



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 09. mája 2017
dňa 16. mája 2017

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto k návrhu zmien a doplnkov Územného plánu zóny Dunajská, 2016

Predkladateľ:

Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prerokovať stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto k návrhu zmien a doplnkov Územného plánu zóny Dunajská, 2016

Zodpovedný:

Mgr. Radoslav Števík
starosta mestskej časti

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Ing. Anton Gábor
Ing. arch. Katarína Kantorová, CSc.
referát územného plánu a rozvoja

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto k návrhu zmien a doplnkov Územného plánu zóny Dunajská, 2016

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

stanovisko mestskej časti Bratislava-Staré Mesto k návrhu zmien a doplnkov Územného plánu zóny Dunajská, 2016.

Dôvodová správa

Územný plán zóny Dunajská, (ďalej len územný plán) bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 269/1996 zo dňa 20. 03. 1996. Územný plán bol následne aktualizovaný prostredníctvom schválených zmien a doplnkov: ZaD ÚPN Z Dunajská, rok 2005 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 zo dňa 22. 11. 2007, ZaD ÚPN Z Dunajská, rok 2010/1 blok 17/8 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1026/2010 zo dňa 1. 7. 2010, ZaD ÚPN Z Dunajská, rok 2010/2 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 665/2012 zo dňa 27. – 28. 2012

Stručná informácia o dôvodoch obstarania Návrhu zmien a doplnkov 03 – A, júl 2013 územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

V priebehu používania platného územného plánu boli zo strany rôznych subjektov (orgány štátnej správy, samosprávy, právnické a fyzické osoby) uplatnené podnety a požiadavky na prehodnotenie riešenia, usmerňovania a regulácie jednotlivých funkčných plôch, ktoré boli stanovené v územnom pláne. V zmysle ustanovenia § 30 stavebného zákona, ktorý upravuje postup pri aktualizácii územného plánu, orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene týchto predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará zmeny alebo doplnok územnoplánovacej dokumentácie.

V danom kontexte pristúpilo hlavné mesto SR Bratislava ako obstarávateľ k obstaraniu aktuálne prerokovávaných Zmien a doplnkov, rok 2016 platného územného plánu zóny Dunajská, rok 1996 v znení neskorších aktualizácií .

Spracovateľom predkladaných Zmien a doplnkov ÚPN Z Dunajská je Ing. arch. Martin Pavlík, autorizovaný architekt SKA a kol.

Zmeny a doplnky ÚPN Z Dunajská, rok 2016 v Územnom pláne zóny Dunajská rok 1996 v znení schválených zmien a doplnkov: rok 2005, rok 2010/1 blok 17/8 a rok 2010/10/2 (ďalej len „platný ÚPN“) sa týkajú nasledovných blokov:

V grafickej časti – vo „výkrese Hmotovo-priestorovej regulácie územia“ a vo „výkrese Komplexného urbanistického návrhu funkčnej regulácie územia“ sú vyznačené len zmeny a doplnky 2016. Regulačné listy (ďalej len RL) v blokoch s navrhovanými zmenami (RB: 17/1, 17/2, 17/4, 17/5, 17/5, 17/5, 17/7, 17/7, 18/1, 18/1, 18/3, 18/4, 18/8; 19/1, 19/5) sú predložené na prerokovanie formou nových listov: kde v ľavej časti RL je uvedený platný stav a v pravej časti navrhovaný stav.

Prerokovanie a stanovisko mestskej časti k Návrhu ZaD ÚPN Z Dunajská, rok 2016

Výkonom obstarávateľských činností pre zabezpečenie ZaD ÚPN Z Dunajská bolo poverené Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré zabezpečovalo v termíne od 20. marca 2017 do 24. apríla 2017 aj proces prerokovania v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

Prerokovanie Návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská, rok 2016 s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy a dotknutými právnickými osobami, ktoré boli upovedomené o prerokúvaní jednotlivo sa uskutočnilo v termíne: 05. apríla 2017.

V rámci procesu prerokovania spracovala Kancelária starostu - referát územného plánu a rozvoja mestskej časti Bratislava-Staré Mesto vyjadrenie k predmetnému materiálu vo forme stanoviska mestskej časti.



Magistrát hl. mesto Bratislava - odd.
obšt. územnoplánovacej dok.
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	7421/19340/2017/KST/Gab	Gábor Anton, Ing./59246256	27.04.2017
		Kantorová Katarína, Ing. arch., CSc.	

Vec: **Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2016**
- stanovisko

V zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a na základe preštudovania Územného plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2016, ktorý obstaralo Hlavné mesto SR Bratislava a spracovala firma: aplus.sk, s. r. o. – hlavný spracovateľ: Ing. arch. Martin Pavlík, autorizovaný architekt SKA a kol.v roku 2016, a po jeho prerokovaní v odbornej komisii pri miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava - Staré Mesto vydáva mestská časť nasledovné

stanovisko

1. Časť konštatčná:

Dôvody pre obstaranie návrhu zmien a doplnkov územného plánu zóny Dunajská, rok 2016 vyplynuli z povinnosti orgánu územného plánovania sledovať aktuálnosť územnoplánovacej dokumentácie (v zmysle § 30 stavebného zákona).

Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2016 predstavuje plynulé pokračovanie Územného plánu zóny Dunajská z roku 1996 a jeho neskorších Zmien a doplnkov, v intenciách úloh územného plánovania ustanovených v § 2 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, t. j. sledovanie, vyhodnocovanie a evidencia údajov a informácií o území, najmä: trvalé sledovanie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, pravidelné vyhodnocovanie uplatňovania regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia, zároveň je povinný pravidelne aspoň raz za štyri roky preskúmať schválený územný plán. V súvislosti s vývojom v zóne Dunajská boli v predmetnej lokalite evidované viaceré investičné zámery, ktoré vyvolali potrebu ich overenia v aktualizácii regulácie priestorového usporiadania a funkčného využitia, resp. verejného dopravného a technického vybavenia prostredníctvom zmien a doplnkov 2016, vo vzťahu k platnej regulácii schválenej územnoplánovacej dokumentácie – Územný plán zóny Dunajská 1996, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Všetky podnety boli posúdené so zreteľom na ich funkčnú náplň, súlad, resp. rozpor so základnou urbanistickou koncepciou zóny, pričom hlavnými kritériami posúdenia zámerov bola poloha a umiestnenie stavby na pozemku, dodržanie uličnej a stavebnej čiary, rozsah a výška zastavania a napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru. V danom kontexte bol zároveň posúdený vplyv rozsahu a miery využitia pozemkov vo vzťahu k platným koeficientom zastavanosti, podlažnosti a dosiahnutého podielu zelene, ako aj zhodnotenie architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby v území v rámci mestských priestorov námestí a ulíc a ich dopad na siluetu mesta..

Zmeny a doplnky rok 2016 (ďalej Z a D) územného plánu zóny Dunajská, sú zdokumentované v textovej časti nasledovným spôsobom: červeným písmom je doplnené v konkrétnom regulačnom bloku to čo sa dopĺňa v pôvodnom texte a podčiarknutý text písaný kurzívou , predstavuje text, ktorý sa vypúšťa,

V grafickej časti – vo „výkrese Hmotovo-priestorovej regulácie územia“ a vo „výkrese Komplexného urbanistického návrhu funkčnej regulácie územia“ sú vyznačené len zmeny a doplnky 2016. Regulačné listy (ďalej len RL) v blokoch s navrhovanými zmenami (RB: 17/1, 17/2, 17/4, 17/5, 17/5, 17/5, 17/7, 17/7, 18/1, 18/1, 18/3, 18/4, 18/8; 19/1, 19/5) sú predložené na prerokovanie formou nových listov: kde v ľavej časti RL je uvedený platný stav a v pravej časti navrhovaný stav.

Vymedzenie riešeného územia ÚPN zostáva bezo zmien.

Predkladaná aktualizácia v ZaD sa týka: úprav v definíciách funkčných systémov a názvoslovia v textovej časti územného plánu zóny, ktoré vyplynuli z priemetu názvoslovia použitého v územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy, a predovšetkým zmien v kapitole: e) Návrh priestorového a funkčného usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov (tieto zmeny sú premietnuté aj do grafickej časti – výkresov: Hmotovo-priestorovej regulácie územia a Komplexného urbanistického návrhu funkčnej regulácie územia, resp. vyššie citovaných regulačných listov), doplnenia kapitoly j): Návrh koncepcie dopravy o bod d) statická doprava.

Navrhované zmeny resp. úpravy regulatívov priestorového a funkčného usporiadania územia sa týkajú týchto konkrétnych blokov, vrátane ich priemetu do regulačných listov:

- **Závazná časť bloku č 17/1 Regulatívy priestorového usporiadania** sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Nadstavby: 17/1/a Základná škola **objekt Lazaretská 3 (max. 3 NP + strecha podkrovie, výška rímsy 12,0 m), objekt Cukrová ulica (max. 3 NP + podkrovie, výška rímsy 12, 0 m);**
 - Regulatívy funkčného využitia: 17/1/a **objekt Cukrová ulica občianska vybavenosť a bývanie.**
 - Zeleň: **minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5 m.**
- **Závazná časť bloku 17/2 Regulatívy priestorového usporiadania** sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Regulatívy funkčného využitia: 17/2/a **Cintorínska 19 – funkcia občianska vybavenosť a bývanie**
 - Zeleň: **minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5 m.**
- **Závazná časť bloku č 17/4 Regulatívy priestorového usporiadania** sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Nadstavby: 17/4/d Rajska 5, parc. č. 8642, + 3 podlažia + **ustúpené podlažie strecha výška hrebeňa strechy 20, 8m, rímsy 187, 8m; po asanácii jestvujúceho objektu – novostavba 5 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 17, 8m.**
 - Regulatívy funkčného využitia: 17/4/d - **prevládajúca funkcia bývanie, občianska vybavenosť minimálne v parterí,**
- **Závazná časť bloku 17/5 Regulatívy priestorového usporiadania** sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Novostavby:
 - 17/5/a: **hotel Polyfunkčný objekt** v areáli Stará sladovňa, zároveň je zmätočne v texte uvedený údaj vnútorné ustúpené podlažie (s výškou rímsy 30, 20 m), ktorý nie je v súlade s údajom v grafickej časti – vo „výkrese hmotovo-priestorovej regulácie územia“,– ZaD 2010/2 (schválené 6/2012), v ktorom je uvedená výška rímsy 28, 60m, **a zároveň je v rozpore so záväznou reguláciou vo vyššej ÚPD – ÚPN hl. m. SR, ktorá stanovuje v území zóny A vymedzenom vo výkrese č. 2. 2. Regulačný výkres grafickej časti ÚPN hl. mesta – zahŕňajúcej PZ CMO – stred (vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 8. 2005 – PZ CMO), do ktorej je zahrnuté celé riešené územie zóny Dunajská, rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 NP) v dotváraní jednotlivých blokov.**
 - Regulatívy funkčného využitia: sa menia nasledovne: V areáli Starej sladovne v podzemí pod hotelom polyfunkčným objektom podzemná parkovacia garáž, 148 miest;
 - 17/5d
 - Regulatívy priestorového usporiadania sa menia a dopĺňajú nasledovne: Výška rímsy: 14,5 m, výška hrebeňa strechy **17, 5m 18, 5m. Dvorová dostavba v súlade s požiadavkami na hmotovo-priestorovú reguláciu a funkčné využitie územia bloku 17/5. Zachovať plochu vyhradenú vnútroblokovej zelene vymedzenú vnútornou stavebnou čiarou.**

- Typ strechy: šikmá sedlová s jednou úrovňou využitia.
 - Regulatívy funkčného využitia: Podzemná parkovacia garáž počet stojísk v zmysle platnej STN.
 - Zeleň: minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5 m.
-
- **17/5/e**
 - Regulatívy priestorového usporiadania sa dopĺňajú nasledovne:
 - Stavebné čiary: Cintorínska ulica: kompaktná zástavba, ul. 29. augusta : kompaktná zástavba, Ferienčíkova ulica: kompaktná zástavba. Blok dobudovať do uceleného charakteru. Podlažnosť: max výška 5NP + 2 ust. Podlažia. Výška rímsy: 17, 5m. Typ strechy: plochá.
 - Regulatívy funkčného využitia: Bývanie. Občianska vybavenosť, obchod, služby. Podzemná parkovacia garáž, počet stojísk v zmysle platnej STN.
 - Regulatívy pamiatkovej ochrany: Novostavba by mala dotvárať charakter bloku.
-
- **17/5/f**
 - Regulatívy priestorového usporiadania: sa dopĺňajú nasledovne
 - Stavebné čiary: Cintorínska ulica: kompaktná zástavba, Lazaretská ulica: kompaktná zástavba. Podlažnosť: 4 NP + podkrovia. Výška rímsy: 14, 5m. Výška hrebeňa strchy: 18, 5m. Typ strechy: šikmá s jednou úrovňou využitia.
 - Regulatívy funkčného využitia: Bývanie, Občianska vybavenosť, obchod, služby. Parkovanie, počet stojísk v zmysle platnej STN.
 - Regulatívy pamiatkovej ochrany: Nadstavba a prestavba by mala dotvárať charakter bloku.
 - Zeleň: minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5m.
-
- **Závazná časť bloku 17/7** Regulatívy priestorového usporiadania sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Novostavby: 17/7/b Dunajská 29, 6 NP, výška rímsy 19, 5 m asanácia jestvujúcich objektov
 - Nadstavby: 17/7/b Dunajská 29 (+2 podlažia), 5 NP+ ustúpené podlažie, výška rímsy 17, 5 m;
 - 17/7/c Ferienčíkova 4 (+ 1 podlažie), 2NP + strecha , výška rímsy 7, 0m;; 17/7/d Ferienčíkova 12, (+ 1 podlažie), 2NP + strecha **podkrovia**, výška **hlavnej** rímsy 7,0m. Regulatívy funkčného využitia: Zachovať dominantnú funkciu bývania v celom bloku. Blok je urbanisticky ukončený. Nie je možná žiadna zástavba do vnútra hĺbky bloku.
 - Zeleň: minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5m.
-
- **Závazná časť bloku 18/1** Regulatívy priestorového usporiadania sa menia a dopĺňajú nasledovne:
 - Novostavby:
 - 18/1/b Preluka **5NP+ strecha, 6 NP+ podkrovia (svetlotechnika)**, výška rímsy 21,2m
 - 18/1/c Preluka medzi Dunajskou 3 NP+ strecha, výška rímsy 12, 5m a Grösslingovou 5NP+ ustúpené podlažie, výška rímsy 18, 6m, v parteri pasáž medzi obidvoma ulicami **15,6m**
 - Nadstavby:
 - Jestvujúci objekt na parc. č. 8844/3, 11 a 12 – možné zobytnenie podkrovia s jednou úrovňou využitia.
 - Zeleň: minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5m.
-
- **Závazná časť bloku 18/3, 18/4, 18/8** Regulatívy priestorového usporiadania sa dopĺňajú nasledovne:
 - **18/8/8/a:**
 - Regulatívy funkčného využitia:
 - Prípustné funkčné využitie – drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou parku
-
- **Závazná časť bloku 19/1** Regulatívy priestorového usporiadania sa mení a dopĺňa nasledovne:
 - Novostavba:
 - 19/1/a Prieluka v zástavbe **4 NP+ strecha, 5NP + 2 ustúpené podlažia (svetlotechnika)**, výška rímsy 18, 6m
 - Zeleň: minimálna priemerná hrúbka substrátu na podzemných konštrukciách 0, 5m.

- **Závazná časť bloku 19/5 Regulatívny priestorového usporiadania** sa mení a dopĺňa nasledovne:
- Regulatívny funkčného využitia:
- **Jestvujúci objekt na parc. č. 9061 – zobytnenie podkrovia, s jednou úrovňou využitia**
- Regulatívny priestorového usporiadania:
- **Podlažnosť: max 2 NP+ pultová strecha 3 NP**
- **Typ strechy: šikmá, pultová plochá**
- **Zhodnotenie strechy objektu je možné za podmienky zachovania tvru a výšky strchy nad celým pôdorysom**
- 19/5/e
- Bytový dom – využitie podkrovia na obytnú funkciu, parc. č. 9053/1

Okrem vyššie uvedených zmien v regulácii sú v predkladaných ZaD 2016 ÚPN Z Dunajská zároveň doplnené aj nasledovné kapitoly:

i) Chránené územia, vymedzenie ochranných pásiem: doplnené o požiadavky pamiatkovej ochrany:

Urbanistický obvod č. 17 – Prior, blok č. 17/5/e

Ponechať čiastočný odkaz na Sladovníu vo forme zachovania fragmentov budovy.

Urbanistický obvod č. 18 – Bezručova, blok č. 18/1:

Objekt na parcele č. 8844/3, 11, 12 je nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF.

Podkrovia po zobytnení má mať neutrálny – dotvárajúci charakter

Urbanistický obvod č. 18 – Bezručova, blok č. 18/1/c:

Novostavba do Grösslingovej ulice – charakter novostavby dotvárajúci. Výška hlavnej rímsy by nemala presahovať výšku susediacich objektov

Urbanistický obvod č. 19 – Jakubovo námestie, blok č. 19/5

Objekt na parcele č. 9061 je nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF.

j) Návrh koncepcie dopravy – kapitola sa dopĺňa o bod d):

d) Zmeny v návrhu statickej dopravy sú zohľadnené nasledovne:

Sú doplnené nové kapacity podzemných garáží v blokoch 17/5 o 150 parkovacích miest, blok 17/7 o 20 parkovacích miest, blok 17/4 o 10 parkovacích miest. Spolu tak narastie počet podzemných parkovacích miest o 200.

Materiál je doplnený aj v kapitole 4. CIVILNÁ OCHRANA nasledovne:

m3) Legislatíva CO

Zabezpečenie ochrany osôb z titulu civilnej ochrany obyvateľstva sa uskutočňuje v súlade s platnou legislatívou a to najmä:

- Zákon NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Konkrétne riešenia vrátane riešenia z hľadiska civilnej ochrany, sú predmetom spracovania následných stupňov projektovej dokumentácie jednotlivých investičných zámerov.

2. Pripomienky a požiadavky na úpravy predloženého materiálu

K metodike spracovania ZaD vo vzťahu ku koncepcii využitia územia, návrhu zmien vo funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácii:

Všeobecne pripomienky k textovej časti celého elaborátu a k regulačným listom:

V textovej časti materiálu požadujeme doplniť v úvodnej kapitole (základné údaje o podkladoch a hlavných cieľoch aktualizácie územného plánu, mená odborne spôsobilých osôb v zmysle § 2a SZ)

stručný komentár k najvýraznejším disproporciám vo vývoji územia z hľadiska riešenia pôvodnej urbanistickej koncepcie, a zároveň dôsledné vyhodnotenie konkrétnych podnetov – požiadaviek na zmeny (resp. argumenty v prospech zaradenia alebo zamietnutia podnetov v jednotlivých blokoch).

Pripomienka ku Kapitole „c“) – Väzby vyplývajúce z riešenia nadradenej ÚPD – kde sa konštatuje súlad ÚPN Z Dunajská ZaD 2016 s ÚPN hl. mesta SR Bratislavy 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, čo nezodpovedá skutočnosti (viď. pripomienku k RB 17/5 v ďalšom texte stanoviska)

Pripomienka ku Kapitole „e“) – Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov – ktorá nie je spracovaná rovnocenne a dôsledne pre všetky bloky, nakoľko v konkrétnom popise blokov sa neprehľadne/nesystematicky prelínajú úpravy záväznej časti celého bloku a jeho jednotlivých rozvojových plôch (označované malými písmenami),

V danom kontexte požadujeme **dôsledne zosúladiť záväznú časť regulácie uvádzanú v kapitole e).** „**Návrh priestorového usporiadania územia, zásad jeho využitia a limitov**“ uvádzanú v textovej časti a v grafickej časti (výkresy: Komplexný urbanistický návrh – funkčná regulácia územia a Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia) s prílohou „Regulačné listy“, ktorá sa vzťahuje k regulácii nových objektov v prelukách jednotlivých blokov. Medzi údajmi týkajúcimi sa záväzných prvkov regulácie uvedenými v citovaných súčastiach (textová časť, grafická časť – výkresy: 3 a 4 a regulačné listy) sú disproporcie, ktoré už v minulosti viedli k možnosti nejednoznačnej (až účelovej interpretácii) záväznej regulácie pri používaní tohto ÚPN, **a zároveň by sa tak naplnil hlavný cieľ aktualizácie – t. zn. odstránenie tejto nejednoznačnosti. V čístopise ZaD 2016 je preto potrebné uviesť u všetkých objektov vždy konečný/výsledný počet podlaží a výšku rímsy, v tom kontexte je v záujme čitateľnosti potrebné použiť aj mierku regulačného výkresu M 1: 1000, predpísanú vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD** (grafická časť: regulačné výkresy zmeny a doplnky 2016 – návrh: Výkres hmotovo-priestorovej regulácie územia a Komplexný urbanistický návrh funkčná regulácia územia sú v ZaD 2016 spracované v M 1 : 2000, ktorá je vzhľadom na počet a charakter použitých regulačných prvkov neprehľadná.

(Poznámka: nesúlad v regulácii podľa regulačných výkresov sa týka hlavne výškových limitov zástavby a navrhovaných indexov zastavanosti blokov, vymedzenia vnútorných stavebných čiar, ktoré už v pôvodnej dokumentácii vo viacerých blokoch nie vždy reflektovali reálne pomery v území z hľadiska intenzity zástavby, ale aj z hľadiska vlastníckych vzťahov čo sa prejavilo hlavne v obsahu regulačných listov).

Zároveň požadujeme doplniť do textovej časti aj presné definície použitých pojmov: strecha – podkrovie a ustúpené podlažie – v zmysle požadovanej regulácie v grafickej časti, t. zn. explicitne špecifikovať či sa jedná o predpísaný typ strechy, alebo aj možnú alternáciu intervencie a túto zosúladiť s grafikou.

Z praktického hľadiska odporúčame zároveň vhodne začleniť/premietnuť obe súčasti textového elaborátu (t. zn. hlavný text s reguláciou blokov a regulačné listy) do jedného kompaktného materiálu ako „Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia“ s vymedzením záväznej a smernej časti, vrátane dôsledného zosúladenia použitej terminológie oboch súčastí (resp. koncipovať materiál tak prehľadne, aby bolo zrejmé z ktorej časti dokumentácie sa bude územný plán záväzne interpretovať).

K návrhu funkčnej regulácie územia obsiahnutej vo výkrese č. 3:

V grafickej časti vo výkrese č. 3 – Komplexný urbanistický návrh – funkčná regulácia územia požadujeme upraviť (prepracovať) funkčné členenie plôch na používané základné obligátne kategórie funkčných plôch vymedzené v ÚPN hl. m. SR Bratislavy 2007 v znení neskorších ZaD – t. zn. na plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti, plochy zmiešaných funkcií občianskej vybavenosti a bývania (polyfunkčná zástavba), plochy zelene (v rozlíšení na verejnú a vnútroblokovú, prípadne líniovú), plochy športu a telovýchovy.

Špecifikáciu druhu zariadenia občianskej vybavenosti definovať v textovej časti – v záväzných regulatívoch funkčného využitia len v prípade požiadaviek zachovať a fixovať danú funkciu v území. Funkčnú náplň existujúcich zariadení občianskej vybavenosti odporúčame dokumentovať v prehľadnej tabuľke s číselným označením jednotlivých zariadení priamo vo výkrese č. 3.

2. Požadované úpravy/opravy regulácie v konkrétnych blokoch:

v Bloku č. 17/1

- doplniť v záväznej bloku 17/1 v Regulatívach funkčného využitia text prvého riadku nasledovne: Zachovať funkciu školstva v základnej škole – **objekt Lazaretská 3**, doplnková funkcia bývanie, **(možnosť zobytnenia podkrovia)**, tak aby bol v súlade s grafickou časťou regulačného listu a grafickou časťou materiálu- výkresom hmotovo priestorovej regulácie.

v Bloku č. 17/4

- doplniť v záväznej časti bloku 17/4 v Regulatívach funkčného využitia text Novostavby: o položku: **17/4/d – Rajská 5, novostavba 5 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 17, 8m (po asanácii existujúceho objektu na par. č. 8642)**, tak aby bol v súlade s grafickou časťou regulačného listu a grafickou časťou materiálu- výkresom hmotovo priestorovej regulácie.

v Bloku č. 17/5

- upraviť v záväznej časti bloku 17/5 v Regulatívach priestorového usporiadania text Novostavby: 17/5/a **údaj týkajúci sa vnútorného ustúpeného podlažia (s výškou rímsy 30, 20m), tak aby bol v súlade so záväznou reguláciou v platnej vyššej ÚPD – ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, ktorá stanovuje v území zóny A vymedzenom vo výkrese č. 2. 2. Regulačný výkres grafickej časti ÚPN hl. mesta – zahŕňajúcej PZ CMO –stred (Vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 8. 2005 – PZ CMO), do ktorej je zahrnuté celé riešené územie zóny Dunajská, rešpektovať výšku existujúcej zástavby 21m (6- 7 NP) v dotváraní jednotlivých blokov.** Uvedené zosúladenie je potrebné premietnuť aj do regulačného listu (textu aj jeho grafickej prílohy) ako aj do regulačného výkresu.
- upraviť v záväznej časti bloku 17/5 v Regulatívach priestorového usporiadania text týkajúci sa 17/5/d Výšky rímsy: 14, 5m, **výška hrebeňa strechy 18, 5m**, a túto ponechať v pôvodnej výške 17, 5m – akú má susedný objekt sprava - Lazaretská č. 9 (viď. požiadavka pamiatkárov). Uvedenú úpravu premietnuť aj do textovej a grafickej časti regulačného listu a grafickej časti materiálu- výkres hmotovo priestorovej regulácie.
- logicky upraviť a vzájomne zosúladiť v Regulatívach priestorového usporiadania text týkajúci sa 17/5/e - Podlažnosti: 5 NP + 2 ustúpené podlažia a Výšky hlavnej rímsy: 17, 5m, resp. doplniť v grafickej časti regulačného listu výškovú kótu k zakreslenej čiare vymedzujúcej + 2 ustúpené podlažia **(výška rímsy 17, 5m + 2 ustúpené podlažia = 23, 5m), čo je opäť v rozpore so záväznou časťou regulácie vo vyššej ÚPD – ÚPN hl. mesta SR Bratislavy** a priznať tak skutočnú výšku navrhovanej novostavby polyfunkčného objektu v nároží ulíc 29. augusta a Ferienčíkovej, ktorý by mal vzniknúť po asanácii existujúceho objektu. Zároveň je potrebné tieto úpravy premietnuť aj do záväznej časti grafickej časti materiálu- výkresu hmotovo priestorovej regulácie.
- upraviť v Regulatívach priestorového usporiadania text týkajúci sa 17/5/f - **výška hrebeňa strechy 18, 5m**, a túto ponechať vo výške 17, 5m – akú majú susediace objekty v nároží - Lazaretskej a Cintorínskej ulici. Zároveň je potrebné doplniť regulačný list o obligátny uličný pohľad so záväznou výškovou a objemovou reguláciou stavebnej intervencie, vrátane platného RL na pravej časti listu. Uvedenú úpravu/zníženie výšky hrebeňa premietnuť aj do textovej a grafickej časti regulačného listu a grafickej časti materiálu- výkres hmotovo priestorovej regulácie.

v Bloku č. 17/7-d: upraviť v záväznej časti bloku 17/7 v časti Nadstavby: 17/7/d Ferienčíková 12 **(+2 podlažia)**, **3NP** + podkrovia, výška hlavnej rímsy **10 m**

v Bloku 18/1:

- upraviť v záväznej časti bloku 18/1 v Regulatívach priestorového usporiadania text týkajúci sa Novostavby/nadstavby: rozvojová plocha 18/1/c výšky rímsy na **18, 6m**, tak ako je uvedené vo výkrese hmotovo priestorovej regulácie a v danom kontexte upraviť aj údaje v grafickej časti navrhovaného regulačného listu, vrátane úpravy Výškového limitu objektu na: **6 NP+ ust . (svetlotechnika)**, vo väzbe na výšku susedného objektu na pravej strane preluky.

v Bloku 18/3, 18/4, 18/8:

opraviť v záväznej časti bloku 18/3, 18/4, 18/8 v Regulatívach priestorového usporiadania zmätočný text, ktorý je mixom pôvodnej regulácie bloku stanovenej v ZaD rok 2005 (schválenými v r. 2007), ktorá bola zmenená v ZaD rok 2010 (schválenými v r. 2012), tak, aby bol v súlade s regulatívami uvedenými v nasledujúcej časti textu vzťahujúcimi sa k ploche 18/8/a.

v Bloku 19/5:

- doplniť do Regulatívov priestorového usporiadania text týkajúci sa plochy 19/5/e - **možnosť nadstavby objektu na parc. č. 9053/1 o 1 NP, t. zn. na objekt s podlažnosťou 3 NP, výška rímsy 9,5m** tak ako je to uvedené v návrhu regulačného listu 19/5/e.

v Bloku 19/8:

- nahradiť v záväznej časti v regulatívach funkčného využitia: Chránený areál Jakubovský parčík novým textom mestský park, nakoľko Vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. 3/2007 z 20. februára 2017 sa zrušila ochrana chráneného areálu Hlboká cesta a chráneného areálu Jakubovský parčík.

K návrhu hmotovo-priestorovej regulácie územia a funkčného využitia územia obsiahnutej vo výkresoch č. 3 a 4:

V záujme lepšej čitateľnosti navrhovanej regulácie v grafickej časti materiálu a z hľadiska potreby jej jednoznačnej interpretácie **zároveň požadujeme zlúčiť výkresy regulatívov č. 3 a 4 do jedného regulačného výkresu** - ako je to obligátne aj v iných územných plánoch zón (pri použití primeranej mierky regulačného výkresu / M 1: 1000/ stanovenej vo vyhláske MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD to bude možné aj so zreteľom na počet použitých regulačných prvkov).

Zároveň odporúčame takto zlúčený výkres hmotovo-priestorovej a funkčnej regulácie rozšíriť o prehľadnú tabuľku obsahujúcu základnú zostavu použitých regulačných prvkov vo všetkých blokoch, vrátane doplnenia o funkčnú reguláciu.

V intenciách vyššie uvedenej požiadavky na zlúčenie výkresov č. 3 a 4 sa potom úpravy požadované v jednotlivých výkresoch a blokoch sa logicky premietnu do zlúčeného výkresu č. 4.

K návrhu zmien v kapitole: j) Návrh koncepcie dopravy

- doplniť do textovej časti stručný popis priemetu súčasne platnej koncepcie riešenia systému MHD, vrátane implementovania výsledkov a záverov vyplývajúcich z prijatého Generelu dopravy, ktorá z hľadiska širších vzťahov môže eventuálne ovplyvniť využitie riešeného územia zóny, resp. na podklade jeho premís vylúčiť možnú determinovanosť konkrétnych lokalít z minulosti.
- V súvislosti s doplnením nových kapacít parkovacích garáží v blokoch 17/5, 17/7, 17/4 a 18/1 doplniť kapitolu o dopravno-kapacitné posúdenie kapacity komunikačnej siete
- Vyznačiť vo výkrese riešenia dopravy všetky parkovacie garáže vymedzené v textovej časti regulácie ako verejnoprospešné stavby

Záver:

Na podklade celkového zhodnotenia **požadujeme** materiál – Územný plán zóny Dunajská, zmeny a doplnky, rok 2016 predložiť na rokovanie mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy **až po jeho dôslednej úprave/oprave – t. zn. po spracovaní čistopisu** v zmysle pripomienok MČ Bratislava – Staré Mesto vo forme „úplného znenia“.

V prípade, že sa neuskutočnia požadované úpravy v predložených ZaD 2016 a spracovanie čistopisu vo forme „úplného znenia“ je materiál prakticky nepoužiteľný pre výkon, nakoľko prináša ešte väčší zmätok do i tak problematickej dokumentácie – ÚPN Z Dunajská v znení neskorších ZaD (doterajšie „vrstvenie“ obstarávaných aktualizácií k pôvodnej dokumentácii ÚPN Z Dunajská z roku 1996 t.

zn.: **1. ZaD rok 2005** - schválené 2007, **2. ZaD rok 2009** – schválené 2010, resp. aktuálne predložené **3. ZaD rok 2016** bez ich priemetu do „úplného znenia“ je nielen nesystémové, ale z hľadiska výsledku a prínosov pre užívateľov územnoplánovacieho nástroja kontraproduktívne – pri používaní dokumentácie je potrebné pracovať súbežne s tromi čiastkovými dokumentami/podkladmi a štyrmi VZN, ktorými boli jednotlivé dokumenty schvaľované – táto skutočnosť predstavuje zásadnú výhradu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto k spôsobu obstarávania ÚPD, ktorá je v polohe rozhodujúceho užívateľa z titulu jej kompetencií ako stavebného úradu!!!

Z hľadiska efektívneho riešenia uvedenej problematiky a dosiahnutia pozitívnych výsledkov odporúčame obstarávateľovi nasledovný alternatívny postup: A/ spracovanie „úplného znenia“ dokumentácie s dôsledným priemetom všetkých doterajších aktualizácií (vrátane odstránenia sporných úprav z minulosti - v ZaD z roku 2005 schválených v roku 2007 - a tým aj de facto jeho neplatnosti v súvislosti s nesúlalom s ÚPD vyššieho stupňa), v danom kontexte odkazujeme na § 17 ods. (3) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. Z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii cit. : „*ak vplyvom zmien a doplnkov územnoplánovacia dokumentácia stratila dostatočnú prehľadnosť, obstarávateľ môže zabezpečiť vyhotovenie nových hlavných výkresov, ktorých sa zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie týkajú, so zachytením právneho stavu k dátumu schválenia zmien a doplnkov. Text záväznej časti sa spracuje ako úplné znenie s vyznačením zmien a doplnkov ÚPD.*“, resp. **B/ obstaranie úplne nového ÚPN Z Dunajská.**

Konstatujeme zároveň, že cieľom pripomienok uplatnených k návrhu zmien a doplnkov ÚPN Z Dunajská, k metodickému prístupu autora, resp. obstarávateľov k spracovaniu predchádzajúcich ZaD predmetnej ÚPD, bolo upozorniť na viaceré nedostatky materiálu ku ktorým sa dospelo aj vďaka nesystémovému prístupu v uplynulých etapách obstarávania a tým prispieť k skvalitneniu predmetného územnoplánovacieho nástroja, ktorý spôsoboval problémy pri interpretácii jeho nejednoznačnej regulácie zo strany užívateľov aj v minulosti.

(V tejto súvislosti sa opierame o Metodické usmernenie MDVaRR k úlohám odborne spôsobilých osôb podľa § 2a zákona. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov: cit. „*úlohy odborne spôsobilej osoby zahŕňajú aj zodpovednosť, že dokumenty spracované spracovateľom ÚPD sú po obsahovej stránke v súlade so stavebným zákonom, vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD a sú spracované vhodnou formou a úpravou*“). **So zreteľom na požadované úpravy materiálu uvedené v stanovisku MČ Bratislava – Staré Mesto, tak zároveň bude možné naplniť aj cieľ a zmysel obstarania predmetných zmien a doplnkov 2016.**

S pozdravom

Mgr. Radoslav Števcík
starosta mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

Co: TU: KS – referát územného plánu