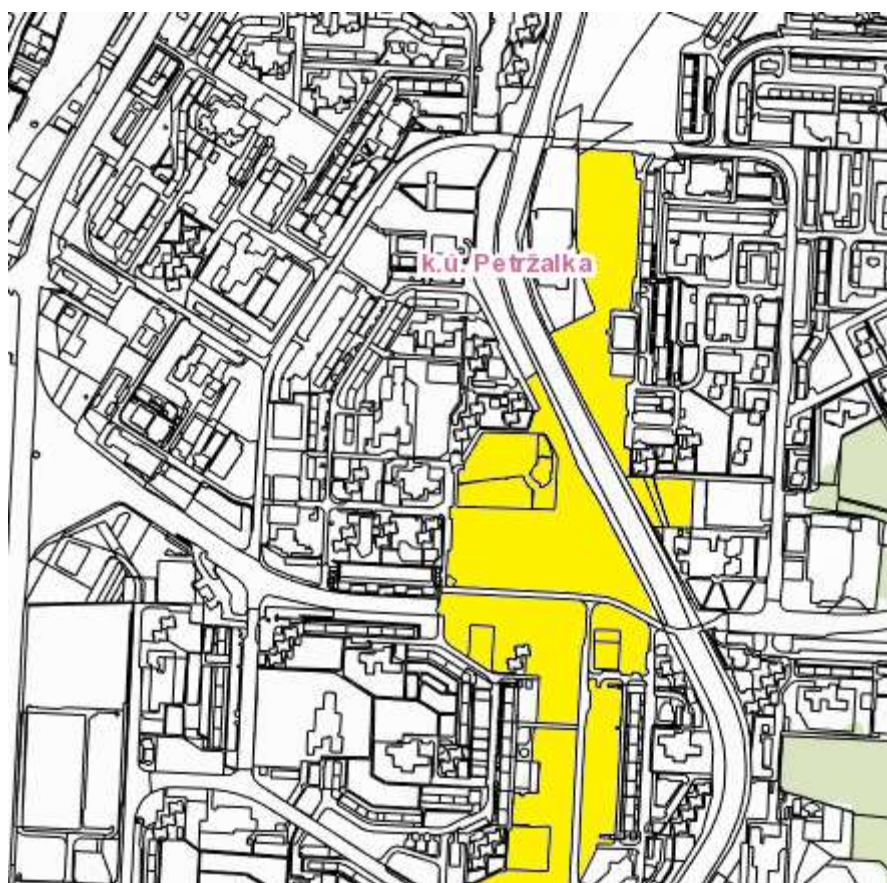
zmena kódu K na kód H, resp. G

3. Einsteinova

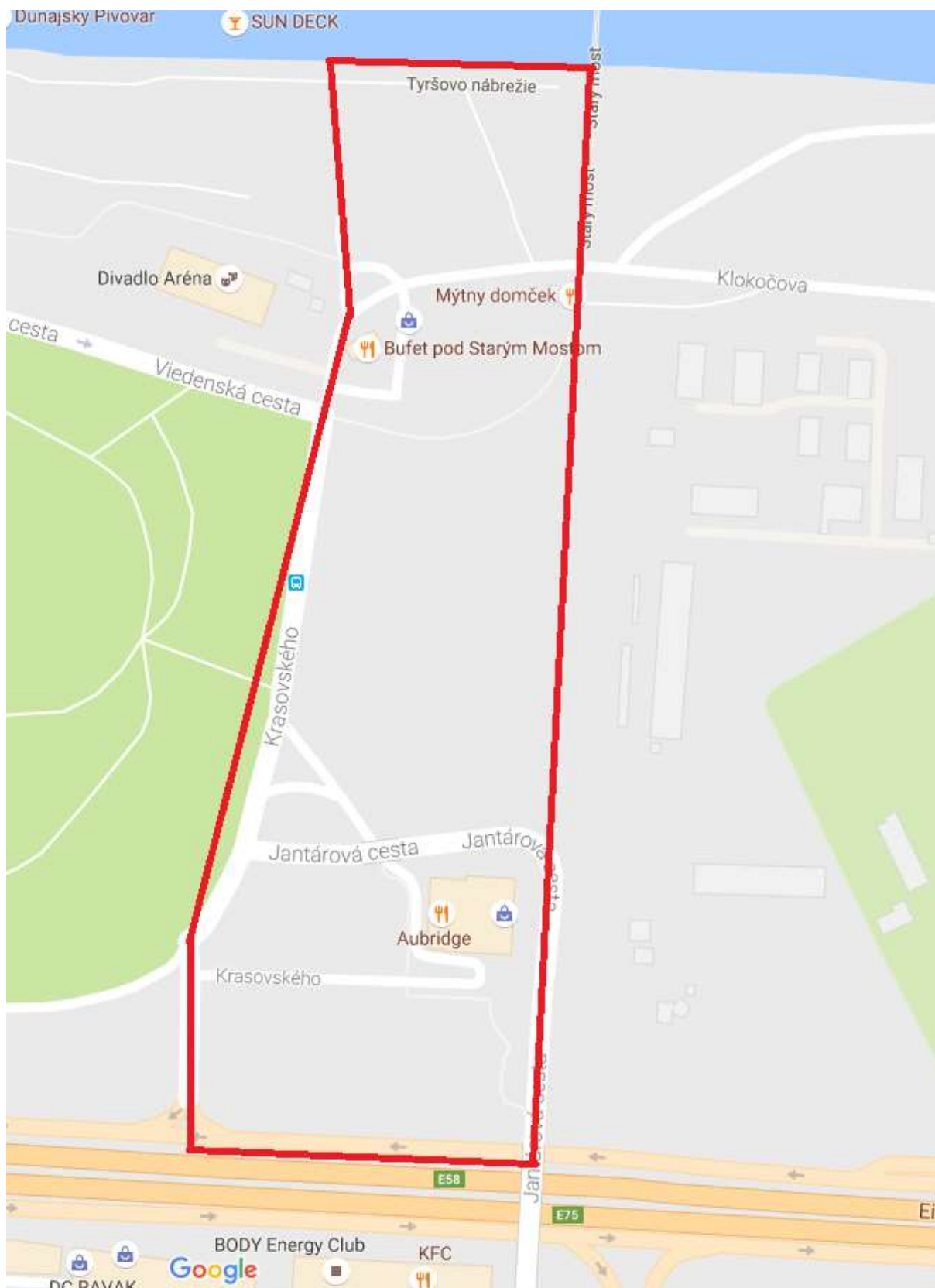
je najmenším územím z navrhovaných lokalít. Ide o územie medzi gymnáziom Einsteinova a čerpacou stanicou PL Slovnafť, ktoré v roku 2000 predalo Hlavné mesto uznesením č. 258/2000 za účelom vybudovania nízkopodlažnej zástavby „Tourcentra“ a parkoviska pre obyvateľov priľahlých domov, dokonca s predkupným právom hlavného mesta. Právny nástupca nadobúdateľa pozemkov deklarovaný účel predaja nedodržel a na území plánoval výstavbu budov s výškou až 18 poschodí, na čo získal aj stavebné povolenie. Plánovaná výstavba sa opakovane stretla s veľkým odporom obyvateľov.

Predmetné malé územie o výmere 5960 m² nespĺňa požiadavky územia zóny a nie je ani v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy určené na spracovanie podrobnejšej zonálnej dokumentácie.

vizuálne zobrazenie lokality č.1



vizuálne zobrazenie lokality č.2



vizuálne zobrazenie lokality č.3



Územné rozhodnutie o stavebnej uzávere

Rozhodnutie o stavebnej uzávere je jedným z druhov územného rozhodnutia, pre ktoré platia zásady územného konania uvedené v § 32 a nasl. stavebného zákona, s určitými odchýlkami.

Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä **ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu**. Rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác. Stavebnú uzáveru možno povoliť len na určitý čas, do právoplatného schválenia územného plánu obce alebo územného plánu zóny, najdlhšie však na 5 rokov.

Stavebný úrad v územnom konaní o povolení stavebnej uzávery musí skúmať splnenie podmienok pre jej povolenie, musí si zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov, vrátane záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy (§ 140a stavebného zákona), musí sa vysporiadať s prípadnými námietkami vlastníkov dotknutých pozemkov a stavieb, vrátane vlastníkov susedných nehnuteľností. Obec je povinná (§ 23 ods. 3 stavebného zákona) prerokovať stavebnú uzáveru s vlastníkami pozemkov a vlastníkami stavieb.

Nakoľko samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 prvej vety Ústavy SR, lebo pripúšťa len obmedzenú stavebnú činnosť na existujúcich stavbách, bez možnosti výstavby nových stavieb, okrem základnej technickej a občianskej vybavenosti, nemôže byť vydané bez právne relevantného dôvodu.

Základným predpokladom pre vyhlásenie stavebnej uzávery je preukázanie, že **obec pripravuje územný plán alebo územný plán zóny** a stavebná činnosť do jeho schválenia by mohla sťažiť alebo obmedziť budúce využitie územia.

Podľa § 12 stavebného zákona, územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstaráť územný plán obce pre vymedzenú časť obce.

Navrhovateľ alebo ten, kto dal podnet na začatie konania o vyhlásení stavebnej uzávery, musí preukázať, že obec rozhodla (§ 12 stavebného zákona) z vlastného podnetu obstaráť územný plán alebo územný plán zóny. Pri územnom pláne zóny musí byť splnená podmienka § 12 stavebného zákona, že územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstaráť územný plán obce pre vymedzenú časť obce.

Z návrhu alebo podnetu musí byť zrejmé, že stavebná činnosť by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného ÚPZ.)

Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery podľa vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k stavebnému zákonu obsahuje:

a) situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie; ak sa navrhuje stavebná uzávera, aj mapový podklad v mierke 1:10 000 až 1:50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia a širších vzťahov (účinkov) k okoliu; situačný výkres a mapový podklad sa prikladá v dvoch vyhotoveniach,

b) dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou; v prípadoch uvedených v § 45 ods. 6 písm. a) zákona postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,

c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,

d) doklady o rokovaníach s účastníkmi územného konania, z ktorých musia byť dostatočne zrejmé najmä dôvody a rozsah navrhovaných opatrení s presným vecným a územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení, dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územnotechnických a organizačných opatrení, predpokladaný čas trvania navrhovaného opatrenia.

Písomný **podnet** na začatie územného konania na vyhlásenie stavebnej uzávery môže podať aj stavebný úrad alebo iný orgán štátnej správy. Toto konanie môže byť začaté aj na písomný **návrh** účastníka konania, ktorým môže byť fyzická alebo právnická osoba.

V územnom rozhodnutí o stavebnej uzávere určí podmienky, ktorými sa zabezpečia opatrenia, rozhodne o námietkach účastníkov konania. Oznámenie o začatí územného konania a územné rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery sa oznamuje verejnou vyhláškou, proti rozhodnutiu je možné podať odvolanie.

Materiál bol dňa 13.09.2016 prerokovaný v miestnej rade, ktorá odporučila miestnemu zastupiteľstvu:

A) poveriť starostu, aby požiadal primátora hlavného mesta SR Bratislavy ako dotknutý orgán, ktorý vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti, aby nevydal záväzné stanovisko k investičnej činnosti bez predchádzajúceho stanoviska mestskej časti Bratislava-Petržalka v nasledovných lokalitách Petržalky:

1. „Centrálna Petržalka“ – územie vymedzené parcelami číslo 1441/7, 1444/24, 1441/61, 1441/56, 3169/26, 3169/31, 3169/2, 3169/3, 3169/1, 3169/12, 1578/1, 1578/2, 1578/3, 1580/8, 1580/9, 1565, 1606/8 a 1606/9,
2. „Sad Janka Kráľa“ – územie vymedzené ulicami Einsteinova, Krasovského, Tyršovo nábrežie a Jantárová cesta (Starý most),
3. „Einsteinova“ – územie vymedzené parcelami číslo 5066/3, 5066/4 a 5066/5.

B) poveriť starostu, aby rokovoval s primátorom hlavného mesta SR Bratislavy o urýchlenom obstaraní urbanistickej štúdie Centrálnej rozvojovej osi Petržalky a následne obstaraní územného plánu zóny tejto rozvojovej osi.

C) súhlasiť so spracovaným návrhom podnetu na Zmeny a doplnky platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy tak, ako je uvedený v materiáli podľa alternatívy A, resp. alternatívy B.

D) poveriť prednostu obstarávaním:

- územného plánu zóny v lokalite Sad Janka Kráľa, územie vymedzené ulicami Einsteinova, Krasovského, Tyršovo nábrežie, Jantárová cesta (Starý most)
- územného plánu zóny v lokalite „Einsteinova“, územie vymedzené parcelami č. 5066/3, 5066/4, 5066/5.