

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Šíravská 7, 821 07 Bratislava

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
dňa 24.09.2019

Bod č. 22

Informácia o regulácii funkčného využitia lokality Hrušov

Predkladá: JUDr. Ing. Martin Kuruc, v. r.
starosta

Zodpovedný: Ing. Lýdia Adamovičová, v. r.
prednostka

Vypracoval: Ing. Eva Hulalová, v. r.
vedúca odboru RRŽP

MATERIÁL OBSAHUJE:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Návrh na uznesenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Vrakuňa po prerokovaní

A/ berie na vedomie

„Informáciu o regulácii funkčného využitia lokality Hrušov“

B/ žiada

JUDr. Ing. Martina Kuruca, starostu

Zabezpečiť verejné obstarávanie na výber zhotoviteľa územnoplánovacích podkladov / územného plánu zóny/urbanistickej štúdie/ a zapracovať výdavky s tým spojené do rozpočtu roku 2020.

Dôvodová správa

ÚPN hl.m. stanovuje pre stabilizované územia len regulatívy funkčného využitia. Pre rozvojové územia ďalej stanovuje regulatívy priestorového usporiadania – veľkosť pozemkov, min. koeficient zelene, max. index zastavaných plôch. Takéto regulatívy však nie sú stanovené pre stabilizované územia, preto je usmerňovanie zástavby v stabilizovaných územiach možné len z hľadiska funkčného využívania. Nie sú teda obmedzené zastavané plochy ani výška objektov. Jediným obmedzením sú len všeobecné formulované regulatívy: - „v stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jestvujúcich území.“ - „ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.“

Podľa Územného plánu hlavného mesta Bratislavy je v podstate celé územie lokality Hrušov zaradené do stabilizovaného územia s kódom 102 - málopodlažná zástavba obytného územia. ÚPN hl. m. v kap. 2.2.2 Regulácia využitia v stabilizovaných územiach stanovuje nasledovný regulatív:

*vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.*

Z toho vyplýva, že v danej lokalite nie je možné umiestňovať bytové domy. Prípustné sú len rodinné domy. Môžu tu byť zastúpené aj zariadenia občianskej vybavenosti, drobných prevádzok služieb, pričom ich funkčná plocha v rámci danej funkčnej plochy môže byť max. 30%.

Usmerňovanie zástavby v lokalite je v súčasnosti možné na základe územného plánu hl. m. SR Bratislavy, ktorý dané územie klasifikuje ako stabilizované územie a určuje preň regulatívy funkčného využívania. Ďalej požaduje lokalizáciu novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta riešiť na podrobnejšej zonálnej úrovni. Danú lokalitu však neurčuje ako časť územia na spracovanie územného plánu zóny. Z toho vyplýva, že zástavba v danej lokalite je síce definovaná ako stabilizované územie, v súčasnosti sa však dynamicky rozvíja a jeho ďalší rozvoj nie je možné efektívne a kvalitne usmerňovať bez územného plánu zóny. Požiadavka, že nová zástavba v stabilizovaných územiach by mala byť usmerňovaná na základe dokumentu zonálnej úrovne (urbanistickej štúdie alebo územného plánu zóny), vyplýva priamo zo záväznej časti ÚPN hl. mesta.

Urbanistická štúdia je územnoplánovacím podkladom, má podobný rozsah ako územný plán zóny, nie je však záväzná. Územný plán zóny je územnoplánovacou dokumentáciou so záväznou časťou, ktorá je vyhlásená VZN a má právnu vynútiteľnosť. Náklady na spracovanie územného plánu zóny daného rozsahu sú odhadom min. 25 tis. eur, náklady na spracovanie urb. štúdie sú asi vo výške cca 60% z uvedenej sumy a proces je z administratívneho hľadiska jednoduchší. Tieto náklady boli stanovené na základe prieskumu trhu.