

**MTS SVK Development 01, s.r.o.**

Mlynské Nivy 68  
821 05 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
07.09.2023

Naše číslo  
9498/2023/RÚRaGIS-08/45063

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

Bratislava  
04.12.2023

VEC

**Vyjadrenie k „Návrhu riešenia urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava“**

Listom doručeným dňa 16.10.2023 ste nás požiadali o stanovisko k „Návrhu riešenia urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava“, ktorú vypracoval Ing. arch. Martin Svoboda v auguste 2023. Predmetnú urbanistickú štúdiu 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.

Mailom zo dňa 24.08.2023 ste nám doručili čítaný zadania urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava spolu so stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OOU 48515/2023, MAG 465163/2023 zo dňa 10.08.2023, v ktorom hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava súhlasilo s predmetným čítaným za predpokladu doplnenia uvedených subjektov do procesu prerokovania.

Riešené územie sa nachádza 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, kde aktuálny územný plán nedovoľuje plnohodnotné využitie územia na bývanie. Urbanistická štúdia bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení zmien a doplnkov. V riešenom území sú už umiestnené 4 objekty bytových domov, ktoré boli povolené územným rozhodnutím č. 6303/2017/10-UKSP-La-24 zo dňa 6.11.2017, právoplatné dňom 4.5.2018 (ďalej len „Územné rozhodnutie“), ktoré už definovalo funkčné využitie územia, umiestnilo hmoty a spôsob zástavby. V súčasnosti sú realizované tri bytové domy, ktoré boli povolené stavebným povolením č. 4818/939/2019/2020/10 UKSP-La-27 zo dňa 15.6.2020, právoplatné dňom 14.12.2020.

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.

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

V súčasnosti sú v rámci riešeného projektu už realizované tri bytové domy BD A, BD B a BD C vrátane inžinierskych sietí a cestných komunikácií. Zmena územného plánu sa týka posledného, štvrtého bytového domu. Urbanistická štúdia navrhuje po zmene SO 04 na bytový dom v riešenom území 308 bytových jednotiek a predpokladá 640 nových obyvateľov. Pre obe etapy je potrebný počet stojísk  $302 + 100 = 402$ . V rámci I. etapy (tri bytové domy) investor postavil miesta na povrchu a v garážach bytových domov A, B, C. t. j.  $255 + 25 + 24 + 25 = 329$  miest čo splní potrebu statickej dopravy pre I. etapu (302 potrebných miest). V II. etape (bytová budova D) sa postaví garáž pre 24 vozidiel v objekte D a 50 vonkajších miest, pre II. etapu sa spolu postaví  $24 + 50 = 74$  miest. Celkovo sa v oboch etapách postaví  $329 + 74 = 403$  miest.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu riešenia urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona **súhlasí** s „Návrhom riešenia urbanistickej štúdie zóny Kopčianska, Petržalka, Bratislava“ za predpokladu dodržania nasledujúcich podmienok:

Konštatujem, že mestská časť eviduje v predmetnej lokalite transformujúceho sa územia závodu Matador niekoľko investičných zámerov, ktoré dokopy predstavujú územie tvorené prevažne funkciou bývania a predstavujú značný nárast obyvateľov v území.

Uvedomujeme si, že predmetná urbanistická štúdia bola vypracovaná za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislava. Zároveň sa mestská časť dlhodobo zaoberá otázkou adekvátneho zabezpečenia prislúchajúceho nevyhnutného zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia v územiach slúžiacich na bývanie v novovznikajúcich obytných štvrtiach. Novovznikajúce obytné „štvrte“ sú dlhodobo konfrontované s nedostatkom sociálnej infraštruktúry a prehlbujúcim sa problémom monofunkčného územia. Tento deficit zariadení sociálnej infraštruktúry (predovšetkým zariadení školstva a zdravotníctva) a občianskej vybavenosti už nie je udržateľné saturovať do ostatných častí Petržalky.

Vzhľadom na platné Územné rozhodnutie a vzťah územia k širšiemu kontextu, žiadame o riešenie objektu s ohľadom na zachovanie možnosti budúcej integrácie zariadenia pre seniorov (forma denného stacionára, resp. obdobnú sociálnu občiansku vybavenosť) v parteri objektu. Je v záujme mestskej časti tvoriť kapacitné rezervy pre obdobné zariadenia na území mestskej časti s ohľadom na zvyšovanie priemerného veku obyvateľstva. Nekomerčné zariadenie zároveň doplní dostatočne dimenzovanú komerčnú vybavenosť o nekomerčné typy prevádzok.

Vzhľadom na obmedzenú kapacitu základnej prístupovej a obslužnej komunikácie Údernícka (výrazne obmedzená je už existujúcou zástavbou), považujeme za nevyhnutné 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. **Dovtedy nepovažujeme zabezpečenie primeranej dopravnej obsluhy za dostatočné.**

S ohľadom na budúci rozvoj dotknutého územia a odvolaním sa na jeden z deklarovaných cieľov UŠ: „zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane optimálneho riešenia statickej dopravy, navrhnúť riešenie technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry“, žiadame koordinovať v rámci UŠ riešenie predpoľa štvrtého (zatiaľ nevybudovaného) objektu bytového domu revíziou riešenia pokrytia potrebných parkovacích kapacít. Potrebné kapacity parkovacích miest

žiadame saturovať v rámci podzemných parkovacích podlaží. Priestor medzi Ulicou Josepha Poppera a parterom štvrtého bytového objektu, ktorý týmto riešením vznikne, žiadame komponovať ako verejný priestor novovzniknutej ulice koncepčným usporiadaním spevnených a zelených plôch, výsadby a návrhom zodpovedajúceho mobiliáru.

V rámci výhľadového riešenia žiadame počítať s integráciou, v súčasnosti navrhovaných areálových ciest, do novovzniknutej uličnej a cestnej siete v rámci celej zóny bývalého areálu závodu Matador (Ulica Josepha Poppera, Ulica Gustáva Mallého), tzn. v budúcnosti umožniť napojenie na menované cesty v mieste územnej rezervy v zmysle Územného rozhodnutia.

Ján Hrčka  
starosta

Na vedomie:

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

