

Analýza nesúladu zámeru výstavby na ŠLN s dokumentami mesta Brezna

Občania – obyvatelia ŠLN protestujúci proti výstavbe na ŠLN neriešia otázku či stavať byty, koľko a akých bytov je potrebných. Títo občania tvrdia, že neexistuje žiadny rozumný dôvod stavať na ŠLN.

Je samozrejmé, že v každom normálne fungujúcom meste je potrebné sa koncepčne a dlhodobo zaoberať otázkou výstavby bytov. Tieto otázky by mali byť riešené a zakotvené v koncepčných a strategických dokumentoch – tj. v programe rozvoja mesta a územnom pláne. Tieto dokumenty by v dlhodobom horizonte mali určovať na základe relevantných zisťovaní, analýz, po odbornom posúdení a verejnej diskusii koľko a akých bytov a kde je potrebné stavať.

V rámci analýz a zisťovaní by mali byť zodpovedané aj tieto otázky:

1. Prečo, ak existuje akútny nedostatok bytov, Program rozvoja mesta na roky 2016-2020 uvádza na str. 17 prílohy č. 2 SWOT analýzy ako silnú stránku *„dostatok bytov v Brezne, počet bytov dosahuje európsku úroveň“* ?
2. Ako je možné, že existuje 178 nevybavených žiadostí na nájomné byty, keď v poradovníku na byty zo dňa 7.5.2019 je evidovaných 31 žiadateľov na jednoizbový byt a 59 žiadateľov na dvojizbový byt, spolu teda 90 žiadateľov?
3. Prečo, ak existuje 178 nevybavených žiadostí na nájomné byty, do žrebovania o nové nájomné byty v novom bytovom dome na ŠLN sa prihlásilo 12 záujemcov o jednoizbové byty a 21 záujemcov o dvojizbové byty, spolu teda 33 záujemcov ?

Týmito otázkami by sa mali kompetentní zaoberať v súvislosti s počtom a druhmi bytov. Stavať treba koncepčne a premyslene.

Tieto otázky však neboli a nie sú predmetom petície občanov proti predaju a výstavbe na ŠLN. Občania boli a sú iba proti výstavbe vo vnútrobloku ŠLN.

Existuje dosť iných lokalít pre výstavbu bez toho, aby bolo negatívne ovplyvnené životné prostredie občanov:

- Mazorníkovo – 96 bytov
- Časť bývalých kasární vo vlastníctve mesta – odhad 50 bytov
- Technické služby – odhad 50 bytov

- Banisko sever, juh (je zadaná štúdia pre zámer vytvorenia novej zóny bývania formou rodinných a bytových domov) – odhad 50 bytov
- Bývalé kasárne (vydané stavebné povolenie na komunikácie a siete) – odhad 350 bytov

Iba v uvedených lokalitách **je možná výstavba** (pri extrémne konzervatívnom odhade) cca **600 bytov v obytných domoch mimo ŠLN**. Zadanie pre nový územný plán (pri extrémne optimistickom predpoklade nárastu obyvateľov o 2200 do r. 2035) uvádza potrebu 743 nových bytov v rodinných a bytových domoch. Pri rešpektovaní pomeru bytov v rodinných a bytových domoch, hore uvedený extrémne konzervatívny predpoklad výstavby v uvedených lokalitách pokrýva potrebu výstavby bytov do r. 2035.

Jediné odôvodnenie výstavby na ŠLN je požiadavka investora.

V žiadnom normálne fungujúcom meste neurčuje investor, kde by sa malo stavať.

Prvoradou úlohou predstaviteľov mesta by malo byť zastupovať záujmy obyvateľov. Nie je dôvod presadzovať výstavbu na ŠLN, pokiaľ existuje viacero iných, lepších, menej zatažujúcich a stresujúcich možností.

Ani platný územný plán z r. 2001 v znení pred zmenou a doplnkom č. XI pri predpoklade nárastu obyvateľov na 24140 v roku 2015 **nepredpokladal výstavbu na nových plochách** v okr. 4 Sídľ. Západ Stred (viď str. 19 sprievodnej správy –tabuľka č.2 Lokalizácia novej bytovej výstavby).

Územný plán v znení zmien a doplnkov č. XI umožňuje výstavbu v lokalite ŠLN. Umožňuje výstavbu dvoch bytových domov na ploche, ktorá bola pôvodne určená na športové a rekreačné využitie. Touto zmenou územného plánu v r. 2015 bola umožnená výstavba **2 bytových domov s 24 bytmi** (viď str. 7 a str. 18 Zmeny doplnky č. XI – ZaD11 text).

Výstavba nových bytových domov je možná na žltej ploche na obr. č. 1. To je plocha, ktorá bola pôvodne určená pre šport a zmenou územného plánu č. XI bola zmenená.

Platný územný plán neumožňuje ďalšiu výstavbu v lokalite (okrem žltej plochy) tak, ako to požaduje investor, tj. na fialovej ploche. Tá je určená stále platným územným plánom na dotvorenie a humanizáciu, v žiadnom prípade nie na novú výstavbu bytových domov.

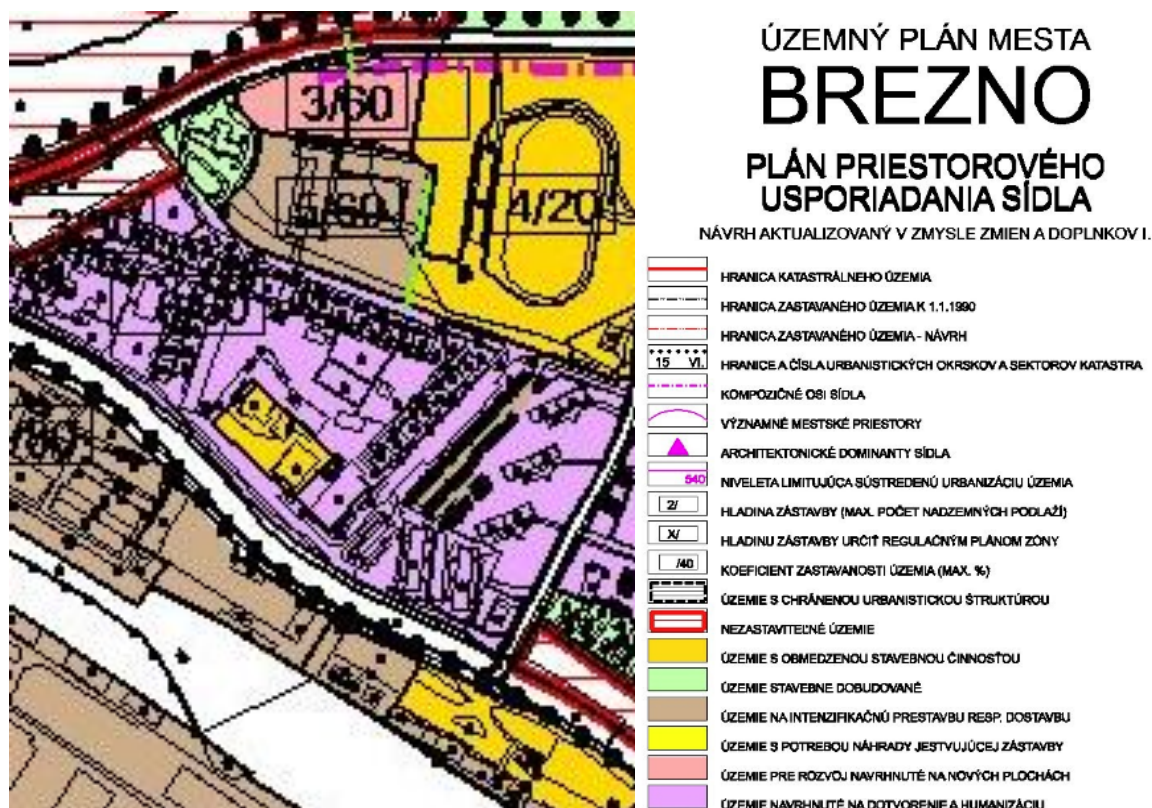
Nesúlاد zámeru výstavby na ŠLN s Územným plánom mesta Brezno

Podľa bodu 5.1 regulatívu platného územného plánu je záväzný výkres č. 2 – Plán funkčného využitia územia - vymedzuje funkčné využitie jednotlivých plôch, v tomto prípade BM (obytné územie mestského typu).



Obrázok č.1: Územný plán Mesta Brezno - Plán funkčného využitia územia - ŠLN

Podľa bodu 10.1 regulatívu platného územného plánu je záväzný výkres č. 3 – Plán priestorového usporiadania územia – určuje priestorové usporiadanie, vertikálnu a horizontálnu reguláciu a **charakter** jednotlivých funkčných plôch.



Obrázok č. 2: Územný plán Mesta Brezno - Plán priestorového usporiadania sídla - ŠLN

Každá činnosť v území musí byť v súlade so záväznými regulatívmi územného plánu, teda v súlade s plánom funkčného využitia a zároveň s plánom priestorového usporiadania územia.

V prípade ŠLN teda ide o plochu vymedzenú ako obytné územie mestského typu, ktorá ale vyžaduje **dotvorenie a humanizáciu (poľudštenie) obytného prostredia, čo v žiadnom prípade nezahŕňa výstavbu nových bytových domov**. Výstavba by bola možná, keby Plán priestorového usporiadania určoval (viď legenda plánu priestorového usporiadania):

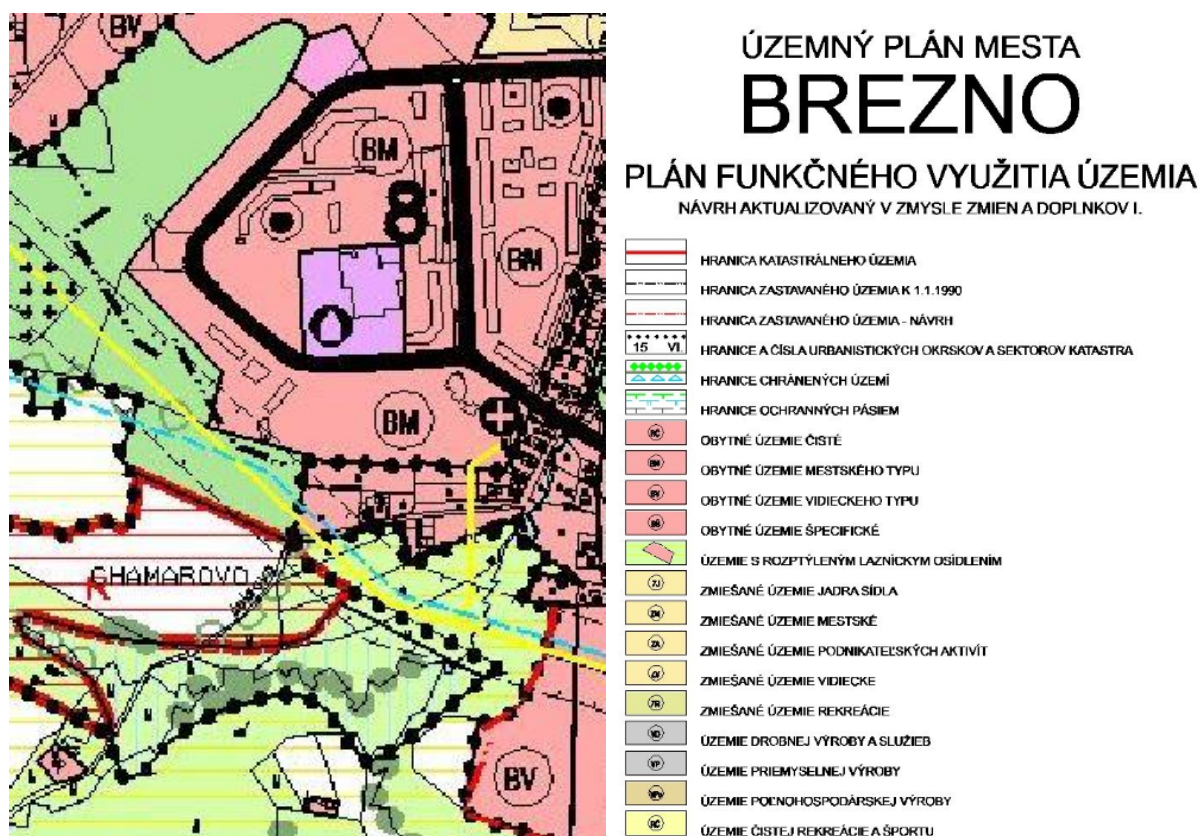
- „územie pre rozvoj navrhnuté na nových plochách“ (tehlová farba) alebo
- „územie s potrebou náhrady jestvujúcej zástavby“ (žltá farba) alebo
- „územie na intenzifikačnú prestavbu resp. dostavbu“ (hnedá farba).

Výstavbe vo vnútrobloku ŠLN bráni aj bod 10.6 regulatívu platného územného plánu:

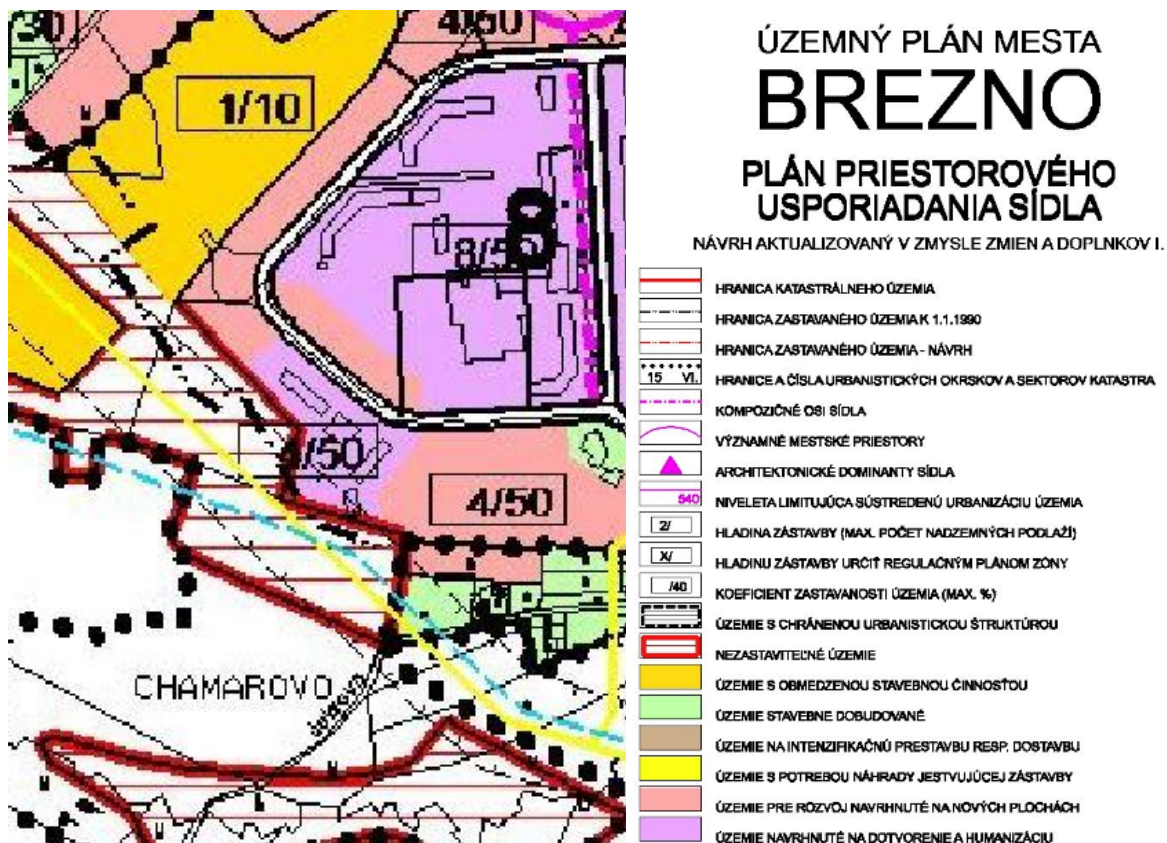
„Nezastaviteľné územie predstavujú plochy parkov, verejnej zelene a pozemky verejných priestranstiev. Po individuálnom posúdení sú v týchto územiach prípustné rekonštrukcie, adaptácie či modernizácie jestvujúcich objektov a zariadení, pričom by sa nemala zvyšovať výmera zastavaných a spevnených plôch. prípustné sú aj drobné stavby, nevyhnutné pre existujúce využitie plôch /altánky, fontány, hudobné pavilóny a pod./.“

Na rozdiel od ŠLN v súlade s územným plánom je možná výstavba nových bytových domov, napríklad na sídlisku Mazorníkovo - pri otočke autobusov:

Podľa Plánu funkčného využitia – „BM“ a zároveň podľa Plánu priestorového usporiadania „**územie pre rozvoj navrhnuté na nových plochách**“



Obrázok č. 3: Územný plán Mesta Brezno - Plán funkčného využitia územia - Mazorníkovo



Obrázok č. 4: Územný plán mesta Brezno – Plán priestorového usporiadania sídla - Mazorníkovo