

Zápisnica
z mimoriadneho zasadnutia OR Fončorda – VO č. 5, Banská Bystrica
dňa 27. februára 2019

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Program:

1. Otvorenie OR a schválenie programu
2. Slovo hostom
3. UPN ZaD č.5 - zverejnené na pripomienkovanie občanmi Zmeny a doplnky územného plánu č. 5, ich predmetom je aj zmena funkčného využívania pozemku oproti Modrému kostolíku z občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry na bývanie a tiež zmena výškového limitu z 5 podlaží na 11.
4. Uznesenie

1. Predseda OR, Ing. Ján Hruška, otvoril mimoriadne zasadnutie a privítal prítomných. Stretnutia sa zúčastnili poslanci MsZ: P. Pohančaník, H. Kasová, L. Skokanová, V. Sklenka, členovia OR: M. Vidová, , D. Halamová, V. Dropčo, Z. Šerfözö, , G. Blesák, M. Bernátová z hostí: p. Piecková členka petičného výboru, P. Zubek. Svoju neúčast' na zasadnutí ospravedlnili členovia OR - D. Horváthová, p. Zachar, p. Palúch.

2. Slovo hostom

p. Piecková – členka petičného výboru, informovala o prejednaní petície na MsÚ. Petícia je právoplatná. Podpísalo ju 1700 obyvateľov, z toho 1200 priamo z danej lokality. Pani Piecková uviedla, že v r. 2006 bol na danom území naplánovaný park a v dokumente – generel zelene bola práve táto plocha zaradená medzi zeleň. Parčík sa však nestihol zrealizovať, nakoľko v r. 2008 bol pozemok predaný do súkromného vlastníctva. P. Piecková uviedla, že petičný výbor bude taktiež podávať pripomienky a požiadavky za podporu zo strany OR Fončorda a poslancov. V neposlednom rade uviedla, že pre MsZ, ktoré sa bude konať v apríli 2019, petičný výbor bude komunikovať so všetkými poslancami MsZ o danej situácii a požiadavkách a zároveň ich požiadajú o podporu v záujme obyvateľov. Zástupca petičného výboru požiadajú o možnosť vystúpiť na zasadnutí MsZ v časti – Slovo pre verejnosť.

3. H. Kasová – informovala o zmenách, ktoré sú v ÚP dopl. č.5 a to, že je zapracovaná zmena funkčného využívania pozemku oproti Modrému kostolíku z občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry na bývanie a tiež zmena výškového limitu z 5 podlaží na 11, ďalej je v územnom pláne zapracovaná botanická záhrada pri Udurej, ktorej podmienkou zriadenia je vybudovanie novej asfaltovej komunikácie, popri Udurej smer bývalý areál zdravia, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Teraz je však dôležité, podať pripomienky k vyššie spomínanému pozemku oproti Modrému kostolíku.

H. Kasová uviedla, že bude žiadať stretnutie v zostave VMČ-primátor-investor.

Z. Šerfözö – uviedla, že po preštudovaní ÚPN ZaD č.5 je opäť umiestnený parkovací dom na Šalgotarijárskej ulici, aj napriek platnej petícii a stanoviska mesta BB, že parkovací dom bude vyradený z ÚP a taktiež nový parkovací dom na parkovisku pri plážovom kúpalisku oproti Zaares-u.

H. Kasová – pripomienky k parkovacím domom a botanickej záhrade pri Udurej je možné podať do konca r. 2019.

4. UPN ZaD č.5 - zverejnené na pripomienkovanie občanmi Zmeny a doplnky územného plánu č. 5, ich predmetom je aj zmena funkčného využívania pozemku oproti Modrému kostolíku z občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry na bývanie a tiež zmena výškového limitu z 5 podlaží na 11.

Občianska rada Fončorda na svojom mimoriadnom zasadnutí dňa 27.2.2019 prerokovala zverejnený návrh Územného plánu mesta Banská Bystrica – Zmeny a doplnky č.5, najmä veci týkajúce sa Fončordy a vyjadrila nesúhlas so zmenou funkčného využitia územia Z-5/38 z občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry PO 01 na obytné územie s viacpodlažnou zástavbou PB 01 a zmenou výškového regulatívu z 5 na 11 podlaží. Tým podporila vôľu 1700 obyvateľov mestskej časti Fončorda, ale aj ostatných obyvateľov mesta Banská Bystrica, ktorí podpisom petície vyjadrili nesúhlas so zastavanosťou tejto parcely.

OR Fončorda dáva pripomienky v rámci prerokovania Územného plánu mesta Banská Bystrica – Zmeny a doplnky č.5, v ktorých špecifikujeme nasledovných 5 najdôležitejších faktorov, ktoré ovplyvňujú možnosť zastavania územia Z-5/38:

1. Zvýšená intenzita dopravy
2. Svetelnosť
3. Prašnosť
4. Hlučnosť
5. Zvýšená spodná voda

Predmetné územie Z-5/38 (parc. KN-C č. 943/73 o výmere 4291 m²) je posledná celistvá plocha zelene na Fončorde, ktorá bola do r. 2008 zaradená v ÚPN mesta medzi plochy zelene. Nachádza medzi bytovými domami, na ulici Mládežnícka, Družby a Okružná a v bezprostrednej blízkosti sú objekty občianskej vybavenosti Dom seniorov Jeseň, Rímskokatolícky kostol Sv. Michala Archanjela (tzv. Modrý kostolík), Dom Matky Terezy, Stredoškolské internáty, Školská jedáleň pre stredoškolské internáty, ZŠ Narnija (areál bývalej ZŠ Okružná), Súkromná základná umelecká škola Róberta Tatára, MŠ Družby, detské ihriská, športový areál, nákupné stredisko Billa a ostatné obchody. V roku 2008 došlo k odpredaju plochy a následne aj k zmene jej funkčného využitia v prospech majiteľa.

Zastavanie tohto územia 11 podlažnou stavbou by malo **veľký vplyv na zníženie kvality životného prostredia v tejto lokalite.**

Už v súčasnosti sa daná lokalita vyznačuje zvýšenou **dopravnou zaťaženosťou**, nakoľko sa nachádza v centre vyššie spomínaných objektov občianskej vybavenosti vrátane bytových domov a bezprostrednej blízkosti z dopravného hľadiska nebezpečnejšej križovatky na Kyjevskom námestí. Zvýšenou dopravnou zaťaženosťou sa zvyšuje hlučnosť, prašnosť, zvýšená hladina smogu v danej lokalite a znižuje sa bezpečnosť chodcov ako aj posádok v autách.

Výrazne by sa zvýšili požiadavky na parkovacie miesta, ktorých kapacita je už aj v súčasnej dobe nepostačujúca a vytvára napäté situácie /pokuty zo strany Mestskej polície za parkovanie na verejnej zeleni a pod./, priepustnosť prístupových ciest Okružná, Mládežnícka, Tulská, Nová ulica – ktoré už v súčasnosti kapacitne nepostačujú a to nie len z dôvodu existujúcich bytových domov, ale aj vyššie vymenovanej rozširujúcej sa občianskej vybavenosti. Dopravná priepustnosť týchto ciest, je už teraz ovplyvnená dopravnou situáciou na Švermovej ulici smer Lidl a opačne, dopravnou situáciou spôsobenou výstavbou OC Point, a takisto poddimenzovanou križovatkou Kyjevské námestie, kde vznikajú v čase špičiek zápchy až po Mládežnícku ulicu.

Na základe skúseností so situáciou na Tulskej ulici po výstavbe pri Milestoness III. (ten istý investor) kde po vybudovaní tohto bytového komplexu a súkromného parkoviska sa parkovanie v danej lokalite zhoršilo o 80%. Vlastníci novo vybudovaných bytov užívajú parkovacie miesta vybudované pre „starú zástavbu“ okolitých panelákov a tým sú ponúkané na prenájom/predaj za vysoké sumy súkromné parkovacie miesta prináležiace k Milestoness III.

Sme presvedčený, že presne takýto stav nastane po tom, ak bude na predmetnom území Z-5/38 vybudovaný 11 podlažný bytový dom, ktorý síce bude mať svoje súkromné parkovisko, ale kapacitne nebude pokrývať potreby rodín z tohto bytového domu, pretože zákon nezaväzuje investora vytvoriť parkovacie miesto pre každé jedno auto, ktoré rodina vlastní.

Svetelnosť záujmového územia – už výstavbou bytových domov Milestoness I - Kyjevské námestie 7-8-9 (na kopci nad záujmovou lokalitou) je trvalo znížená hladina slnečného svitu (svetelnosť), už od roku 2006, kedy boli domy dostavané nakoľko slnko sa po 12.00 hod dostáva prirodzene práve za tieto domy a tie následne vytvárajú tieň. V minulosti presvetlená lokalita, je tak už v poobedňajších hodinách trvalo v tieni. Tento prirodzený jav je voľne pozorovateľný okom.

Zástavbou uvedeného predmetného územia 11 podlažným bytovým domom, by došlo k úplnému zatieneniu obytného domu Družby 2-8 a Mládežnícka 1 až 7 a tým aj k zhoršeniu bývania a životného prostredia v stabilizovanej obytnej zóne.

V neposlednom rade dané územia sa vyznačuje **vysokou hladinou podzemnej vody** (daná lokalita sa nazýva aj „Močiare“), čo sa prejavuje celoročným podmáčaním nie len predmetného pozemku parc. KN-C č. 943/73 (v ÚPN územie označené ako Z-5/38), ale aj pozemku parc. KN-C č.943/5 a následným hromadením vôd

v okolí bytových domov na ul. Družby 2-8. Už v minulosti muselo mesto BB v spolupráci s StVPS urobiť čiastkové opatrenia, aby sa podzemná voda nedostávala k týmto domom na ulici Družby.

Už z minulosti je známe, že všetky stavebné zámery na danej parcele boli ukončené práve kvôli vysokej hladine podzemnej vody a problémami s tým súvisiacimi – extrémne nevhodné základové pomery a ohrozenie nižšie vybudovaných bytových domov Družby 2-8 vytlačenými podzemnými vodami smerom k nim.

Výstavbou na tomto území, kde predpokladáme, že stavba sa bude zakladať na pilotách resp. na celistvej betónovej vani, dôjde k odrazeniu práve týchto podzemných vôd k bytovým domom Družby 2 až 8, pretože je to predurčené sklonom územia, územnou depresiou, ktorá sa tiahne od Tulskej – lokalita záhradky, ulicou Tulsou priamo až k domom na Družby a pokračuje smerom k Udurej. Tento jav je voľne viditeľný okom najmä v čase dažďov – sfarbenie povrchu územia.

Je dôležité vedieť, že podzemné vody nesmú byť zvedené a odvedené existujúcou kanalizáciou, čiže ani toto nie je riešenie situácie, ktorá by nastala. Aj objekt Modrého kostolíka bol, práve pre tieto nevhodné podmienky zakladania, presunutý na vyššie položenú parcelu. Takisto sa na danej parcele mala stavať Billa a Poliklinika – tiež investori od tejto výstavby v dôsledku nevhodných základových pomerov a následného 100% predraženia od zámeru výstavby odstúpili.

OR Fončorda má za to, že výstavba 11 podlažného bytového domu nie je v súlade s platnými vyhláškami MŽP SR.

V zmysle § 12 od. 9 **vyhlášky MŽP SR 55/2001 Z. z.** o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii „*Obytné územia podľa odseku 4 písm. f) sú plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Územné a kapacitné usporiadanie jednotlivých zložiek obytných území vychádza najmä z hustoty obyvateľstva, druhu stavieb na bývanie a z ich výškového usporiadania, dochádzkových vzdialeností a prístupnosti, z požiadaviek na vytváranie tichých priestorov a ľahkej orientácie; musí zodpovedať charakteru mestského alebo vidieckeho sídla, rázu krajiny a jej klimatickým podmienkam a zabezpečovať zdravé bývanie. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.“*

V zmysle §4 ods. 2 **vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.** „Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.“

Ďalšie väčšie zahusťovanie existujúcich obytných súborov je v nesúlade s § 1 ods. 2 a § 17 ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon).

V zmysle § 1 ods. 2 „Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.“

V zmysle § 17 ods. 1 „Orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovaciu dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu.“

Zahusťovaním obytných súborov realizovaných pred viac ako 40 a viac rokmi podľa technicko-hospodárskych ukazovateľov, by sa podmienky na život a životné prostredie zhoršovali a jeden zo základných cieľov územného plánovania by bol popretý.

Žiadame, aby akákoľvek zástavba v tejto lokalite bola posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

5. Uznesenie:

1. OR Fončorda nesúhlasí so zmenou funkčného využitia územia Z-5/38 (parc. KN-C č. 943/73, k.ú. Radvaň) z občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry PO 01 na obytné územie s viacpodlažnou zástavbou PB 01 a **zmenou výškového regulatívu** z 5 na 11 podlaží.

OR Fončorda žiada v celom návrhu Územného plánu mesta Banská Bystrica - Zmenách a doplnkoch č. 5, v textovej a grafickej časti vypustiť zmenu funkčného využitia a výškového regulatívu v území Z-5/38.

Banská Bystrica 27. februára 2019

Zapísala: Ing. Danica Halamová, tajomníčka OR Fončorda

Ing. Ján Hruška
predseda OR Fončorda