

Vec: Podnet na opravu obstarávaného územného plánu zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre a žiadosť o sprístupnenie informácie

Týmto podávam podnet na opravu územného plánu zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre („obstarávaný UPZ“) z dôvodu, že:

- i. obstarávaný UPZ nezohľadňuje plánovanú stavbu bytového domu s názvom „Jaskový rad – Bytový dom“ („stavba“), ktorej bolo zo strany stavebného úradu vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 72/2018 a 10636/2017/ÚKSP/POBA-15 zo dňa 20.03.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.4.2018 („právoplatné územné rozhodnutie“). V zmysle právoplatného územného rozhodnutia má mať plánovaná stavba až 8+1 NP, pričom táto stavba má slúžiť len na bývanie. Napriek tomu je však v zmysle obstarávaného UPZ pre predmetné územie navrhovaná regulácia max. 6 NP + ustúpené podlažie. V návrhu UPZ je preto nutné zohľadniť výškovú úroveň stavby už povoleným právoplatným územným rozhodnutím;
- ii. obstarávaný UPZ obsahuje nezrovnalosť pri výpočte maximálneho indexu podlažných plôch („IPP“), voči maximálnej navrhovanej podlažnosti 6 NP + ustúpené podlažie. V zmysle obstarávaného UPZ je maximálny IPP [2,93], pričom takto stanovený maximálny IPP umožňuje dosiahnuť vyššiu výškovú úroveň stavby ako len 6 NP + ustúpené podlažie, čo potvrdzuje už aj vyššie spomínané právoplatné územné rozhodnutie; a
- iii. obstarávaný UPZ obsahuje nezrovnalosť pri stanovení neprípustných funkcií pozemkov urbanistického bloku I/OV. V zmysle obstarávaného UPZ sú na pozemkoch označených ako H101, PO17, SO13 a SO14 neprípustné nasledovné funkcie: BD, RD, PO-B, a to aj napriek tomu, že v tomto bloku je už existujúca zástavba rodinných domov ako aj plánovaná stavba bytového domu, ktorá má v zmysle právoplatného územného rozhodnutia slúžiť len na bývanie. Zároveň takto stanovené funkčné využívanie bloku I/OV nie je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy. Ten pre funkciu občianska vybavenosť povoľuje funkciu bývania v rozsahu max. 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Napriek tomu, že v zmysle obstarávaného UPZ je ako hlavná funkcia občianska vybavenosť, funkcia bývania je v tomto bloku absolútne neprípustná. Z týchto dôvodov žiadame o opravu obstarávaného UPZ, a to tak, že aj funkcie BD, RD, a PO-B budú funkciami prípustnými pre celý blok I/OV.

Zároveň si Vás týmto v zmysle ustanovenia § 14 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) („zákon o slobode informácií“) dovoľujem požiadať o sprístupnenie informácie

o tom, akým spôsobom obstarávateľ územného plánu zóny Jelšová, Bratislava - Kramáre naložil s pripomienkami k návrhu obstarávaného UPZ a s pripomienkami, ktoré som podával ako majiteľ pozemku č. 5864/1 v k.ú Vinohrady na základe oznámenia o verejnom prerokúvaní územného plánu zóny Jelšová.

V pripomienkach som požadoval do obstarávaného UPZ zapracovať nasledovné:

- i. V obstarávanom UPZ sa na parkovisku Ministerstva školstva SR uvažuje s budovou, ktorá je líniovým pokračovaním uličnej čiary Ministerstva školstva SR. Z dôvodu nedostatočných parkovacích kapacít administratívneho objektu Ministerstva školstva SR som žiadal, aby na pozemku Ministerstva školstva SR bola prípustná pre ďalšiu výstavbu jediná možná funkcia, funkcia statickej dopravy, a teda aby tento objekt investičného zámeru bol na pozemku Ministerstva školstva SR označený číslom funkcie 5 – parkovací dom.
- ii. Križovatka ulíc Pražská, Stromová a Jaskový rad je významným mestotvorným bodom z dôvodu jej dopravnej aj geografickej polohy. Výšková úroveň 6 NP + ustúpené podlažie navrhovaná v obstarávanom UPZ nezodpovedá významnosti tohto miesta. Výškové budovy situované v dôležitých dopravných uzloch tvoria dôležitý prvok z hľadiska čitateľnosti mestskej štruktúry a prirodzenej navigácie. Predmetná križovatka je východnou „bránou“ do miestnej časti Kramáre. Návrh 6 podlažnej zástavby ako pokračovania oblúku uličnej čiary ulice Stromová na ulicu Pražská rieši len celistvosť urbanistickej štruktúry ulice Stromová, avšak nereflektuje významnosť tohto bodu z hľadiska orientácie v rámci sídelného útvaru. Preto som žiadal, aby maximálna výšková úroveň výstavby na pozemku č. 5864/1 bola v obstarávanom UPZ stanovená vyššie. Vzhľadom na existujúci svahový terén som žiadal určiť na pozemku č. 5864/1 maximálnu výškovú úroveň výstavby tak, že v jeho najnižšie položenej časti sa má maximálna výšková úroveň výstavby určiť podľa existujúcej alebo už povolenej výstavby (8NP + 1NP), pričom so stúpajúcim svahovým terénom by mala stúpať aj maximálna výšková úroveň. Výšková úroveň vyššie položenej časti pozemku 5864/1 by mala byť definovaná úrovňou strešnej roviny Ministerstva školstva SR, a teda aby výška budovy v tomto bode mohla dosiahnuť výškovú úroveň strechy Ministerstva školstva SR.
- iii. Cez pozemok č. 5864/1 v mojom vlastníctve je navrhovaný nájazd cyklotrasy 5. Preto som ďalej žiadal o rokovanie s objednávateľom územného plánu a hlavným architektom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto na ktorom by sme mohli dospieť k spoločnej dohode o forme, rozsahu a kompenzácii za tento významný zásah do mojich vlastníckych práv. Zároveň som v súvislosti s potenciálnym bremenom plošného záberu súkromného pozemku verejnou funkciou žiadal, aby zastavanosť na predmetnom pozemku bola zvýšená v obstarávanom UPZ z 0,40 na 0,45.
- iv. Obstarávaný UPZ sa návrhom tvaru objektu na predmetnom pozemku sústredil na uzatvorenie bloku urbanistickej štruktúry s dôrazom na pokračovanie uličnej čiary Stromovej ulice, pričom sa na križovatke ulíc Pražská, Stromová a Jaskový rad nevenuje v dostatočnej miere plochám zelene. Taktiež nie je pri tvare navrhovaného objektu zohľadnené natočenie na svetové strany, dôležité z hľadiska nových kritérií na dosahovanie energetickej efektívnosti budov. Preto som žiadal exponovať objekt viac na juh, čím by zároveň aj reflektoval smer fasád objektov v dotyku s Pražskou ulicou.

Informáciu o tom, akým spôsobom bolo naložené s pripomienkami k obstarávanému UPZ ako aj s týmto podnetom na opravu obstarávaného UPZ žiadam sprístupniť elektronicky, a to e-mailom na adresu [REDACTED]

Dobrý deň

K Vašej žiadosti o poskytnutie informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z.o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, priloženej v prílohe uvádzame nasledovné:

Zaslané stanoviská a pripomienky všetkých subjektov a verejnosti k Návrhu ÚPN Z Jelšová ul. Bratislava-Kramáre boli odborné vyhodnotené a spracované do tabuľky „Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu riešenia ÚPN Z Jelšová ul. Bratislava-Kramáre“. Akceptované pripomienky budú zapracované do Čistopisu ÚPN Z Jelšová ul. Bratislava-Kramáre, ktorý bude následne aj ďalšími dokumentmi predložený na posúdenie OU Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky. Po jeho kladnom posúdení bude ÚPN Z Jelšová predložený na schválenie v Miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava-Nové Mesto. Tento postup je v súlade s ustanoveniami Stavebného zákona. Vyhodnotenie Vášho stanoviska posielame v prílohe.

K podnetu na opravu obstarávaného územného plánu zóny Jelšová ul. Bratislava-Kramáre uvádzame nasledovné

V súlade s príslušnými právnymi predpismi majú byť plánované objekty alebo objekty vo výstavbe v ÚPN Z zakreslené v zmysle právoplatných rozhodnutí (UR, SP). Teda aj objekt na p. č. 5864/1 bude v čistopise ÚPN Z upravený v zmysle citovaného právoplatného územného rozhodnutia.

S pozdravom

**Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu riešenia
Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre**

	<p>miest bolo podmienkou pri kúpe bytu a teraz to už neplatí? Nie je toto podvod na majiteľoch?</p> <p>4. Prečo by malo byť verejným záujmom vyvlastnenie súkromného majetku v prospech súkromného obchodníka, ktorý garáže postaví a predá ich resp. ich bude prenajímať?</p> <p>5. Nech si súkromné firmy získavajú pozemky od súkromných osôb normálnym spôsobom a za trhovú cenu.</p> <p>6. Žiadam o vysvetlenie resp. o vyvodenie osobných dôsledkov voči osobe — osobám, ktoré za viac ako 7 rokov , kedy boli platení z našich daní neboli schopní vykonať faktické zmeny v územnom pláne a to i napriek tomu, že zástupca -ovia miestneho úradu museli byť prítomný pri kolaudácii našej budovy v roku 2014 a teda vedel o zmene administratívnej budovy na bytový dom. Vedel i o odpredávaní parkovacích miest a zodpovedný človek mal okamžite opraviť údaje v dokumentácii tak aby zodpovedali skutočnosti.</p> <p>7. Na stretnutí dňa 8.12.2016 bolo povedané že sa uvažuje aj so zastavaním resp. riešením voľného priestoru na hranici ulíc Stromová - Jaskový rad. Prečo sa nauvažuje o postavení garáží tam, kde by ste nikoho neobmedzovali a mali by ste možnosť stavať aj do väčšej výšky?</p>	<p>Návrh HG v upravenom návrhu nebude zaradený medzi verejnoprospešné stavby.</p> <p>Berie sa na vedomie, zmeny účelu využitia nebytových priestorov na byty sa kolauduje individuálne a priebežne.</p> <p>Upravený návrh bude navrhovať podzemné garáže.</p>
74	<p>Ing. Rakický Marek, Hradné údolie 13, Bratislava, PSČ 811 01</p> <p><i>List zo dňa 18.01.2017</i></p> <p>Ja dolu podpísaný, majiteľ pozemku č. 5864/1 v k. ú Vinohrady na základe oznámenia o verejnom prerokovaní územného plánu zóny Jelšová podávam k predmetnému návrhu nasledovné pripomienky, ktoré žiadam do územného plánu zóny zapracovať.</p> <p>Pripomienka č. 1</p> <p>Administratívny objekt ministerstva školstva je výrazne poddimenzovaný z hľadiska riešenia statickej dopravy. Zamestnanci a návštevníci sú tak nútení parkovať v okolitých uliciach, a tento problém sa ma dennodenne dotýka ako obyvateľa rodinného domu na ulici Hroznová, ktorý priamo susedí s parkoviskom ministerstva školstva. Je zrejmé, že v prípade výstavby na pozemkoch v mojom vlastníctve, ktorej statická doprava bude na rozdiel od budovy Ministerstva dimenzovaná</p>	<p>Berie sa na vedomie. Upravený návrh bude navrhovať zväčšenie kapacity podzemnej garáže pod MŠ SR.</p>

**Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní Návrhu riešenia
Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre**

<p>v zmysle v súčasnosti platných predpisov, a ktorej funkcia v zmysle návrhu územného plánu zóny (1) ma mat verejný charakter, bude verejnosti prístupné aj jej parkovacie kapacity. Je viac ako pravdepodobné, že tieto parkovacie kapacity budú suplovať nedostatok parkovacích kapacít budovy ministerstva školstva v rozpore so záujmami užívateľov budovy na pozemku č. 5864/1. V návrhu územného plánu zóny sa na parkovisku ministerstva školstva uvažuje s budovou, ktorá je líniovým pokračovaním uličnej čiary ministerstva. Táto je označená ako stavba a investičný zámer, avšak bez vyznačenia funkcie. Čo v prípade, že by sa akýmkoľvek spôsobom navýšili plošné kapacity pozemku ministerstva dôjde k zhoršeniu statickej dopravy v lokalite. Vzhľadom na hore uvedené skutočnosti a predpoklady žiadam, aby na pozemku ministerstva školstva bola prípustná pre ďalšiu výstavbu jediná možná funkcia, a síce funkcia statickej dopravy, a teda aby tento objekt investičného zámeru bol na pozemku ministerstva školstva bol označený číslom funkcie 5 - parkovací dom.</p> <p>Pripomienka č. 2</p> <p>Križovatka ulíc Pražská, Stromová a Jaskový rad predstavuje svojou dopravnou aj geografickou polohou v sídle významný mestotvorný bod. Výšková úroveň 6 nadzemných podlaží navrhovaná v návrhu územného plánu zóny nezodpovedá významnosti tohto miesta. Výškové budovy situované v dôležitých dopravných uzloch tvoria dôležitý prvok z hľadiska čitateľnosti mestskej štruktúry a prirodzenej navigácie. Predmetná križovatka je východnou „bránou“ do miestnej časti Kramáre. Návrh 6 podlažnej zástav by ako pokračovania oblúku uličnej čiary ulice Stromová na ulicu Pražskú rieši len celistvosť urbanistickej štruktúry ulice Stromová, avšak nereflektuje významnosť tohto bodu z hľadiska orientácie v rámci sídelného útvaru.</p> <p>Vzhľadom na hore uvedené žiadam, aby maximálna výšková úroveň výstavby na pozemku Č. 5864/1 bola stanovená vyššia. Minimálne definovaná úrovňou strešnej roviny ministerstva školstva. T.j. aby výška budovy na predmetnom pozemku mohla dosiahnuť výšky strechy ministerstva školstva.</p> <p>Pripomienka č. 3</p> <p>Cez pozemok Č. 5864/1 v mojom vlastníctve je navrhovaný nájazd cyklotrasy 5. Okruh na mimoúrovňové križovanie Stromovej ulice. Toto zakomponovanie verejnej funkcie do pozemku považujem za výrazný zásah do užívania môjho súkromného majetku.</p> <p>Som pripravený s objednávateľom územného plánu zóny dospieť k dohode o forme, rozsahu a kompenzácii tohto zásahu, avšak táto dohoda musí byť uzavretá pred schválením návrhu územného plánu zóny. Žiadam týmto starostu a hlavného architekta mestskej časti Bratislava Nové</p>	<p>Berie sa na vedomie. Návrh výškovej regulácie vychádza nielen z kompozičných aspektov ale aj z dôvodu zabezpečenia prevádzkovej kvality územia.</p> <p>Akceptuje sa. V upravenom návrhu návrh cyklotrasy bude upravený na obecné pozemky</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní *Návrhu riešenia Územného plánu zóny Jelšová ul., Bratislava – Kramáre*

	<p>mesto o rokovaní v predmetnej záležitosti. V súvislosti s potenciálnym bremenom plošného záberu súkromného pozemku verejnou funkciou žiadam aby zastavanosť na predmetnom pozemku bola zvýšená v návrhu územného plánu zóny z 0,4 na 0,45.</p> <p style="text-align: center;">Pripomienka č. 4</p> <p>Návrh územného plánu zóny návrhom tvaru objektu na predmetnom pozemku sa sústredil na uzatvorenie bloku urbanistickej štruktúry s dôrazom na pokračovanie uličnej čiary Stromovej ulice, pričom sa na križovatke ulíc Pražská, Stromová a Jaskový rad nevenuje v dostatočnej miere plochám zelene. Taktiež nie je pri tvare navrhovaného objektu zohľadnené natočenie na svetovej strane, dôležité z hľadiska nových kritérií na dosahovanie energetickej efektívnosti budov. Mám za to, že objekt by mal byť viac exponovaný na Juh, čím by zároveň aj reflektoval smer fasád objektov v dotyku s Pražskou ulicou.</p> <p>Odbornú časť pripomienok k návrhu územného plánu vypracoval Ing. arch. Miroslav Marko, M. Arch</p>	<p>Návrh reguluje stavebné čiary ako uličné čiary (predné) vo vzťahu k miestnej komunikácii a zadné vo vzťahu k okolitej zástavbe a z dôvodu splnenia svetlotecnických požiadaviek existujúcich stavieb</p>
<p>75</p>	<p>Rastislav Rickardt</p> <p><i>List zo dňa 02. 01. 2017</i></p> <p>Ako majiteľ bytu v bytovom dome na Stromova 9A a majiteľ pozemku na parcele 5807 na ktorej je navrhovaný hromadný parkovací dom nesuhlasím s jeho vybudovaním s nasledovných dôvodov:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. V prípade umiestnenia parkovacieho domu v blízkosti bytového domu dôjde k zatieneniu fasády a zníženiu svetelnosti bytov, ktoré sú v bytovom dome od prízemného podlažia. 2. 240 potenciálne parkujúcich automobilov zníži kvalitu ovzdušia v tesnej blízkosti bytového domu. 3. V súčasnosti aktívne riešime problém s hlukom zo zásobovania prevádzok v objekte Stromová 9, nákladné auta prechádzajú areálom bytového domu. 240 aut spôsobí ďalší hluk. 4. Dôjde k znehodnoteniu výhľadu z bytového domu. <p>V návrhu územného plánu vypracovanom MILAN architecture s.r.o. sa pravdepodobne nezohľadňuje fakt, že objekt bývalého Siemensu nie je dnes objekt občianskej vybavenosti, ale hlavne bytový dom. Preto navrhujem:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zmeniť objekt bývalého Siemensu na Stromovej ulici z objektu občianskej 	<p>Berie sa na vedomie. Návrh výšky HG bude upravený na 1 NP, ktorý je v súlade so svetlotecnickými požiadavkami na bývanie.</p> <p>Berie sa na vedomie. Podľa aktuálneho výpisu LV stavba je evidovaná ako administratívna budova, v ktorej časť bola rekonštruovaná na</p>