

Zápisnica zo zasadnutia komisie ÚPVaR dňa 21.09.2021

o 17:00 v budove Technopolu, v zasadačke miestneho úradu na 8. poschodí

Prítomní členovia komisie - poslanci (podčiarknutí od začiatku):

Ing. Miroslav **Behúl** PhD., PaedDr. Oliver **Kříž**, Ing. arch. Mgr. art. Elena **Pätoprstá**,
Mgr. Natália **Podhorná**, Ing. arch. Matúš **Repka**, Ing. arch. Branislav **Sepši**, Ing. Jozef **Vydra**;

Prítomní členovia komisie - neposlanci (podčiarknutí od začiatku):

Ing. Alica **Hájková**, PhD., Štefan **Wenchich**;

Neprítomní členovia komisie – poslanci:

Ing. arch. Michala **Kozáková** (ospravedlnená), Ing. arch. Drahan **Petrovič** (ospravedlnený),
Ing. Lýdia **Ovečková** (ospravedlnená),

Neprítomní členovia komisie – neposlanci:

prof. Ing. arch. Bohumil **Kováč** (ospravedlnený)

Hostia:

Štefan Koluš, Luboš Čema, p. Ilavský, Matej Grébert, Jaroslav Škrovánek, Tomáš Šesták, Zuzana Gazsová, Lucia Končal Klinková;

Zasadnutie komisie otvoril a viedol: J. Vydra

Začiatok komisie: 17:05 hod.

K bodu 1

Program zasadnutia

1. Schválenie programu zasadnutia
2. Vyjadrenie k stavbe **PETRŽALKA CITY - I. etapa**, Jantárová cesta
3. Vyjadrenie k prístavbe **Sanatória AT**, Osuského
4. Vyjadrenie k aktualizácii urbanistickej štúdie za účelom **podnetu na zmenu územného plánu mesta**, Južné mesto-Zóna C
5. **Vyjadrenie k podnetu na zmenu územného plánu mesta** za účelom výstavby domu seniorov, Veľký Draždiak
6. Rôzne

Prítomných 8 z 13 členov. Za schválenie programu hlasovalo 8 / 8 prítomných členov.

(pozn. zapisovateľa: počas rokovania komisie bolo radenie bodov programu operatívne upravované).

2. K bodu 2

Vyjadrenie k stavbe PETRŽALKA CITY - I. etapa, Jantárová cesta

Materiál predstavili zástupcovia investora Štefan Koluš a Luboš Čema.

Prišiel O. Kríž.

Parafrázovaný záznam z diskusie:

B. Sepši: požadoval vysvetliť, aké parametre stanovené územným plánom nevyužíva investor na maximum; keď budujú iba polovičný profil 4-prúdovky, či je rezerva na dobudovanie cesty; konkretizovať polohu cyklotrasy; **Š. Koluš, L. Čema:** Maximálny index podlažných plôch vo funkčnej ploche 501 využívajú na 75%. Magistrát si pre preukázanie súladu s územným plánom vyžiadal zakreslenie aj ďalších dvoch výhľadových pruhov cesty, nie sú však súčasťou projektu. Pozdĺž električkovej trate bude hlavná cyklotrasa a intenzívne pracujú na prepojení priečných cyklotrás cez riešené územie; centrum má byť pešia zóna, cyklotrasy sú trasované do okolia projektu; **E. Pätoprstá:** Hlavné mesto prenajalo pozemky na účely vybudovania petržalského kultúrno-spoločenského a športového centra, ktoré však v návrhu nevidí. Štvorprúdovka nesmela byť projektovaná, inak EÚ neprefinancuje električku. Upozorňuje, že prezentované riešenie vytvára predpoklad pre silný odpor verejnosti. Stavby by mali byť čo najvyššie a sústredené v severnej časti tak, aby bola čo najnižšia zastavanosť a aby bola južná časť územia uvoľnená pre športovo-rekreačné aktivity. Upozorňuje, že obyvatelia budú chodiť na bicykloch aj krížom cez územie. **Š. Koluš:** je to I. etapa projektu, rátajú s odporom, majú aj pozitívne reakcie verejnosti, ktoré však bývajú prekričané obyvateľmi s nevôľou. Spôsob zástavby je zvolený na základe toho, čo územný plán umožňuje, ako aj na základe rokovaní pracovnej skupiny, ktorá vec riešila na magistráte. Koncentrovaná výstavba (výškové stavby) sú náročnejšie aj finančne. Je to projekt v zeleni s vylúčením automobilovej dopravy (okrem nevyhnutnej obsluhy); **Repka:** 1. Zámer má podobu skôr obchodno-administratívneho centra, čomu zodpovedá návrh 36-podlažnej budovy. 2. Piata etapa projektu by mala byť realizovaná ako prvá. 3. Cyklistická doprava by mala byť segregovaná. Je budovanie dopravnej infraštruktúry skordinované s križovatkou Jantárová? 4. Kto sa bude potom starať o parky, ako to je riešené? 5. Ako bude riešený objekt C2? Vo vizualizácii vyzerá ako 5-podlažný a v pôdoryse ako 3-podlažný. **Š. Koluš, L. Čema:** Funkčná náplň je ekonomická záležitosť. Nie je vylúčené budovať 5. etapu skôr, ak sa nájde partner pre prevádzku športovo-kultúrneho centra. Projekt je skordinovaný, doplnili tri priechody cez koľajnice električky, je možnosť vybudovať aj ďalšie. Budú musieť urobiť väčšie úseky inžinierskych sietí ako bolo plánované. Na starostlivosť o zeleň je už založená správcovská spoločnosť, ktorá sa stará o plochy zelene. Ohľadom zmluvných podmienok prebehnú rokovania s hlavným mestom. Budova C2 je navrhovaná ako lezecké centrum a má svetlú výšku ako päť podlažná budova, kombinuje vonkajšie a vnútorné lezecké steny s občianskou vybavenosťou. **B. Sepši:** Nemyslí si, že centrum Petržalky by malo zostať ako nevyužitá lúka. Mestá sa prirodzene vyvíjali tak, že ich centrá sú využité intenzívne. Predmetné územie by mohlo byť využité aj intenzívnejšie, ale akceptuje, že ide o akýsi kompromis medzi rôznymi názormi. Športovo-kultúrna funkcia podľa neho nie je nevyhnutná, potreba bytov stále trvá, koncept považuje za dobrý, z hľadiska urbanizmu považuje rozvoľnenú zástavbu za vhodnejšiu. **O. Kríž:** Petržalka nemá koncepčné centrum. V ideálnom prípade by samospráva budovala spoločensko-kultúrne centrum, čo považuje za utópiu, práve preto samospráva spolupracuje so súkromným sektorom, lebo to musí byť aj komerčne návratné. Odpor bol podľa neho namiesto v minulosti, keď sa začali rokovania o území s vtedajším primátorom Ďurkovským. Odporúča ísť navrhovaným smerom, ale podmieniť to technicky tak, aby investor nevytiahol iba profit a neziskové funkcie ponechal nakoniec. Môže sa stať, že ich potom nezrealizuje. Územie by malo byť urbanizované, návrh projektu treba dostatočne podmieniť, čo je aj práca poslancov. **Š. Wenich:** poukazuje na potrebu školských a predškolských zariadení. **J. Vydra:** Keď bolo prerokovanie urbanistickej štúdie centrálnej rozvojovej osi, diskutovalo sa o tom, čo vybudovať popri

trati, myšlienkou bolo sústrediť tam hlavne administratívu a služby a bývanie odsunúť k zeleni. Administratívna funkcia by mala ísť ruka v ruke s bývaním. Na základe čoho je navrhnutá postupnosť etáp tak, ako sú v návrhu? **L. Čema:** Ide o centrum najľudnatejšej mestskej časti, pri výstavbe vybavenosti aplikujú rozčlenenie na etapy. Prvá etapa má byť orientovaná na šport, v jednej z ďalších etáp bude zahrnuté školské zariadenie a v ďalšej zdravotnícke zariadenie. Momentálne nie je definitívne určené, v ktorej etape aké zariadenie, ale v takejto polohe v meste je to nevyhnutnosť. Do každej etapy majú byť zakomponované funkcie kultúry a športu. Doskové objekty v prvej etape majú pôsobiť bariérovvo voči hluku z dopravy. Finančne náročné bolo riešenie, že v celom území nie je ani jedno parkovacie miesto na teréne. Všetky sú riešené na podzemných podlažiach. **J.Vydra:** Požiadala o zaslanie obrázkov 3D modelu celého projektu (všetkých etáp) Š. Hasičkovi.

Predseda komisie dal následne hlasovať o odporúčaní súhlasiť so zámerom s pripomienkami, aby predbežne zistil, či bude komisia vôbec zámer odporúčať. Následne sa členovia dohodli, že presná formulácia pripomienok bude doriešená mailovou formou.

Uznesenie č. 177 zo dňa 21.09.2021:

Komisia odporúča súhlasiť s investičným zámerom PETRŽALKA CITY - I. etapa, Jantárová cesta za predpokladu rešpektovania nasledovných pripomienok:

1. Zmeniť poradie etáp výstavby tak, aby boli 1. a 5. etapa realizované spoločne ako prvé a až potom spoločne 2. a 4. etapa.
2. Komisia dostane na posúdenie **vizualizáciu priestorovej a objemovej štúdie celého územia** (napr. 3D axonometriu, model a podobne.).
3. Obslužná komunikácia k tejto etape **nebude prechádzať námestím** (plynulý prejazd budú mať zabezpečený len bezpečnostné zložky, hasiči, záchranky atď.).
4. Bude jasne definovaná starostlivosť o parky a zeleň.
5. Budú presne a jasne definované cyklotrasy a ich doplnenie o priečne úseky.

Hlasovanie:

Prítomní:	9	z 13 členov
za:	5	
proti:	2	
zdržal sa:	2	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

3. K bodu 4

Vyjadrenie k aktualizácii urbanistickej štúdie za účelom podnetu na zmenu územného plánu mesta, Južné mesto-Zóna C

Predmet žiadosti v krátkosti predstavil Š. Hasička, materiál ďalej prezentovali a na otázky odpovedali Matej Grébert a p. Ilavský.

Š. Wenchich: Ľudia sa sťažujú na čističku, je potrebné riešiť ZŠ a MŠ. Upozornil, že podmienkou súhlasného stanoviska k pôvodnej urbanistickej štúdii, bola podlažnosť bytových budov max. 4 NP.

M. Repka: Zaujíma ho, pokiaľ siaha ochranné pásmo ČOV. Obyvatelia (pozn.: Slnecník - Zóny viladomy) sa sťažujú na zápach. Bol dôvod pre návrh športu v územnom pláne v tomto území.
M. Grébert: Urbanistickú štúdiu prispôbili už jestvujúcej zástavbe, pričom nadväzujú na zóny C3 a C4. Využitie územia je aj na investorovi. Poukazuje na zahusťovanie Petržalky po obvode.
B. Sepši: S návrhom sa stotožňuje, no čistička je otázna. Riziko bude znášať investor.
M. Grébert: Upozorňuje, že zastupujú iného investora, než ktorý realizuje doterajšie zóny Južného mesta.
O. Kríž: V prvom rade ide o zmenu územného plánu, čo je beh na dlhú trať. Odporu obyvatelov by sa v tomto prípade neobával. Poukazuje na celkovú potrebu doriešenia sociálnej infraštruktúry. Je potrebné podchytiť, aby investor vyhovel požiadavkám mestskej časti, ak má mestská časť teraz súhlasiť. Treba zabezpečiť trojstranné rokovanie.
E. Pätoprstá: Prízvukuje potrebu vytvorenia väčšej plochy pre školské zariadenia.

Uznesenie č. 178 zo dňa 21.09.2021:

Komisia odporúča opätovné zaradenie predmetnej zmeny do návrhu zmien a doplnkov ÚPN mesta.

Hlasovanie:

Prítomní:	9	z 13 členov
za:	6	
proti:	0	
zdržal sa:	3	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

Komisia mala pôvodne prijať per rollam uznesenie k umiestneniu školských zariadení v riešenom území: Komisia žiada preskúmať potrebu dostavby školy / škôlky v danej v danej lokalite.

Toto uznesenie sa pre neúplnú vyjasnenosť návrhu (kapacita, možnosti voľných plôch, možné zdieľanie s plánovaným domom seniorov a pod.) prerokuje na nasledujúcej komisii dňa 12.10.2021.

Odišiel B. Sepši.

4. K bodu 5

Vyjadrenie k podnetu na zmenu územného plánu mesta za účelom výstavby domu seniorov, Veľký Draždiak

Projektový zámer predstavili zástupcovia žiadateľa Jaroslav Škrovánek a Tomáš Šesták.

Odišiel O. Kríž.

Prebehla diskusia či sa dá zabezpečiť, že po zmene ÚPN mesta investor naozaj zrealizuje predmetný zámer a nepostaví zariadenie, ktoré sa dá preklasifikovať na celkom iný typ bývania. Pretože aj v prezentácii navrhovateľa priznali, že to bude exkluzívne zariadenie pre seniorov, ktoré si bude môcť finančne dovoliť iba hŕstka vyvolených.

Uznesenie č. 179 zo dňa 21.09.2021:

Komisia odporúča meniť ÚPN mesta na dotknutých pozemkoch.

Hlasovanie:

Prítomní:	7	z 13 členov
za:	0	
proti:	7	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **nebolo** schválené.

Komisia odporúča projekt situovať v inej lokalite v Petržalke a žiadateľovi odporúča rokovať s hlavným mestom SR Bratislavou o možnej zámene pozemku za účelom realizácie zámeru výstavby domu seniorov.

E. Pätoprstá **navrhla, aby investor posúdil možnosť zámeny pozemkov s hlavným mestom v Petržalke**, napríklad lokalita Bratská - v územnom pláne v súčasnosti je tam občianska vybavenosť, teda po zámene pozemkov by mohol okamžite Dom seniorov stavať a súčasne by sa hlavnému mestu Bratislava vrátili do vlastníctva pozemky na brehu Veľkého Draždiaka.

5. K bodu 3

Vyjadrenie k prístavbe Sanatória AT, Osuského

Materiál predstavil Š. Hasička.

Prebehla diskusia, na aké konkrétne účely sa budú využívať jednotlivé časti zariadenia, najmä multifunkčná sála, a či je navrhovaný počet parkovacích miest dostatočný.

M. Repka: Požaduje posúdenie počtu parkovacích miest v zmysle normy. **Š. Hasička:** Referát ÚRaGIS pripravuje vyjadrenie, kde bude požadovať doplnenie výpočtu parkovacích státí v zmysle normy.

Uznesenie č. 180 zo dňa 21.09.2021:

Komisia odporúča starostovi súhlasiť s predloženým investičným zámerom „Prístavba Sanatória AT“ na Osuského ulici pod podmienkou, že žiadateľ preukáže dostatok parkovacích miest v zmysle príslušnej normy a ich umiestnenie na pozemku.

Hlasovanie:

Prítomní:	7	z 13 členov
za:	7	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

Komisia odporúča investorovi riešiť strechy so zeleným povrchom pre zachytávanie dažďovej vody, (úspory za kanalizačné poplatky BVS, zvýšenie tepelnej izolácie počas letných horúčav, pohľady obyvateľov okolia z vyšších poschodí na objekt, zlepšenie klímy v lokalite a pod.).

Záver rokovania komisie: 20:00 hod.

Zapísali:

Ing. arch. Lucia Končal Klinková
Ing. arch. Zuzana Gazsová
a
Ing. arch. Štefan Hasička
tajomník komisie ÚPVaR

Overil:

Ing. Jozef Vydra
predseda komisie ÚPVaR