

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán
Ing. Dušan Pekár
starosta MČ Bratislava – Ružinov
Mierová 21
827 05 11 01 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OKUS424/14-390150	Ing.arch.Paalová/59356337	9.1.2014

Vec: **MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – RUŽINOV, lokalita Ostredky, odpoveď na podnety na zmenu územného plánu mesta**

Listom zo dňa 18.12.2013, evidovanom v podateľni Magistrátu hl. m. SR Bratislavy dňa 18.12.2013 žiadate o predloženie materiálu „Aktualizácia územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov v rozsahu lokality Ostredky“ na najbližšie rokovanie mestského zastupiteľstva v rámci návrhu zmien a doplnkov 03 územného plánu mesta. Materiál žiadate pripraviť v spolupráci s mestskou časťou Bratislava – Ružinov a zástupcami petičného výboru. Predmetom Vašej žiadosti sú podnety č. RU/54 a RU/60.

Podnet č. RU/54 – lokalita Ostredky, v dotyku so školským areálom Rovníkova – Ostredkova, pozemky parc. č. 1197/1,1205/1, kat. územie Ružinov. Požiadavka na zmenu funkčného využitia z funkcie viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, č. funkcie 101 na funkciu č.1110 parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Podnet č. RU/60 – lokalita Ostredky, medzi ulicou Maximiliána Hella a Sputnikovou ulicou, pozemky parc. č. 15671/14, 19, 20, 21, 26, kat. územie Ružinov. Požiadavka na zmenu funkčného využitia z funkcie viacpodlažná zástavba obytného územia ako obytné územie stabilizované, č. funkcie 101 na funkciu č.1110 parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy.

Ďalej v liste uvádzate, že predloženie uvedeného materiálu je dôležité z dôvodu, že bol zverejnený investičný zámer „Revitalizácia Ostredkov“ a naliehavosť riešenia podporuje aj petícia 3 920 obyvateľov proti výrubu zelene a výstavbe na Ostredkoch.

K Vašej žiadosti Vám oznamujeme nasledovné:

Podľa Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sú uvedené lokality určené **na funkciu viacpodlažná zástavba obytného územia, ako obytné územie stabilizované , č. funkcie 101**. Táto funkcia je definovaná v územnom pláne mesta ako územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Otázka intenzifikácie obytného územia je regulovaná v záväznej časti C Územného plánu hl. m. SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, bod 1.2, 1.2.1., 2. „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia územia mesta v celomestských súvislostiach“ s tým, že rozvíjať bývanie je možné so zhodnotením v súčasnosti zastavaného územia pre rozvoj zodpovedajúcich foriem bývania

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie kvality dotknutého obytného územia so zachovaním plôch zelene viažúcej sa na bývanie. Zároveň je uvedené, že rozvíjať bývanie je možné s konkretizáciou rozsahu a rozmanitosti hromadných a individuálnych foriem bývania na **podklade podrobnejších územnoplánovacích dokumentov na úrovni zóny**.

Uvedené parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**, ktoré je definované v bode 2.2.2. „Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach“ nasledovne: Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa **zásadne nemení charakter stabilizovaného územia**. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. **Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Podiel zelene a z toho parkovej zelene v obytnej zástavbe je v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovený v záväznej časti C, bod 3.2. „Zásady a regulatívy novej výstavby“.

Z uvedeného vyplýva, že v Územnom pláne hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sú stanovené regulatívy aj pre stabilizované územia viacpodlažnej zástavby, ktorej sa týka Vaša žiadosť o zmenu funkčného využitia územia. Tieto regulatívy sú stanovené v podrobnosti prislúchajúcej celomestskému dokumentu, nakoľko Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy je základný programový a koncepcný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy s podrobnosťou spracovania v mierke 1: 10 000, ktorý je obstarávaný postupmi vzťahujúcimi sa podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na územný plán stupňa obce, t. j. v rozsahu riešeného územia celého mesta a náročnosti riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania tohto územia v záujme trvalého súladu všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie. Ako je vyššie citované zo záväznej časti územného plánu mesta, stanovenie podrobnejších záväzných regulatívov vzťahujúcich sa na jednotlivé parcely je úlohou zonálnej dokumentácie v M 1:500, resp. v M1:1 000, ktorou je v tomto prípade územný plán zóny.

Podľa ustanovenia § 13 ods. 4, písm. h) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii **riešenie územného plánu zóny** obsahuje aj zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia. Obsah zastavovacích podmienok je ďalej vymenovaný v ustanovení § 13, ods. 5. Podľa §13 ods. 7 **záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov** na funkčne a homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré **určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku**.

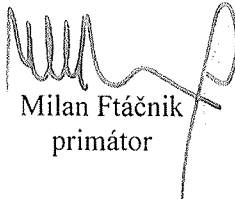
Zároveň Vás informujeme, že **v pripravovaných ZaD 04** územného plánu mesta sa navrhuje stabilizácia zelene vnútroblokových priestorov a sídliskových štruktúr týmto opatrením:

„Vo vnútroblokových priestoroch stabilizovaného územia sídliskových štruktúr v malopodlažnej a viacpodlažnej zástavbe obytného územia sa nepripúšťa nová výstavba, ktorá vyžaduje rozsiahly zásah do vnútroblokovej zelene a ktorá zaťaží územie nad prípustnú mieru a ohrozí bezpečnosť a zníži urbanistickú kvalitu vnútroblokového priestoru, okrem stavieb nutného technického a dopravného vybavenia pre pôvodné objekty“.

Vami požadované riešenie problému navrhovanej novej zástavy v stabilizovanom obytnom území lokality Ostredky formou Zmien a doplnkov Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov nie je predmetom úrovne územného plánu mesta, ale je predmetom riešenia na zonálnej úrovni formou obstarania územného plánu zóny. Do doby obstarania zonálnej dokumentácie sú

k dispozícii príslušné regulatívy, ktoré obsahuje záväzná časť C Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

CO: 1. MČ Bratislava – Ružinov
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy
OÚPaD, OUGG, OKUS – Gá, archív