

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 23. 09. 2021

Informácia o spracovanom územnoplánovacom podklade

Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývanie na území Bratislavy

Predkladateľ:

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor
v zastúpení Ing. Tatiana Kratochvílová, v. r.
1. námestníčka primátor.

Zodpovedný:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

Mag. rer. nat. Marek Dinka
riaditeľ sekcie územného rozvoja
v zastúpení Mgr. art. Katarína Štefancová, v. r.

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia mestského zastupiteľstva
2. Dôvodovú správu
3. UŠ umiestnenia nájomného bývanie na území Bratislavy, čistopis (textová a grafická časť) na CD
4. Výpis z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ zo dňa 13. 09. 2021

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdii umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy, ktorá bude využitá ako územnoplánovací podklad pri spracovaní Návrhu zmien a doplnkov UPN hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Dôvodová správa

Vlastnícka štruktúra bytového fondu sa po roku 1989 značne pretransformovala. Výsledkom je, že viac ako 80 % bytového fondu je vo vlastníctve súkromných užívateľov. Počet nájomných obecných bytov v majetku mesta a mestských častí sa značne podhodnotil a ich podiel sa znížil na menej ako 1%. Tento jav znemožňuje mestu a mestským častiam podieľať sa na poskytovaní pomoci svojim občanom pri riešení problémov s bývaním.

Vzhľadom na povinnosť hlavného mesta SR Bratislavy vyplývajúcu zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov zabezpečiť k 31. decembru 2016 náhradné bývanie pre 532 žiadateľov z reštituovaných bytov alebo zaplatiť každý mesiac prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného až do poskytnutia bytovej náhrady, je nutné hľadať v danej problematike systémové riešenie. Okrem toho existuje významná, aj keď nie exaktne kvantifikovaná skupina obyvateľov s takými príjmami, ktoré vylučujú možnosť riešenia bývania formou nadobudnutia bytov do vlastníctva. Pre túto skupinu obyvateľov je nevyhnutné vytvoriť sektor nájomných bytov v majetku mesta, ktorý umožní bývanie primerané k príjmovým možnostiam nájomcov a bude riešiť špecifické problémy vybraných cieľových skupín nájomcov (mladé rodiny; rodiny s jedným rodičom; seniori; zdravotne znevýhodnení občania a fyzické osoby ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na hlavné mesto SR a na jeho území nemajú zabezpečené bývanie, napr. zdravotné sestry). Systém sprístupňovania a kategórií bytov by mal byť diferencovaný v závislosti od finančných možností a potrieb nájomcov.

Vzhľadom na nedostatok dostupného bývania na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bola Mestským zastupiteľstvom schválená Koncepcia mestskej bytovej politiky 2020-2030, uznesením č. 743/2021 zo dňa 18. 02. 2021, ktorá vo verejnom záujme rozvíja politiku nadobúdania bytov viacerými spôsobmi. Jedným z nich je preverenie možnej zmeny Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 123/2007 dňa 31. 05. 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) za účelom zvýšenia podielu dostupných plôch vhodných na budovanie nájomných bytov, tak na vlastných pozemkoch hlavného mesta, ako aj na disponibilných pozemkoch vo vlastníctve tretích strán a spolupráca s potenciálnymi investorom pri výstavbe nájomných bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako orgán územného plánovania v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a súvisiacich právnych predpisov zabezpečilo obstaranie a spracovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“ (ďalej aj „UŠ NB“). Spracovateľom UŠ NB je Sekcia územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislava (MIB - SUP) a obstarávateľom UŠ NB je oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov magistrátu, sekcie územného rozvoja (SUR - OOUVD).

Východiskovým podkladom pre spracovanie štúdie bola Vyhľadávacia štúdia umiestnenia nájomného bývania na území spracovaná Oddelením stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov v roku 2018. Pokynom na spracovanie štúdie bola

žiadosť MAGS OOUPD 49 684/2019–395932 zo dňa 19. 07. 2019. hlavného mesta SR Bratislavy a schválením strategického dokumentu Konceptia mestskej bytovej politiky 2020-2030 sa podporil zámer rozvoja nájomného bývania v bytovej politike mesta.

Vo vzťahu k územnému plánovaniu je nevyhnutné preveriť aktuálne možnosti územia pre výstavbu bytov a predovšetkým nájomných bytov tak, aby hlavné mesto Bratislava vedelo reagovať na znižujúcu sa dostupnosť (množstevnú aj cenovú) bývania. Platný ÚPN ponúka už len obmedzené množstvo plôch určených na bytovú výstavbu, z ktorých veľká časť je vzhľadom na rozdrobenosť vlastníctva a chýbajúcu infraštruktúru v dohľadnej dobe pre tento účel nevyužiteľná. Na druhej strane je na území mesta k dispozícii množstvo nevyužitých plôch určených na iné, zmiešané funkčné využitie, v ktorom má bývanie iba obmedzený podiel. Preto bolo potrebné spracovať pre hlavné mesto SR Bratislavu prehľadujúci dokument, ktorý bude môcť slúžiť ako kvalifikovaný podklad pre strategické materiály mesta. Nástrojom na prehľadenie riešenia špecifickej problematiky v území je urbanistická štúdia. Vymedzenie riešeného územia UŠ NB tvorí 13 lokalít v štyroch mestských častiach (Ružinov, Rača, Dúbravka, Petržalka). Územnoplánovací podklad (textová a grafická časť) je spracovaný v podrobnosti primeranej celomestskej dokumentácii, grafická časť v mierke 1: 10 000, 1: 5 000 a 1: 7 000.

Hlavným cieľom UŠ NB bolo posúdiť vybrané lokality z hľadiska zmeny ich funkčného využitia s cieľom zvýšenia počtu mestských nájomných bytov. Štúdia preveruje možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného ÚPN, navrhuje možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Hlavným cieľom riešenia UŠ NB bolo zmapovanie súčasného stavu a overenie urbanistickej koncepcie vybraných lokalít, z hľadiska umiestňovania bývania, vyhodnotiť ich vhodnosť pre výstavbu bytov najmä vzhľadom na dostupnosť základnej a vyššej občianskej vybavenosti, dopravné pripojenie, dostupnosti verejnej osobnej dopravy, existenciu peších a cyklistických trás, verejného priestoru, technickej vybavenosti. UŠ NB určuje nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokalít, ktoré vyhovujú kritériám umiestňovania bývania vo viacpodlažnej, málopodlažnej a polyfunkčnej obytnej zástavbe. UŠ NB bola spracovaná pre spolu 13 lokalít, z toho 7 na pozemkoch v majetku mesta vybraných vo vyhládávacej štúdii a 6 lokalít vybraných na základe rokovaní s vlastníckmi pozemkov o budúcich plánovacích zmluvách.

Prioritne bude UŠ NB slúžiť ako podklad pre Návrh zmien a doplnkov UPN hl. mesta SR Bratislavy, r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

V rámci riešenia UŠ bola spracovaná textová časť, ktorá obsahuje analýzy súčasného stavu, návrh a tabuľkovú časť s prehľadnou databázou charakterizujúcou súčasný stav a navrhnuté riešenie. Grafická časť UŠ obsahuje výkresy s rozmiestnením a identifikáciou jednotlivých lokalít, pasportizačné listy lokalít, analýzu súčasného stavu jednotlivých lokalít, návrhové výkresy a objemové overovacie štúdie pre jednotlivé lokality. V rámci návrhu UŠ bola hmotová a priestorová regulácia lokalít spracovaná variantne, funkčné využitie lokalít bolo spracované invariantne, v lokalitách Bazová a Račianska variantne.

Urbanistická štúdia bola spracovaná na podklade odsúhlaseného zadania. Návrh zadania bol prerokovaný v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, čistopis zadania UŠ bol spracovaný v apríli 2021.

Spracovaný návrh urbanistickej štúdie NB bol prerokovaný v termíne od 20. 04. 2021 - 28. 05. 2021. Verejnosc' bola o prerokovaní informovaná prostredníctvom internetovej stránky hlavného mesta, Metropolitného inštitútu Bratislava a zverejnenia na úradnej tabuli. Dňa 28. 04. 2021 o 15:00 sa konala online verejná prezentácia materiálu, na ktorej bol zabezpečený odborný výklad spracovateľa. Všetky pripomienky z prerokovania boli vyhodnotené, akceptovateľné pripomienky a podnety boli zapracované do čistopisu UŠ NB. Na podklade pripomienok z prerokovania boli vybraté varianty hmotovej a priestorovej regulácie jednotlivých lokalít, ktoré boli zapracované do čistopisu UŠ NB. V rámci prerokovania bolo priamo oslovených 54 subjektov (orgány štátnej správy, samosprávy, správcovia sieti, dotknuté subjekty), z ktorých 25 subjektov k materiálu zaujali stanovisko, 29 subjektov sa nevyjadrilo. Na základe zverejnenia oznamu o prerokovaní UŠ sa k materiálu vyjadrilo ďalších 82 subjektov, išlo o právnické a fyzické subjekty. Čistopis UŠ NB bol dopracovaný v septembri 2021.

Informácia o spracovanej Urbanistickej štúdii nájomného bývania na území Bratislavy bola predložená na online zasadnutí Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 13. 09. 2021.

Následne bude materiál predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy, ktoré predmetný materiál uznesením vezme na vedomie ako územnoplánovací podklad pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

**KOMISIA ÚZEMNÉHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVANIA, ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
A VÝSTAVBY**
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis

Z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 13.9.2021 o 16,00

Uznesenie č. 5

Komisia územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

zobrať na vedomie

informačný materiál týkajúci sa dokončenia prác na Urbanistickej štúdii umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy.

Hlasovanie:

prítomní: 12, za: 9, proti: 0, zdržal sa: 3

Komisia bola uznášaniaschopná a návrh uznesenia bol prijatý.

Ing. Tatiana Kratochvílová, v.r.
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

Filip Prikler, v. r.
v Bratislave, 14.9.2021