

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 26. mája 2021

Materiál číslo: 55/2021

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Petržalka k návrhu Urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy

Predkladateľ:

Ján Hrčka
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Žiadosť HM SR BA o stanovisko k návrhu zadania UŠ
4. Stanovisko MČ Petržalka k návrhu zadania UŠ
5. Žiadosť HM SR BA o stanovisko k návrhu urbanistickej štúdie
6. Výpis z uznesení komisie ÚPVaR
7. Návrh stanoviska MČ Petržalka k návrhu urbanistickej štúdie

Zodpovedný:

Ing. arch. Štefan Hasička
vedúci referátu územného rozvoja a GIS

Spracovateľ:

Ing. arch. Štefan Hasička
Ing. arch. Zuzana Gazsová

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

s c h v a ľ u j e

návrh stanoviska k návrhu Urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy.

Dôvodová správa

Hlavné mesto SR Bratislava, ako orgán územného plánovania, uskutočňuje v termíne 20.04.2021 - 28.05.2021 v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších prepisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii verejné prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „**Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy**“.

Spracovateľom urbanistickej štúdie je Sekcia územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislavy. Obstarávanie urbanistickej štúdie sa uskutočňuje prostredníctvom odborne spôsobilých osôb pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie Oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Verejné prerokovanie sa uskutočnilo online dňa 28.04.2021.

Návrh urbanistickej štúdie bol prerokovaný na zasadnutí Komisie územného plánu, výstavby a rozvoja dňa 04.05.2021.

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka predkladáme na schválenie návrh stanoviska k návrhu urbanistickej štúdie.

3. Žiadosť HM SR BA o stanovisko k návrhu zadania UŠ:

	HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava		POŠTOU + Ha + Ko + Ga
	Došlo dňa: 23. 12. 2019		
Ev. číslo: 43061/12	Číslo spisu: 10568	Podľa rozdeľovníka	
Prihovoril/a: 	Vybaruje: Vallo		

Váš list číslo/zo dňa: _____ Naše číslo: MAGS OUPD 61288/2019-518981 Vybaruje/linka: Ing. arch. Fenclová Bratislava: 12. 12. 2019
☎ 59 35 63 62

Vec: **Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy, prerokovanie návrhu zadania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako orgán územného plánovania, prostredníctvom oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov magistrátu zabezpečuje obstaranie a prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“ v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Účelom urbanistickej štúdie je preveriť možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného územného plánu mesta. Urbanistická štúdia navrhne možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou. Preverí jednotlivé lokality ako alternatívne riešenia na území mesta a na základe vyhodnotenia bude spracovaný čistopis ako podklad pre zmenu a doplnky územného plánu mesta.

V prílohe Vám zasielame návrh zadania Štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy. Dovoľujeme si Vás požiadať o zaslanie Vašich stanovísk, podnetov a pripomienok k návrhu zadania predmetnej urbanistickej štúdie v termíne do 31. 01. 2020 na adresu: Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1, prípadne na e-mailovú adresu: uzemnedokumenty@bratislava.sk.

Návrh zadania je zverejnený na internetovej stránke: <http://bratislava.sk/sk/filter/uradna-tabula> s použitím filtra „Územné plánovanie a rozvoj“. Zároveň si dovoľujeme požiadať oslovené mestské časti o zverejnenie informácie o návrhu zadania predmetnej urbanistickej štúdie spôsobom v mieste obvyklým (na webových stránkach, úradnej tabuli atď.)

S pozdravom



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Príloha: Návrh zadania: Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy
(1x v tlačenej forme a 1x na CD nosiči)
Co: OUP, ODI, OUPD - archív

Primaciálny palác, III. poschodie
TELEFÓN: 02/59 35 64 35 BANKOVÉ SPOJENIE: ČSOB; 25829413/7500 IČO: 603 481 INTERNET: www.bratislava.sk E-MAIL: primator@bratislava.sk

4. Stanovisko MČ Petržalka k návrhu zadania UŠ:



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Magistrát hl. m. SR Bratislavy
oddelenie obstarávania ÚPD
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa MAGS OOUPTD 61288/2019-518981 12.12.2019	Naše číslo 13/2020/12-OURaD/Va	Vybavuje/telefón/e-mail Ing. arch. Vasek 02/68 288 836 jozef.vasek@petrzalka.sk	Bratislava 31.01.2020
--	-----------------------------------	--	--------------------------

VEC

Návrh zadania Štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy – stanovisko

Listom doručeným dňa 23.12.2019 ste nám zaslali **Návrh zadania Štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy** so žiadosťou o zaslanie stanoviska v termíne do 31.01.2020.

Hlavné mesto SR Bratislava ako orgán územného plánovania zabezpečuje obstaranie územnoplánovacieho podkladu „Štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“.

Účelom urbanistickej štúdie je preveriť možnosti umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného územného plánu mesta. Urbanistická štúdia navrhne možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou. Preverí jednotlivé lokality ako alternatívne riešenia na území mesta a na základe vyhodnotenia bude spracovaný čístopis ako podklad pre zmeny a doplnky územného plánu mesta.

Vybrané lokality:

Na mestských pozemkoch:

BAZOVÁ, MČ Bratislava-Ružinov
PASTIERSKA, MČ Bratislava-Rača
PEKNÁ CESTA 1, MČ Bratislava-Rača
NA VRÁTKACH 1, MČ Bratislava-Dúbravka
BRATSKÁ, MČ Bratislava-Petržalka
SOSNOVÁ, MČ Bratislava-Petržalka
ŠUSTEKOVA, MČ Bratislava-Petržalka

Na pozemkoch súkromných investorov:

MLYNSKÉ NIVY, MČ Bratislava-Ružinov
PEKNÁ CESTA 2, MČ Bratislava-Rača
VÝCHODNÁ, MČ Bratislava-Rača
RAČIANSKA, MČ Bratislava-Rača

www.petrzalka.sk
IČO 00 603 201



AGÁTOVÁ 1, MČ Bratislava-Dúbravka
AGÁTOVÁ 2, MČ Bratislava-Dúbravka
AGÁTOVÁ 3, MČ Bratislava-Dúbravka
NA VRÁTKACH 2, MČ Bratislava-Dúbravka
MUCHOVO NÁMESTIE, MČ Bratislava-Petržalka
VIEDENSKÁ CESTA, MČ Bratislava-Petržalka

Hlavnými cieľmi bude:

- zmapovať súčasný stav a overiť urbanistickú koncepciu 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,
- určiť nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokalít, ktoré vyhovujú kritériám pre umiestňovanie bývania vo viacpodlažnej, málopodlažnej a polyfunkčnej obytnej zástavbe. Nové funkčno-priestorové usporiadanie bude slúžiť ako podnet pre zmenu,
- zdokumentovať navrhované funkčné zmeny vo väzbe na širšie vzťahy, napojenie na komunikačnú sieť, technickú infraštruktúru, vo vzťahu základnej OV.

Funkčné využitie lokalít bude spracované invariantne. Variantne bude spracovaná hmotová a priestorová regulácia lokalít.

Po posúdení Vašej žiadosti Vám mestská časť Bratislava-Petržalka, ako miestne príslušný orgán územného plánovania, dáva k predloženému návrhu zadania urbanistickej štúdie a k vybraným lokalitám na území Petržalky nasledovné **s t a n o v i s k o**:

1. K lokalite BRATSKÁ

V tejto lokalite **odporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch z **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie 201 (rozvojové územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie). Zároveň však upozorňujeme na skutočnosť, že ide lokalitu, ktorá je výrazne zaťažená hlukom, nakoľko sa nachádza v bezprostrednej blízkosti rušnej križovatky Bratská-Jiráskova-Pajštúnska-Smolenická a tiež z juhozápadnej strany lokality je vedená frekventovaná štvorpruhová komunikácia 1. triedy (Bratská ulica), z východnej strany štvorpruhová komunikácia 2. triedy (Jiráskova ulica).

2. K lokalite SOSNOVÁ

V tejto lokalite **odporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch z **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie 201 (rozvojové územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie). Taktiež upozorňujeme na skutočnosť, že ide o lokalitu, ktorá je zaťažená hlukom z Dolnozemskej cesty a čiastočne aj z Bosákovej ulice.

3. K lokalite ŠUSTEKOVA

V tejto lokalite **neodporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch zo **zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501 (rozvojové i stabilizované územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie), nakoľko v súčasnosti platné funkčné využitie plôch umožňuje v lokalite umiestniť aj nájomné bývanie.

4. K lokalite MUCHOVO NÁMESTIE

V tejto lokalite **odporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch zo **zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501 (rozvojové územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie).

5. K lokalite VIEDENSKÁ CESTA

V tejto lokalite **neodporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch z **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie 201 (rozvojové územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie) predovšetkým z dôvodov, že ide o lokalitu, ktorá úzko súvisí so susedným rozvojovým územím určeným na funkčné využitie plôch pre **rekreáciu v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**. K tejto funkcii logicky prináleží funkcia **občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu**, v rámci ktorej majú byť umiestňované predovšetkým objekty a zariadenia vytvárajúce prislúchajúce zázemie pre rekreáciu v prírodnom prostredí.

Nad rámec návrhu zadania **odporúčame** preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie 1110 (stabilizované územie) na funkčné využitie plôch pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie 101 (rozvojové územie) v lokalite STAROHÁJSKA (viď príloha).

K samotnému obsahu zadania nemáme pripomienky.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti

s ú h l a s í m e

s **Návrhom zadania Štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy** za predpokladu rešpektovania našich pripomienok.

Ján Hrčka
starosta

Príloha:
- situácia lokality STAROHÁJSKA

5. Žiadosť HM SR BA o stanovisko k návrhu urbanistickej štúdie:



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Mestský úrad mestskej časti
Primaciálne nám. č. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1
Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17, PSČ 852 12

Došlo dňa: 21. 04. 2021

Evidenčné číslo:

112

Číslo spisu:

4431

Váš list číslo/zo dňa

-

Nápisník:

MAGS OOUPE 49914/2021-125587

Vybavuje:

BA

Vybavuje/linka

Ing. arch. Pachta Fenclová

☎ 59 35 63 62

Bratislava

15. 04. 2021

Podľa rozdeľovníka

9.5

Vec:

1. Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy, žiadosť o zaujatie stanoviska
2. Pozvánka na verejné prerokovanie uvedeného materiálu, ktoré sa uskutoční dňa 28. 04. 2021 (streda) o 15,00 hod. online prezentáciou

Dovoľujeme si Vám oznámiť, že Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako orgán územného plánovania, uskutoční v termíne od 20. 04. 2021 – 28. 05. 2021 v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii **verejné prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“.**

Spracovateľom Urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy (ďalej aj „UŠ NB“) je Sekcia územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislavy. Obstarávanie urbanistickej štúdie sa uskutočňuje prostredníctvom odborne spôsobilých osôb pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Účelom urbanistickej štúdie je preveriť možnosti umiestnenia nájomného bývania vo vybraných lokalitách na mestských pozemkoch a na pozemkoch súkromných investorov, ktoré si vyžadujú pre potreby umiestňovania bývania zmenu platného územného plánu mesta. Urbanistická štúdia navrhuje možné zmeny funkčného využitia územia s potrebnou občianskou vybavenosťou, dopravnou a technickou infraštruktúrou. Preveruje jednotlivé lokality ako alternatívne riešenia na území mesta a na základe vyhodnotenia bude spracovaný čistopis ako podklad pre zmeny a doplnky územného plánu mesta.

Verejné prerokovanie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, dotknuté právnické osoby (podľa rozdeľovníka) a s obyvateľmi sa vzhľadom na aktuálnu epidemiologickú situáciu v krajine uskutoční online verejnou prezentáciou dňa 28. 04. 2021 (streda) o 15:00. Na prerokovaní bude zabezpečený odborný výklad spracovateľa. Informácie o možnosti pripojenia na online prezentáciu sú zverejnené na stránke mesta: www.bratislava.sk.

Dovoľujeme si Vás požiadať o zaslanie Vašich stanovísk, podnetov a pripomienok k návrhu predmetnej „UŠ NB“ písomnou formou v termíne do 28. 05. 2021 na adresu:

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne nám. č. 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava 1, prípadne na e-mailovú adresu: uzemnedokumenty@bratislava.sk.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

V prípade, že sa v tejto lehote nevyjadrite, predpokladáme, že nemáte k návrhu urbanistickej štúdie pripomienky.

Prerokovaný územnoplánovací podklad spolu s oznamom je zverejnený na internetovej stránke: <http://bratislava.sk/sk/filter/uradnatabula> s použitím filtra „Územné plánovanie a rozvoj“.

Za účelom účinného informovania verejnosti si dovoľujeme požiadať mestské časti Bratislavy o zverejnenie oznamu o prerokovaní urbanistickej štúdie v termíne od 20. 04. 2021 do 28. 05. 2021 na úradnej tabuli.

S pozdravom



Prílohy: rozdeľovník
oznam na zverejnenie pre mestské časti
Co: MIB-SUP, ODI, OOUPD - archív

6. Výpis z uznesení Komisie územného plánu, výstavby a rozvoja zo dňa 04.05.2021:

K bodu 3

Návrh urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy

Parafrázovaný záznam z diskusie: **M. Berežný:** v zmysle nariadenia MDV SR, by dopravno-kapacitné posúdenia spracované počas pandemickej situácie nezohľadňovali reálnu dopravnú situáciu, MIB pripravil porovnanie nárokov na statickú dopravu podľa spôsobu funkčného využitia (obchod a služby, administratíva, bývanie), pričom bývanie bolo až tretie v poradí v potrebe riešenia nárokov statickej dopravy, zmenu overovali v dvoch variantoch; **E. Pätoprstá:** namietala zaradenie lokality Viedenská cesta, kampaň proti sa podľa nej spraví sama, argumentuje potrebou výrubu, využívaním územia na rekreáciu a tvrdí že BVS nebude súhlasiť, navrhuje, aby komunitné centrum bolo navrhované ako súčasť každej lokality nájomného bývania; **M. Berežný:** UŠ má preveriť lokality, ak takúto pripomienku dostanú, budú sa ňou zaoberať, zdôraznil, že obstarávateľom štúdie aj stavebníkom nájomných bytových domov je hlavné mesto, čo je možné považovať za predpoklad kvalitného riešenia verejného priestoru; **E. Pätoprstá:** požaduje, aby to bolo jasne zadané; **K. Štefancová:** hlavné mesto prisľúbilo, že na každú lokalitu zorganizuje architektonickú súťaž, ktorej môže predchádzať aj participácia; **M. Behúl:** požaduje spoluprácu mesta s oddelením školstva MČ (konkrétne p. Brtkovou); **M. Berežný:** UŠ vychádza z Generelu školstva, ktorého údaje pravidelne aktualizujú, Petržalka je v zmysle ÚPN mesta súčasťou „vnútorného mesta“, kde sa odporúčajú integrované zariadenia MŠ; **M. Vetrák:** údajná dohoda s primátorom, podľa ktorej sa v UŠ preverí vzťah verejnosti k zámerom vo všetkých lokalitách a na základe toho sa vyhodnotí vhodnosť jednotlivých lokalít, vyjadruje nesúhlas s lokalitami Šustekova a Sosnová, predimenzované, kritické ohlasy 4. obvodu – občiansky odpor, nepáčil sa mu systém verejného prerokovania, nedostatočné vyhodnotenie otázok počas prerokovania, požaduje stretnutie starosta-primátor-poslanci; **K. Štefancová:** nájomné bývanie je dlhodobou zanedbanou témou, štúdia ide na prerokovanie do mestského zastupiteľstva, kde sa vytvára priestor na diskusiu; **M. Berežný:** cieľ UŠ je preveriť lokality; **B. Kováč:** lokality sú v súčasnosti rozvojové podľa ÚPN mesta, snažíme sa deklarovať mesto krátkych vzdialeností, ale popieraním výstavby v meste ju vytlačáme na perifériu;

N. Podhorná: Myšlienku nájomného bývania ako takú podporujem, chápem jeho potrebu a aj argument, že mesto treba rozširovať v lokalitách, ktoré už sú zastavané, ale každý rozvoj a zastavanosť musí mať svoje hranice. Taktiež sa domnievam, že Bratislava nie je a nikdy nebude schopná uspokojiť všetok dopyt po bývaní, preto treba hľadať v tejto súvislosti aj iné riešenia. **K. Štefancová:** občania diktujú napriek platnému ÚPN rozvoj mesta, mesto je aj tak ústretové, spomína, že súhlasiace skupiny obyvateľov sa na prerokovaní väčšinou neozvú; **J. Vydra:** výhrady k Sosnovej, prečo nebola zapracovaná lokalita pri dostihovej dráhe (parkovisko); **K. Štefancová:** bol by to krok späť v procese UŠ, ale berú na vedomie; **D. Petrovič:** do kedy je možné upravovať koeficienty?, nechce aby boli lokality vypustené, ale aby boli koeficienty znížené na vyhovujúcu mieru; **M. Berežný:** na to je pripomienkové konanie do 28.05.2021; **K. Štefancová:** teraz sa hľadá zhoda, návrhy sa nedajú upravovať, možnosti sú prejde/neprejde, inak by bolo potrebné opätovné prerokovanie; **Š. Hasička:** reaguje na pripomienky poslanca Behúla, že s p. Brtkovou bude konzultovať útvary OÚRaD, ak v tomto štádiu UŠ nie je možné koeficienty znížiť, tak navrhol lokalitu vypustiť a po preverení zaradiť do ďalšej UŠ; **M. Vetrák:** pripomína možnosť, že ak sa tak nestane, je

možné, že na MZ vypadnú lokality tri a nie jedna; **M. Berežný:** hlavné mesto vidí v lokalite Sosnová veľký potenciál; **D. Petrovič:** aby sa tento týždeň vyvinulo veľké úsilie o spoluprácu; **M. Vetrák:** takéto veci (pozn. zapisovateľa: UŠ, problematika nájomného bývania) sa nerobia len na odbornej úrovni; **Š. Hasička:** pripomína, že každý môže UŠ pripomienkovať aj individuálne (kluby, skupiny poslancov) v stanovenom termíne;

Uznesenie č. 160 zo dňa 04.05.2021:

Komisia

- a) berie na vedomie návrh urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy,
- b) poveruje Drahanu Petroviča rokovať o možnostiach zníženia koeficientov v navrhovaných lokalitách a požiadavke na zapracovanie návrhu komunitných centier.

Hlasovanie:

Prítomní:	9	z 13 členov
za:	9	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

7. Návrh stanoviska MČ Petržalka k návrhu urbanistickej štúdie:

VEC

Stanovisko k návrhu „Urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy“

Listom doručeným dňa 21.04.2021 ste v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona oznámili začatie verejného prerokovania a požiadali o stanovisko k návrhu „**Urbanistická štúdia umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy**“ (ďalej len „UŠ NB“), ktorý spracovala Sekcia územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislavy. Obstarávanie UŠ NB sa uskutočňuje prostredníctvom odborne spôsobilých osôb oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy v apríli 2021.

Hlavnými cieľmi urbanistickej štúdie sú:

1. Zmapovať súčasný stav a overiť urbanistickú koncepciu 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, existencie peších a cyklistických trás, verejného priestoru, technickej vybavenosti,
2. Určiť nové podmienky funkčného a priestorového usporiadania lokalít, ktoré vyhovujú kritériam pre umiestňovanie bývania vo viacpodlažnej, málopodlažnej a polyfunkčnej obytnej zástavbe. Nové funkčno-priestorové usporiadanie bude slúžiť ako podklad pre zmenu územného plánu,
3. Zdokumentovať navrhované funkčné zmeny vo väzbe na širšie vzťahy, pripojenienu komunikačnú sieť, technickú infraštruktúru, vo vzťahu k základnej občianskej vybavenosti,
4. Využiť urbanistickú štúdiu po kladnom prerokovaní ako územnoplánovací podklad podľa § 4 stavebného zákona pre zmeny a doplnky ÚPN.

K návrhu zadania urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy vydala mestská časť Bratislava-Petržalka stanovisko č. 13/2020/12-OURaD/Va zo dňa 31.01.2020. V uvedenom stanovisku mestská časť odporúčala preveriť možnosť zmeny funkčného využitia v lokalitách Bratská, Sosnová a Muchovo námestie na viacpodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 101.

V lokalite Šustekova mestská časť neodporúčala možnosť zmeny funkčného využitia plôch zo zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 na funkčné využitie plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, nakoľko v súčasnosti platné funkčné využitie plôch umožňuje v lokalite umiestniť aj nájomné bývanie.

V lokalite Viedenská cesta mestská časť neodporúčala preveriť možnosť zmeny funkčného využitia plôch z občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 na funkčné využitie plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia predovšetkým z dôvodu, že ide o lokalitu, ktorá úzko súvisí so susedným rozvojovým územím určeným pre rekreáciu v prírodnom prostredí. K tejto funkcii logicky prináleží funkcia občianskej vybavenosti, v rámci ktorej majú byť umiestňované predovšetkým objekty a zariadenia vytvárajúce prislúchajúce zázemie pre rekreáciu.

Nad rámec návrhu zadania mestská časť odporúčala preveriť možnosť zmeny funkčného využitia v lokalite Starohájska.

Mestská časť Bratislava-Petržalka ako dotknutý orgán samosprávy dáva k návrhu Urbanistickej štúdie umiestnenia nájomného bývania na území Bratislavy nasledovné stanovisko:

Prihliadnuc na súčasný stav konštatujeme, že existujúce školské a predškolské zariadenia v žiadnej z riešených lokalít v MČ Bratislava-Petržalka nie sú schopné saturovať vzniknuté požiadavky nových žiackych miest z nárastu počtu obyvateľov vzhľadom na realizáciu nájomného bývania.

V lokalite č. 5 BRATSKÁ sa navrhuje zmena z funkcie č. 201, regulačný kód F, IPP max. 1,4, IZP max. 0,46, KZP min. 0,1, s maximálnym možným počtom bytov cca 26 (cca 66 obyvateľov) nasledovne:

- variant 1:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,26, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 4 - 14 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 110 (predpokladaný počet obyvateľov: 276)
- variant 2:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód H, IPP max. 2,1, IZP max. 0,23, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 4 - 16 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 117 (predpokladaný počet obyvateľov: 293)

K navrhovanej lokalite nemáme zásadné pripomienky. Konkrétne riešenie zástavby pozemku bude preverené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie aj v závislosti od reálnych možností zabezpečenia kapacít školských zariadení v konkrétnom čase a dopravného riešenia. Vzhľadom k tomu, že územný plán stanovuje maximálne limity, ktoré nemusia byť dosiahnuté **súhlasíme s variantom 2.**

V lokalite č. 6 SOSNOVÁ sa navrhuje zmena z funkcie č. 201 a 1110, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,22, KZP min. 0,3, s maximálnym možným počtom bytov cca 76 (cca 191 obyvateľov) nasledovne:

- variant 1:
 - zmena na funkciu č. 101 a 1110, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,26, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 3 - 17 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 271 (predpokladaný počet obyvateľov: 678)
- variant 2:
 - zmena na funkciu č. 101 a 1110, regulačný kód H, IPP max. 2,1, IZP max. 0,23, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 4 - 20 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 288 (predpokladaný počet obyvateľov: 721)

Maximálnu intenzitu využitia pozemku (IPP = 1,8) platnú podľa súčasného územného plánu považujeme už v súčasnosti za nadsadenú, navrhované dopravné riešenie považujeme za nedostatočné.

Načrtnuté dopravné napojenie lokality z Bosákovej ulice prostredníctvom vjazdu na parkovisko na Šustekovej ulici považujeme za doplnkové. Za hlavné napojenie lokality, ktoré podmieňuje jej rozvoj považujeme predĺženie Šustekovej ulice zo severu. Upozorňujeme, že toto napojenie prechádza cez oplotený pozemok v súkromnom vlastníctve ZSE. Dopravné zaťaženie vyvolané navrhovanou intenzitou zástavby bude vťahované do koncovej časti zóny z jedného bodu - križovatky Bosákova-Šustekova, čo bude navýšené o zaťaženie vyvolané intenzitou zástavby v lokalite č. 7 ŠUSTEKOVA.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti **nesúhlasíme ani s jedným variantom**. Nevylučujeme však rozvoj nájomného bývania v tejto lokalite za predpokladu nižšej intenzity využitia pozemkov, ktorá bude preverená z hľadiska dopravného riešenia a reálnych možností zabezpečenia kapacít školských zariadení.

V lokalite č. 7 ŠUSTEKOVA sa navrhuje zmena z funkcie č. 501, v časti regulačný kód I a v časti stabilizované územie, IPP max. 2,4, IZP max. 0,3, KZP min. 0,25, s maximálnym možným počtom bytov cca 239 (cca 598 obyvateľov) nasledovne:

- variant 1:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,26, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 13 - 14 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 294 (predpokladaný počet obyvateľov: 736)
- variant 2:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód H, IPP max. 2,1, IZP max. 0,23, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 16 - 17 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 313 (predpokladaný počet obyvateľov: 782)

Rovnako ako lokalita č. 6 SOSNOVÁ, bude aj táto lokalita prakticky dopravne napojená z jedného bodu a dopravné zaťaženie bude navýšené aj o zaťaženie vyvolané zástavbou v lokalite č. 6 SOSNOVÁ. Navrhované intenzity využitia pozemku aj po ich znížení oproti súčasne platnému územnému plánu považujeme stále za nadsadené.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti **nesúhlasíme ani s jedným variantom**. Nevylučujeme však rozvoj nájomného bývania v tejto lokalite za predpokladu zníženia intenzity využitia pozemkov, ktorá bude preverená z hľadiska dopravného riešenia a reálnych možností zabezpečenia kapacít školských zariadení.

V lokalite č. 12 MUCHOVO NÁMESTIE sa navrhuje zmena z funkcie č. 501, regulačný kód I, IPP max. 2,4, IZP max. 0,3, KZP min. 0,25, s maximálnym možným počtom bytov cca 91 (cca 228 obyvateľov) nasledovne:

- variant 1:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,26, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť do 8 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 112 (predpokladaný počet obyvateľov: 280)
- variant 2:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód H, IPP max. 2,1, IZP max. 0,23, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť 8 – 11 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 119 (predpokladaný počet obyvateľov: 298)

K navrhovanej lokalite nemáme zásadné pripomienky. Konkrétne riešenie zástavby pozemku bude preverené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Z hľadiska začlenenia navrhovanej výstavby do existujúcej urbanistickej štruktúry **súhlasíme s variantom 1**.

V lokalite č. 13 VIEDENSKÁ CESTA sa navrhuje zmena z funkcie č. 101, regulačný kód F, IPP max. 1,4, IZP max. 0,46, KZP min. 0,1, s maximálnym možným počtom bytov cca 130 (cca 326 obyvateľov) nasledovne:

- variant 1:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód F, IPP max. 1,4, IZP max. 0,28, KZP min. 0,25
 - uvažovaná podlažnosť do 10 nadzemných podlaží
 - predpokladaný počet bytov: 436 (predpokladaný počet obyvateľov: 1089)
- variant 2:
 - zmena na funkciu č. 101, regulačný kód G, IPP max. 1,8, IZP max. 0,26, KZP min. 0,3
 - uvažovaná podlažnosť do 6 nadzemných podlaží

- predpokladaný počet bytov: 549 (predpokladaný počet obyvateľov: 1372)

Konštatujeme, že táto lokalita z hľadiska zabezpečenia základnej občianskej vybavenosti nie je pripravená pre rozvoj monofunkčného obytného územia. Za predpoklad rozvoja tejto lokality považujeme rozvoj územia Kapitulského dvora, na ktorý sa odvoláva aj samotná UŠ NB. Avšak návrh kapacít občianskej vybavenosti v návrhu ÚPN Z Kapitulský dvor neuvažoval s bytovou výstavbou v tejto lokalite. Vzhľadom na uvedené skutočnosti ako aj neodporúčanie mestskej časte uvedé v stanovisku k návrhu zadania **nesúhlasíme ani s jedným variantom** a lokalitu č. 13 VIEDENSKÁ CESTA požadujeme vypustiť z UŠ NB.

Požadujeme v rámci každej lokality preveriť návrh zariadenia základnej školy a materskej školy (s možnosťou jeho neskoršej konverzie napr. na denný stacionár pre seniorov) a komunitného centra. Z hľadiska efektivity a finančnej náročnosti prevádzky sa žiada, aby boli materské školy riešené minimálne ako štvortriedne. **Namiesto prehlbovania deficitu by tak zámer výstavby nájomných bytových domov priniesol ďalší benefit v podobe vytvorenia kapacít materských škôl nad rámec vlastnej potreby týchto bytových domov.**

Problematiku školstva požadujeme aktualizovať a kapacitne preveriť reálne možnosti rozšírenia existujúcich zariadení materských a základných škôl v spolupráci s MČ Bratislava-Petržalka, nakoľko uvádzané nápočty podľa Územného generelu školstva hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2014 v niektorých lokalitách už dnes preyšujú vtedy predpokladané kapacity.

Vyhodnotenie uvedených pripomienok a návrh ich zapracovania požadujeme prerokovať pred spracovaním čistopisu.

Ján Hrčka
starosta

- - - koniec návrhu stanoviska - - -