

Vážená pani
Ing. arch. Laura Jakabčínová
XXX
XXX

Váš list číslo / zo dňa
27.02.2023

Naše číslo
4388/2023/RÚRaGIS-08/10261

Vybavuje/telefón/e-mail
Ing. arch. Lucia Končal
02 / 68 288 836
lucia.koncal@petrzalka.sk

Bratislava
30.03.2023

VEC

Návrh zadania „Urbanistická štúdia zóny Nesto – juh“ - stanovisko

Listom doručeným dňa 27.02.2023 ste nás požiadali o stanovisko k **návrhu zadania pre „Urbanistickú štúdiu zóny Nesto – juh“** (ďalej len „UŠ“), ktorý obstaráva podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov spoločnosť Nesto Juh Land Development, s. r.o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD – Ing. arch. Laura Jakabčínová, reg. č. 394. Spracovateľom urbanistickej štúdie bude GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava.

Riešené územie má výmeru cca. 9 ha a je vymedzené:

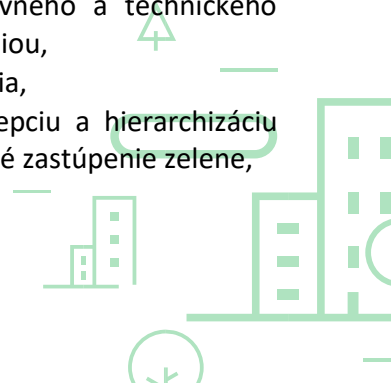
- zo severovýchodu a z juhovýchodu Kopčianskou ulicou;
- z juhozápadu hranicou parcely č. 5580 registra „E“ v k. ú. Petržalka;
- zo severozápadu hranicou parcely č. 4848 registra „E“ v k. ú. Petržalka, areálom vojenského cintorína a poľnohospodárskou pôdou.

Urbanistická štúdia bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov využitá ako územnoplánovací podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“), **za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave.**

Hlavným cieľom riešenia UŠ bude na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia navrhnúť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorá bude po kladnom prerokovaní UŠ podkladom pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov.

Ciele riešenia UŠ sú ďalej stanovené nasledovne:

- **zhodnotiť potenciál** územia a **preveriť možnosti lokalizácie funkčného využitia viacpodlažnej bytovej zástavby, kód 101 G**,
- overiť vhodnosť navrhovaného funkčného využitia územia a miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou funkciou,
- formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- navrhnúť optimálne hmotovo-priestorové riešenie územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečiť primerané zastúpenie zelene,



- navrhnuť koncepciu lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre saturovanie potrieb budúcich obyvateľov zóny,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov,
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy,
- navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry,
- zabezpečiť kvalitné prostredie pre život obyvateľov zóny a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta,
- akceptovať existujúce limity v území a jeho okolí,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu zadania urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona

súhlasí

s návrhom zadania pre spracovanie „Urbanistickej štúdie zóny Nesto – juh“ **za predpokladu rešpektovania nasledovných požiadaviek a pripomienok:**

- Do odseku 2 Určenie hlavných cieľov riešenia UŠ **požadujeme** doplniť bod:
 - V návrhu rozvoja územia reflektovať požiadavku na udržateľný rozvoj aplikáciou adaptačných a mitigačných opatrení na zmenu klímy a opatrení prispievajúcich k zníženiu energetickej potreby a spotreby v rámci celého životného cyklu zrealizovaného súboru.
- Územné generely hlavného mesta SR Bratislavy definujú umiestnenie nových zariadení materských škôl v riešenom území (na území zámeru Nesto-sever aj základných a stredných škôl), zariadenia zdravotnej starostlivosti, zariadenia pre seniorov, zariadenia opatrovateľskej služby, detský domov, útulky, špecializované zariadenie.
 - Na základe uvedených skutočností **žiadame** vyčíslieť nárast predpokladaného počtu obyvateľov spôsobený uvažovanou zmenou (uviesť maximálne kapacity) tak, aby bolo možné posúdiť dopad uvažovanej zmeny, vyvolané potreby a možnosti ich riešenia.
 - V rámci analýz **požadujeme** uviesť navrhované zariadenia sociálnej infraštruktúry na celom území novovznikajúceho zámeru Nesto, ich umiestnenie v rámci priestorovej štruktúry a rozdeliť ich na verejné a súkromné (predpoklad).
- Do bodu 6, odseku *Požiadavky z hľadiska regulácie územia*, zapracovať: „Štúdiu rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka“ (Ekoplán, s.r.o., 2014).
- Do bodu 6, odseku *Požiadavky na verejné technické vybavenie*, zapracovať:
 - Novú technickú infraštruktúru situovať primárne mimo existujúcich a novovytváraných plôch verejnej zelene. Novobudované a prekladané siete žiadame združovať do podzemných kolektorov.
 - Doplniť aj analýzu možnosti využitia obnoviteľných zdrojov energie v území a tomu zodpovedajúci návrh technickej infraštruktúry.

- K bodu 7: Okrem častí „Návrh širších územných vzťahov“ a „Návrh zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy (2007)“ žiadame ostatné grafické časti UŠ spracovať v mierke 1:1000 s ohľadom na mierku urbanistického detailu.

Požiadavky nad rámec zadania:

- V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia **požadujeme** minimalizovať parkovacie stojiská na teréne a realizovať výsadbu vysokej zelene v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022.
- **Žiadame** 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.

Ďalšie pripomienky:

- Upozorňujeme, že vhodnosť uvedenej uvažovanej zmeny funkčného využitia vyplynie až z prerokovania návrhu urbanistickej štúdie.
- Požadujeme predložiť čistopis zadania UŠ so zapracovaním požiadaviek uplatnených k návrhu zadania urbanistickej štúdie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu zadania urbanistickej štúdie.

Ďalej upozorňujeme, že v rámci predmetného územia je na parc. č. 5876/4 reg. C-KN v k.ú. Petržalka identifikovaná environmentálna záťaž s vysokou prioritou SK/EZ/B/161 a pravdepodobná enviromentálna záťaž SK/EZ/B5/2047 v dotknutom území na parc. č. 5867/2 v rámci Registra enviromentálnych záťaží SR.

Ján Hrčka
starosta

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OOUPD, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

