



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

**Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
Oddelenie OÚPD**

Primaciálne nám. 1
P. O. Box 192
814 99 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
MAGS OOUPD
49914/2021-125587
15.04.2021

Naše číslo
4731/2021/12-OURaD/14803

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Zuzana Gazsova
02 / 68 288 836
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

Bratislava
27.05.2021

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 „Urbanistickej štúdie 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, pripojenia 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 formou spracovania dopravnej štúdie a reálnych možností zabezpečenia kapacít školských zariadení, ako aj za podmienky, že terajšia urbanistická štúdia týkajúca sa tejto lokality bude prepracovaná a predložená na verejné pripomienkovanie a na zaujatie stanoviska Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava - Petržalka.

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 nižšej intenzity využitia pozemkov, ktorá bude preverená z hľadiska dopravného riešenia formou spracovania dopravnej štúdie a reálnych možností zabezpečenia kapacít školských zariadení, ako aj za podmienky, že terajšia urbanistická štúdia týkajúca sa tejto lokality bude prepracovaná a predložená na verejné

pripomienkovanie a na zaujatie stanoviska Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava - Petržalka.

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 materskej školy (s možnosťou jeho neskoršej konverzie napr. na denný stacionár pre seniorov). Z hľadiska efektivity a finančnej náročnosti prevádzky sa žiada, aby boli materské školy riešené 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.**

Požadujeme v rámci každej lokality, v ktorej súhlasíme s výstavbou, do jednotlivých variantov implementovať priestory pre komunitné centrum.

Problematiku školstva požadujeme aktualizovať a kapacitne preveriť reálne možnosti rozšírenia jestvujúcich 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 prevyšujú vtedy predpokladané kapacity.

Parkovacie miesta požadujeme riešiť kombináciou podzemného a v nevyhnutnej miere nadzemného parkovania.

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

Ján Hrčka
starosta