

**APROX architects**

Arménska 1/A  
821 06 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
28.09.2021

Naše číslo  
3911/2023/RÚRaGIS-08/7176

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

Bratislava  
10.02.2023

VEC

**Stanovisko k Návrh „Urbanistickej štúdie Matadorka-Údernícka, Bratislava-Petržalka“**

Listom doručeným dňa 05.10.2022 ste nás v rámci prerokovania požiadali o stanovisko k návrhu riešenia „Urbanistickej štúdie Matadorka-Údernícka, Bratislava-Petržalka“ (ďalej aj „UŠ“), ktorý spracovala spoločnosť APROX, spol. s r.o., Tabaková 2954/1, 811 07 Bratislava v auguste 2022. Urbanistickú štúdiu obstaráva spoločnosť VI GROUP, spol. s r.o. prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD – Ing. arch. Zuzany Jankovičovej, reg. č. 369.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je vytvoriť na podklade zhodnotenia územno-technických väzieb, analýzy majetkovo-právnych vzťahov, zosúladenia investičných zámerov a vyhodnotenia limitov využitia územia kvalitné polyfunkčné prostredie v kontexte na jestvujúcu zástavbu. Účelom spracovania urbanistickej štúdie bude spodrobnenie a určenie rozsahu zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“), ktoré bude overené variantne.

Medzi ďalšie ciele urbanistickej štúdie patria:

- na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia aktualizovať spôsob využitia územia;
- zdokumentovať a preveriť riešenie územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčno-priestorových a prevádzkových väzieb, napojenia na dopravno-komunikačnú sieť mesta a nadradenú sieť technickej infraštruktúry v kontaktných polohách;
- overiť územný potenciál pre rozvoj polyfunkčného mestského prostredia občianskej vybavenosti a bývania s rešpektovaním determinujúcich limitov rozvoja;
- stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo - priestorového usporiadania pozemkov a stavieb;
- stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia a k potrebám rozvoja mestských systémov;
- zhodnotiť kvalitu životného prostredia, dosiahnuť ekologickú rovnováhu návrhom systému ozelenenia a prvkov ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia;
- stanoviť postupnosť realizácie v časovej a vecnej koordinácii výstavby.



Špecifické požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využitie na úrovni MČ Bratislava-Petržalka vybrané zo zadania UŠ:

Rešpektovať a rozvíjať:

- sprehľadnenie organizácie územia z hľadiska hierarchizácie verejných priestorov a uličnej siete

Dotvárať funkčnú štruktúru územia v súlade s požiadavkami o.i.:

- humanizácie a zvýšenia kvality obytného prostredia z hľadiska konkrétnych urbanistických, dopravných a krajinno-ekologických problémov v území;
- vytvárať identitu uzlových priestorov a umiestňovať sem dominanty ako identifikačné znaky podľa ich významu;
- sprehľadnenie organizácie územia z hľadiska hierarchie verejných priestorov a systému uličnej siete, ktoré všeobecne a bezprostredne súvisia so zmenou funkčného využitia;
- overenie investičných zámerov investora v nadväznosti na jestvujúcu a navrhovanú zástavbu lokality.

Návrh je riešený variantne. **Variant A** uvažuje so zmenou funkčnej plochy zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie F 501 na **G 501** a **variant B** so zmenou funkčnej plochy zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie F 501 na **H 501**.

Mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy v zmysle § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stanoviskom č. 8897/2021/RÚRaGIS-08/34392 zo dňa 07.01.2022 súhlasila s návrhom zadania predmetnej urbanistickej štúdie s pripomienkami.

Po posúdení žiadosti a návrhu urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka vydáva nasledovné stanovisko:

UŠ navrhuje nový spôsob využitia územia len v severo-západnej časti riešeného územia v lokalitách A, B2 a B3, kde overuje kapacity územia formou riadkovej zástavby v severo-južnej orientácii. Vo svojej podstate overuje iba jeden variant priestorového usporiadania zástavby, ktorá sa odlišuje množstvom objektov v lokalite A a B2 a ich proporciou. Zvolenú formu a orientáciu navrhutej zástavby na ulici Gustáva Mallého nepovažujeme za vhodnú z pohľadu tvorby kvalitného obytného prostredia, nakoľko sa vnútroblokmi otvára do komunikácie kategórie C1.

V západnej línii riešeného územia UŠ zachováva existujúce objekty a priemyselné halové objekty (sektor B1), ktoré svojím charakterom nepodporujú myšlienku rozvoja novej polyfunkčnej mestskej štvrte. Nakoľko tieto objekty neboli v riešenom území prehodnotené, výpovedná hodnota navrhovanej štruktúry v oboch variantoch riešenia a funkčného využitia územia nie je z pohľadu komplexnosti UŠ plnohodnotná.

Značnú časť riešeného územia tvoria investičné zámery s už platným stavebným povolením (Nová Matadorka, Septimo 2, Kopčianky), skolaudované novostavby (Matadorka) a stavby v procese povoľovania (bývalé sklady Matador). Tie boli jednotlivo spracované v čase ku konkrétnemu investičnému zámeru a neboli vzájomne koordinované. Keďže návrh riešenia siete cestných komunikácií vychádza z vydaných *záväzných stanovísk*, územných rozhodnutí a stavebných povolení, nie je riešený koncepčne ako celok. Príkladom nekonceptného návrhu riešenia cestných komunikácií v UŠ sú komunikácie a vjazdy do areálov v okolí IZ Kopčianky. Komunikácia súbežná s ul. Josepha Poppera sa jej vybudovaním stane nadbytočnou. UŠ by v rámci časovej koordinácie výstavby mala navrhnúť prebudovanie tohto verejného priestoru na plnohodnotný uzlový verejný priestor na významnej komunikačnej línii.

V návrhu UŠ nie je jasné sprehľadnenie organizácie územia z hľadiska hierarchizácie verejných priestorov a uličnej siete, čo bola jedna z požiadaviek vyplývajúcich zo zadania UŠ. Chýbajú rôznorodé uzlové verejné priestory a prirodzené napojenie územia na pešiu a cyklistickú dopravu. Štruktúra neobsahuje zariadenia sociálnej infraštruktúry a zodpovedajúce typy verejných priestorov s mobiliárom a aktivitami s následnou možnosťou tvorby komunitného charakteru.



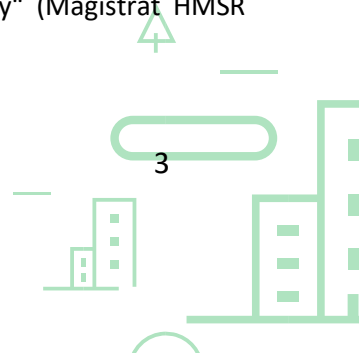
Potenciál ulice Josepha Poppera v pokračovaní Dargovskej ulice ako hlavný líniový verejný priestor ostal nevyužitý, bez preskúmania priestorových možností vytvorenia významovo primeraných peších trás v týchto priestoroch.

Na základe uvedených skutočností považujeme ciele urbanistickej štúdie za **nenaplnené**. Mestská časť Bratislava-Petržalka

### nesúhlasí

**ani s jedným variantom** návrhu „Urbanistickej štúdie Matadorka-Údernícka, Bratislava-Petržalka“, ktorý spracovala spoločnosť APROX, spol. s.r.o., Tabaková 2954/1, 811 07 Bratislava v auguste 2022. **V prípade opätovného spracovania variantného návrhu urbanistickej štúdie odporúčame nasledovné:**

1. Preveriť ďalšie možnosti priestorového usporiadania zástavby, verejných priestorov a dopravných napojení.
2. Prehodnotiť využitie objektov v sektore B1 a navrhnuť nové možnosti ich priestorového a funkčného využitia.
3. Informujeme, že zámer navrhovanej činnosti na príslušnom území z juhu „Nová Matadorka – Revitalizácia areálu závodu MATADOR“ je v procese posudzovania EIA (investor OXIO s. r. o., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava). Nakoľko je evidentné, že dokumentácie nie sú vzájomne koordinované, ďalší rozvoj celého bývalého areálu MATADOR vzájomne koordinovať (trasovanie komunikácie triedy C1 po južnej hranici riešeného územia UŠ a zástavbu v juho-západnej časti riešeného územia).
4. Vjazdy do podzemných parkovísk jednotlivých stavieb požadujeme združovať v čo najväčšej možnej miere a tým minimalizovať kolízie s pešími trasami.
5. V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia minimalizovať parkovacie stojiská na teréne a na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami (v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022).
6. Úpravu ulice Jozefa Poppera s cieľom jasne deklarovať jej funkciu významnej pešej radiály. Do dokumentácie zapracovať „Urbanisticko-architektonickú štúdiu Konceptia pešieho pohybu Petržalka – časť Dvory“ (IN architekti, 2018), ktorá navrhuje nové pešie a cyklistické prepojenie cez bariéru železničného koridoru v nadväznosti na ul. Jozefa Poppera, prepájajúce územie Matador s Námestím republiky a koridorom Chorvátskeho ramena.
7. Zapracovať „Štúdiu rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka“ (Ekoplán, s.r.o., 2014), ktorá navrhuje vedenie cyklotrasy č. 19 Nám. Hraničiarov – Matador a výhľadové prepojenie cyklotrás č. 19 po Gogoľovej ulici k petržalskému cintorínu.
8. Územný generel školstva hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2014 definuje umiestnenie nových zariadení materských a základných škôl v rozvojovej zóne Matador. Na základe nárastu počtu nových obyvateľov v predmetnej lokalite navrhnuť minimálne štvortriednu areálovú materskú školu a na základe nápočtov prehodnotiť umiestnenie ďalšej sociálnej infraštruktúry.
9. Územie rozvíjať na princípoch 15-minútového mesta v zmysle strategického dokumentu Bratislava 2030 (Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja, vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022), s preferenciou pešej dopravy a dostupnosťou služieb zodpovedajúcou novobudovanému polyfunkčnému územiu v meste, s priamou pešou dostupnosťou pomocou siete bezpečných peších a cyklistických trás s preferenciou MHD a obmedzovaním individuálnej automobilovej dopravy v rámci územia bývalého areálu.
10. Zapracovať „Urbanistickú štúdiu Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy“ (Magistrát HMSR Bratislava, 2019).



11.Zahrnúť pripravovaný rozvoj územia (aspoň schematicky) medzi Ulicami Josepha Poppera a Antona Durvaya, resp. Bratskou ulicou.

Upozorňujeme, že Údernícka je základná prístupová a obslužná komunikácia nielen pre celé postupne revitalizované územie bývalého areálu Matador, ale aj ďalšiu investičnú výstavbu a jej kapacita je výrazne obmedzená už existujúcou zástavbou. Za nevyhnutné preto považujeme budovanie nových prepojovacích komunikácií v smere na Viedenskú cestu a v smere na Bratskú ako aj nových dopravných napojení na Kopčiansku, tak ako to predpokladá ÚPN mesta a odporúčame ich budovanie ešte pred začatím rozsiahlej výstavby a nárastom nových obyvateľov v predmetnom území.

Ďalej upozorňujeme, že v rámci bývalého areálu MATADOR je na parc. č. 3694/60 reg. C-KN v k.ú. Petržalka identifikovaná environmentálna záťaž s vysokou prioritou SK/EZ/B/161 v rámci Registra enviromentálnych záťaží SR.

Ján Hrčka  
starosta

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OOUPD, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
- MÚ MČ Bratislava-Petržalka, oddelenie ÚKSPaŠSÚ

