



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie komisie životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača konané dňa 8.3.2023

Petícia

za spracovanie územného plánu zóny nad Kadnárovou a vyhlásenie stavebnej uzávery
v tomto území

Predkladateľ :

Mgr. Michal Drotován
starosta

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia komisie
2. Dôvodová správa

Zodpovedný :

Ing. arch. Iveta Virsíková
vedúca odd. územného plánovania

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková

marec 2023

1. Návrh uznesenia

Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva

a/ berie na vedomie

Petíciu za spracovanie územného plánu zóny nad Kadnárovou a vyhlásenie stavebnej uzávery
v tomto území

**b/ komisia sa oboznámila so všetkými zákonnými možnosťami a prekážkami spracovania
UPN Z a SU a konštatuje, že UPN Z nie je možné spracovávať nakoľko začal proces
obstarania UŠ na zmenu územného plánu v danej lokalite**

2. Dôvodová správa

Petícia za územný plán zóny nad Kadnárovou a vyhlásenie stavebnej uzávery v tomto území.

Stanovisko oddelenia územného plánovania.

Mestská časť pri výkone samosprávnych funkcií zabezpečuje obstarávanie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie zóny podľa 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu zón.

Podľa § 11 ods. 6 stavebného zákona územný plán obce ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstarat' a schváliť územný plán zóny.

V súlade s ustanovením § 12 ods. 1 stavebného zákona sa územný plán zóny spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje

a) obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,

b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Obstarávanie je zabezpečované podľa § 2a stavebného zákona prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, čo je potrebné zabezpečiť v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.

Spracovateľ a UPN Z je potrebné vybrať taktiež v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.

Obstarávanie územných plánov zón prebieha v nasledovných etapách:

- I. prípravné práce,
- II. spracovanie prieskumov a rozborov,
- III. spracovanie zadania územného plánu zóny, prerokovanie a schválenie,
- IV. spracovanie návrhu územného plánu zóny a jeho prerokovanie,
- V. dopracovanie návrhu územného plánu zóny v zmysle vyhodnotenia pripomienok, uplatnených pri prerokovaní a schválenie,
- VI. spracovanie čistopisu územného plánu zóny, vyhlásenie záväzných častí, uloženie územných plánov zón, vyhotovenie registračných listov a ich doručenie ministerstvu.

Proces obstarania UPN Z začína po schválení lokality v miestnom zastupiteľstve na obstaranie územného plánu zóny a taktiež musia byť finančné prostriedky na obstaranie územného plánu zóny schválené v rozpočte mestskej časti na príslušný rok miestnym zastupiteľstvom mestskej časti.

Územný plán zóny musí byť spracovaný v intenciách regulácie určenej v platnom územnom pláne mesta a v spolupráci s vlastníkmi pozemkov v danom území. Spracovaním UPN Z nie je možné diskriminovať zámyery vlastníkov ak sú v súlade s reguláciou územného plánu mesta. Hlavnou úlohou územného plánu zóny je podrobenie regulácie určenej v územnom pláne mesta. V prípade lokality Rinzle – nad Kadnárovou ide hlavne o zadefinovanie technickej a dopravnej infraštruktúry tak, aby územie fungovalo ako celok a zároveň bolo začlenené do urbanistickej štruktúry okolitej zástavby. Indexy podlahovej plochy, indexy zastavanej plochy a koeficienty zelene sú dané v územnom pláne mesta.

HARMONOGRAM OBSTARÁVANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY /ďalej len UPN Z/

Prerokovanie návrhu lokality na možnosť obstarania UPN Z v MZ MČ Bratislava-Rača
/komisia, Rada MZ, MZ/ – 2 mesiace

Vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte MČ – schválenie v MZ

Výber obstarávateľa územného plánu zóny v zmysle zákona o verejnom obstarávaní – odborne spôsobilá osoba, /oslovenie záujemcov, cenové ponuky, návrh zmluvy, uzatvorenie zmluvy/

Výber spracovateľa územného plánu zóny metódou verejného obstarávania /oslovenie záujemcov, cenové ponuky, návrh zmluvy o dielo, uzatvorenie zmluvy so spracovateľom/ - spolu oba výbery - 3 mesiace

Prípravné práce (príprava oznámenia, zverejnenie oznámenia o začatí obstarávania UPN Z pre verejnosť a dotknuté orgány štátnej správy, BSK, mesto, fyzické a právnické osoby so žiadosťou o zaslanie námetov, požiadaviek a podkladov, zosumarizovanie podkladov) – 3 mesiace

Prieskumy a rozbor + dokumentácia na konanie na stavebnú uzáveru - 3 mesiace

Spracovanie návrhu zadania – 2 mesiace od odovzdania PaR spracovateľovi

Prerokovanie návrhu zadania (oznámenie o prerokovaní, publikovanie v tlači, na úradnej tabuli, na internete, vypracovanie zoznamu dotknutých subjektov pre verejné prerokovanie, verejná vyhláška, prerokovanie) – 3 mesiace od odovzdania spracovaného zadania

Zosumarizovanie a vyhodnotenie pripomienok, zapracovanie pripomienok do zadania, prerokovanie so subjektami, ktorým nie je možné vyhovieť – 2 mesiace

Predloženie zadania Okresnému úradu Bratislava na posúdenie § 20 stavebného zákona - xxx mesiacov /bez tohto stanoviska nie je možné schváliť zadanie- OU nemá lehotu na vydanie stanoviska danú zákonom/

Schválenie zadania v miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Rača /príprava materiálu, komisia, Rada MZ, MZ/ - 2 mesiace

Spracovanie oznámenia o strategickom dokumente - 1 mesiac

Okresný úrad Bratislava, prerokovanie strategického dokumentu /SEA/– xxx mesiacov

Spracovanie návrhu riešenia územného plánu zóny – 4 mesiace

Prerokovanie návrhu územného plánu zóny – 4 mesiace

(verejné prerokovanie návrhu, zosumarizovanie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu ÚPN zóny, dohodnutie s dotknutými orgánmi štátnej správy, oznámenie pripomienkujúcim o vyhodnotení ich námietok)

Zapracovanie pripomienok do návrhu UPN Z - 1 mesiac

Predloženie Návrhu UPN Z Okresnému úradu Bratislava na preskúmanie súladu postupu a spracovania UPN Z so stavebným zákonom § 25 - xxx mesiacov

Schvaľovanie územného plánu zóny v miestnom zastupiteľstve /komisia, Rada MZ, MZ/ – 2 mesiace

Spracovanie čistopisu územného plánu zóny – 2 mesiace

Zaslanie čistopisu územného plánu zóny, registračného listu a kópie uznesenia o schválení územného plánu zóny Hlavnému mestu SR Bratislavy

Spracovanie projektovej dokumentácie pre územné konanie o stavebnej uzávere, vybavenie stanovísk dotknutých orgánov /odporúčané realizovať po schválení zadania, kde je schválený rozsah územia na spracovanie UPN Z/ - 5 mesiacov

Podanie žiadosti o stavebnú uzáveru na stavebný úrad – správne konanie min. 4 mesiace

Celkovo trvá spracovanie, prerokovanie a schválenie územného plánu zóny cca 3 roky čistej práce + čas na čakanie na stanovisko OU BA 2x a stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava = odhad 5 rokov /závislosť je aj na zložitosti prerokovania a veľkosti zóny/.

Doterajší priebeh obstarávania územných plánov zón mestskej časti Bratislava-Rača:

Územný plán zóny Krasňany – proces zastavený zastupiteľstvom na podnete protestu prokurátora

- 03/2014 oznámenie o obstaraní UPN Z

- proces prebehol až po prerokovanie Návrhu UPN Z v 08/2018

- protesty prokurátora na základe podnetu časti vlastníkov v zóne 12/2018

- zastavenie procesu obstarania schválené uznesením miestneho zastupiteľstva v 01/2019

Územný plán zóny Východné /cena 11000.- za UPN Z a 3200.- obstarávanie – 3ha/

- 03/2014 oznámenie o obstaraní UPN Z
- proces prebehol až po oznámenie prerokovania návrhu UPN Z v 05/2017
- stanovisko hl. mesta k návrhu 05/2018
- externý obstarávateľ - návrh vyhodnotenia pripomienok 11/2018
- dopracovanie UPN Z na základe stanovísk dotknutých orgánov 04/2019
- MČ požiadala o záverečné stanovisko § 25 stavebného zákona k procesu OU BA v 05/2019
- po urgenciách bolo vydané záporné stanovisko OU BA k procesu v 04/2020, ktorý bol v zadaní potvrdený ako súladný, nesúhlas na základe nezákonného listu prokurátora
- Ministerstvo dopravy a výstavby SR k námietkam k obstarávaniu zaujalo ako usmerňujúci orgán stanovisko v 06/2020, kde potvrdilo správnosť postupu MČ
- žiadosť na OU BA o prehodnotenie záporného stanoviska 09/2020 – do dnešného dňa bez odozvy

Územný plán zóny Táborky-Huštekle – rozpracovaný /cena 59 040.- za UPN Z a 10200.- obstarávanie – 20ha/

- oznámenie o začatí obstarávania 08/2019
 - schválenie zadania 03/2022
 - spracovanie Konceptu do 12/2022
 - prerokovanie Konceptu 03-04 2023
-

Rozhodnutie o stavebnej uzávere je výsledkom územného konania a vymedzuje sa ním územie, v ktorom sa dočasne alebo trvale zakazuje stavebná činnosť. Ide predovšetkým o prípady, kedy by sa mohlo sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa chystanej územnoplánovacej dokumentácie. Rozhodnutie o stavebnej uzávere sa tiež vydáva ako opatrenie všeobecnej povahy podľa správneho poriadku.

Stavebná uzávera sa povoľuje z dôvodu ochrany územia pred možnými negatívnymi vplyvmi novej výstavby a stavebných úprav z hľadiska architektonického a urbanistického rozvoja územia obce v období do schválenia územnoplánovacej dokumentácie.

Stavebná uzávera sa povoľuje na nevyhnutne potrebný čas do doby schválenia územného plánu zóny, najviac však na päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti územného rozhodnutia.

Vo vymedzenom území sa v rámci stavebnej uzávery zakazuje stavebná činnosť, s výnimkou bežných udržiavacích prác. Výnimka zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia stavebných činností môže byť udelená v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi postupom podľa §41 stavebného zákona.

„Základné právo upravené v čl. 20 ods. 1 v prvej vete Ústavy Slovenskej republiky nie je iba formálnym právom, ale práve naopak, zaručuje možnosti reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými jeho atribútmi. Samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere, teda aj jeho formulácia, nepochybne predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 prvej vety Ústavy Slovenskej republiky, lebo pripúšťa len obmedzenú stavebnú činnosť na existujúcich stavbách, bez možnosti výstavby nových stavieb a to bez právne relevantného dôvodu“.

Uvedená citácia je väčšinou dôvodom zrušenia rozhodnutia o stavebnej uzávere nadriadeným orgánom stavebného úradu na základe odvolaní developerov resp. vlastníkov v predmetnom území.

Ukončenie procesu obstarania územného plánu zóny a stavebnej uzávery je možné len na základe kladného posúdenia Okresným úradom Bratislava, ktorý posudzuje dodržanie pravidiel prerokovania s vlastníkami v území a dohodou s nimi na budúcej urbanistickej štruktúre.

Doterajší priebeh vyhlásenia stavebnej uzávery na lokality, kde sa spracovával územný plán zóny:

Rozhodnutie na stavebnú uzáveru Krasňany – zrušené OU BA na podnet vlastníkov

Rozhodnutie na stavebnú uzáveru lokality Východné – zrušené OU BA na podnet vlastníka

Stavebná uzávera na lokalitu Táborky-Huštekle – vydané rozhodnutie po procese správneho konania v 09/2022

- odvolanie vlastníka časti územia a príprava na odoslanie podkladov rozhodnutia a spisu na OU BA na rozhodnutie
- nové doručovanie priamo 750 vlastníkom v zóne na základe požiadavky OU BA

Predbežná cena za spracovanie UPN Z **47 000.- euro /bez DPH/**

Cena za proces obstarania UPN Z **8 500.-euro /bez DPH/**

Výhody spracovania UPN Z:

- podrobnejšia regulácia územia
- umiestnenie občianskej vybavenosti v území
- záväzné umiestnenie dopravnej a technickej infraštruktúry
- zákonná možnosť korigovať výstavbu v súlade s UPN Z po jeho schválení

Nevýhody spracovania UPN Z:

- regulácia nebude podľa požiadaviek obyvateľov /zníženie podlažnosti/ ale v súlade s reguláciou danou v platnom územnom pláne, ak nie - nesúhlas vlastníkov pozemkov
- spracovanie UPN Z cca 5 rokov
- do účinnosti vstupuje nový zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní 1.4.2024
- *Územnoplánovacia dokumentáciu schválenú do 31. marca 2024 je orgán územného plánovania povinný nahradiť územnoplánovacou dokumentáciou postupom podľa tohto zákona do 31. marca 2032 inak stráca platnosť dňom 1. apríla 2032 – výňatok zo zákona.*
- *Územnoplánovacia dokumentácia, ktorej obstarávanie sa začalo oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie podľa doterajších predpisov a neskončilo schválením územnoplánovacej dokumentácie do 31. marca 2024, sa dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania – výňatok zo zákona.*
- stavebná uzávera – podľa OU je tvorba UPN Z nedostatočný dôvod na SU, problém pri námietkách vlastníkov pozemkov, čo budú určite
- bez SU sa budú musieť povoľovať stavby v území, čo znemožňuje prácu na UPN Z
- **MČ bolo doručené zadanie na spracovanie UŠ na overenie zmeny UP v danej lokalite, čo znemožňuje spracovanie UPN Z**