

MTS SVK Development 01, s.r.o.  
Mlynské Nivy 68  
821 05 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
02.03.2023

Naše číslo  
4478/2023/RÚRaGIS-08/12402

Vybavuje/telefón/e-mail Bratislava  
Ing. arch. Zuzana Gazsová 31.03.2023  
02 / 68 288 836  
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

VEC

### „Návrh zadania urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava“ - stanovisko

Listom doručeným dňa 01.03.2023 ste nás požiadali o stanovisko k „Návrhu zadania urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava“, ktorú podľa § 4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov obstaráva spoločnosť MTS SVK Development 01, s.r.o. prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie – Ing. arch. Zuzany Jankovičovej, reg. č. 369.

Urbanistická štúdia sa bude zaoberať riešením rozvojového územia na pozemkoch reg. C-KN v k.ú. Petržalka parc. č. 3694/5, 3699/1, 3699/2, 3699/4, 3699/10, 3699/11, 3699/12, 3699/13, 3699/14, 3699/17, 3699/18, 3699/19, 3699/20, 3699/23, 3699/38, 3699/40, 3699/46, 3699/48, 3699/7, 3699/21, 3699/44, 3699/45, 3699/47, 3699/3, 3699/8, 3699/42, 3699/43, 3699/6, 3699/16, v ktorom sa kreuje obytná zóna mestského typu pretváraním brownfieldu na polyfunkčnú zónu s prevahou obytnej funkcie.

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia overiť optimálne funkčné využitie územia zvýšením dostupnosti bývania.

Ciele riešenia urbanistickej štúdie sú ďalej stanovené nasledovne:

- zhodnotiť potenciál riešeného územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity výstavby s prípadným riešením dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami,
- navrhnúť optimálne hmotovo-priestorové riešenie zvyšného územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečiť primerané zastúpenie zelene,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane optimálneho riešenia statickej dopravy,
- navrhnúť riešenie 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,
- akceptovať existujúce limity v území a jeho okolí,
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

Na riešenom území mestská časť Bratislava-Petržalka vydala rozhodnutie č. 6303/2017/10 UKSP-La-24 zo dňa 6.11.2017, právoplatné zo dňa 4.5.2018 na štyri stavby, z toho tri, ktoré boli povolené stavebným povolením č. 4818/939/2019/2020/10 UKSP-La-27 zo dňa 15.6.2020, právoplatné zo dňa 14.12.2020 sú momentálne vo výstavbe. Navrhované zmeny sa dotknú štvrtého plánovaného objektu.

Urbanistická štúdia bude spracovaná invariantne. Preverí sa možnosť zmeny funkčného využitia územia určeného pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód M 501 na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód G 101.



Zároveň je riešené územie UŠ súčasťou územia, riešeného v „**Urbanistickej štúdií Matadorka-Údernícka, Bratislava-Petržalka**“, ktorú v súčasnosti obstaráva spoločnosť APROX, spol. s r.o..

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 urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava**“ za predpokladu rešpektovania nasledujúcich požiadaviek a pripomienok:

1. Vo väčšine územia širších vzťahov predmetnej UŠ (vrátane riešeného územia) evidujeme uvažovanú, plánovanú, pripravovanú, resp. realizovanú investičnú činnosť. Investičné zámery s už platným stavebným povolením (Nová Matadorka, Septimo 2, Kopčianky), skolaudované novostavby (Matadorka) a stavby v procese povoľovania (bývalé sklady Matador) boli jednotlivo spracované v čase ku konkrétnym zámerom. Z uvedeného dôvodu **požadujeme** hranicu riešeného územia zväčšiť o územie celej funkčnej plochy **M 501**, aby bolo možné návrh komplexne posúdiť v kontexte prebiehajúcej prestavby dotknutého územia.
2. **Požadujeme** návrh UŠ koordinovať s investičnými zámermi v území širších vzťahov.
3. Do návrhu zadania **požadujeme** doplniť reguláciu funkčného využitia plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 101 (regulačný list) územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“), ktorý definuje plochu, ktorá je predmetom overovanej zmeny ÚPN mesta v UŠ, ako: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.
4. Územie širších vzťahov predmetnej UŠ (vrátane riešeného územia) je od ostatnej časti urbanizovanej Petržalky pomerne izolované a dochádzanie je komplikované aj z hľadiska prekonávania dopravných bariér (Rusovská cesta, koľajisko železničnej dopravy, potenciálne aj Bratská ulica). Na základe nárastu počtu obyvateľov vo vznikajúcej obytnej zóne pretváraním brownfieldu, **požadujeme** preveriť zodpovedajúce kapacity **v rámci celého územia širších vzťahov** predmetnej UŠ a v rámci analýz navrhnúť adekvátne umiestnenie zariadení sociálnej infraštruktúry (predovšetkým zariadení školstva a zdravotníctva) a občianskej vybavenosti.
5. V návrhu UŠ **požadujeme** jasne deklarovať úpravu ulice Jozefa Poppera s funkciou významnej pešej radiály v pokračovaní Dargovskej ulice. V návrhu urbanistickej štúdie požadujeme preskúmať priestorové možnosti vytvorenia významovo primeraných peších a cyklistických trás v týchto priestoroch.
6. **Požadujeme** 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,
  - „Urbanistickú štúdiu Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy“ (Magistrát HMSR Bratislava, 2019),
  - „Štúdiu rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka“ (Ekoplán, s.r.o., 2014).

7. 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.
8. **Odporúčame** 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.
9. Upozorňujeme, že Údernicka 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 prepojujúcich 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.
10. 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 environmentálnych záťaží SR.
11. Upozorňujeme, že vhodnosť uvedenej uvažovanej zmeny funkčného využitia vyplynie až z prerokovania návrhu urbanistickej štúdie.
12. Požadujeme predložiť čisto písomný zápis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním požiadaviek, príp. odporúčaní uplatnených k návrhu zadania urbanistickej štúdie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu zadania urbanistickej štúdie.

Ján Hrčka  
starosta

Na vedomie:

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

