

Zápisnica zo zasadnutia komisie ÚPVaR dňa 21.10.2025

o 17:00 v zasadačke 8. NP, Miestny úrad MČ Bratislava-Petržalka, budova Technopolu

Prítomní členovia komisie - poslanci:

Alica **Hájková**, Michaela **Ondrejko**, Juraj **Mravec**, Natália **Podhorná**, Adam **Sarlós**, Michala **Kozáková**

Prítomní členovia komisie - neposlanci:

Bohumil **Kováč**, Matúš **Repka**, Peter **Majchrák**, Tibor **Schlosser**

Neprítomní členovia komisie - poslanci:

Jozef **Vydra** (ospravedlnený)

Neprítomní členovia komisie - neposlanci:

Štefan **Hasička** (ospravedlnený)

Začiatok komisie: 17:00hod.

Hostia: p. Karman, p. Baumann, zástupcovia investora Nesto

1. K bodu 1**Program zasadnutia:**

1. Schválenie programu zasadnutia;
2. Návrh rozpočtu mestskej časti Bratislava-Petržalka na rok 2026 s výhľadom do roku 2028;
3. Draždiak / Lesy - predkupné právo- zriadenie predkupného práva;
4. Návrh zadania UPŠ Voľnočasovej zóny Nesto-sever, prezentácia investora, diskusia;
5. Informácia o vydaných záväzných stanoviskách a vyjadreniach k súladu s územným plánom HM SR Bratislavy v zmysle súčasnej legislatívy;
6. Rôzne:
 - 6.1 Ihrisko Betónová ruža na Gessayovej;
 - 6.2 Návrh riešenia „UŠ zóny Údernícka, MČ Bratislava – Petržalka“;
 - 6.3 Dohodnutie spôsobu výberu konkrétnych záväzných stanovísk, ktoré budú prezentované na komisii;
7. Ak sa členovia zhodnú, komisia prijme uznesenie o prezentovaní štúdie Draždiak na KÚPVaR 02.12.2025 spolu s rozpracovanými projektmi RIČ a rozhodne, či prizve aj členov KIČ.

Komisia jednohlasne schválila program komisie.

2. K bodu 2

Návrh rozpočtu mestskej časti Bratislava-Petržalka na rok 2026 s výhľadom do roku 2028

Predstavil p. Karman

Pán Karman predstavil návrh rozpočtu mestskej časti na rok 2026 s výhľadom do roku 2028. Uviedol, že dňa 21. 11. sa aktivuje dlhová brzda a po tomto termíne musí byť rozpočet upravený tak, aby bol vyrovnaný. Zdôraznil, že predmetný rozpočet nesmie byť vyšší ako pôvodný. Navrhuje sa zapojenie finančných prostriedkov vo výške 4 mil. EUR, ktoré budú určené na výstavbu základnej školy v lokalite Slnčnice. Začiatok realizácie výstavby sa však v roku 2026 ešte nepredpokladá. Poplatok za rozvoj doteraz nebol zapojený do rozpočtu; po novom sa zapojuje prvýkrát. Plánuje sa aj využitie úverových zdrojov. V diskusii zaznela otázka, či mestská časť plánuje výstavbu nových objektov alebo len rekonštrukcie existujúcich budov. Väčšina prítomných sa zhodla, že prioritou je najskôr zrekonštruovať všetky materské a základné školy do bezchybného stavu a až následne pristúpiť k novej výstavbe.

Nasledovala rozprava o investičných zámeroch mestskej časti. Poslanci deklarovali záujem byť zapojení do rozhodovania o zámeroch už v štádiu štúdie, teda ešte predtým, než sa zámer dostane do fázy realizácie. Pán poslanec Sarlós predložil pozmeňujúci návrh k uzneseniu – navýšiť rozpočet v programe 8.1 z pôvodných 61 000 EUR na 122 000 EUR. Návrh odôvodnil nečerpaním prostriedkov v tejto položke v predchádzajúcom roku a potrebou zabezpečiť financie na prípravu územného rozvoja vzhľadom na jeho aktuálnu absenciu.

a) Pozmeňujúci návrh k Uzneseniu č. 01/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **navrhuje** navýšiť rozpočet v programe 8.1 na úroveň 122 000 eur s odôvodnením nečerpania v tejto položke minulý rok a absencie územného rozvoja a pre potreby prípravy územného rozvoja.

Hlasovanie k bodu 2

Prítomní:	10	z 12 členov
za:	5	
proti:	0	
zdržal sa:	4	
nehlasoval:	1	

Uznesenie **nebolo** schválené.

b) Uznesenie č. 01/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka **schváliť**

- rozpočet mestskej časti Bratislava-Petržalka na rok 2026;
- použitie rezervného fondu mestskej časti Bratislava-Petržalka na rok 2026 vo výške zostatku nevyčerpaných výdavkov fondu k 31.12.2025.

Hlasovanie k bodu 2

Prítomní:	10	z 12 členov
za:	4	
proti:	0	
zdržal sa:	5	
nehlasoval:	1	

Uznesenie **nebolo** schválené.

3. K bodu 3**Draždiak / Lesy - predkupné právo- zriadenie predkupného práva**

predstavil p. Baumann

Znalecký posudok nebol pri príprave materiálu. Upravuje sa výšky kúpnej ceny pozemkov v rámci zmeny uznesenia č. 463 zo dňa 25. júna 2024:

- v časti jednotkovej ceny za m2 vo vzťahu k pozemku registra „C“ KN: 2843/98, k.ú Petržalka, 14 ostatná plocha vo výmere 1212, zápis na LV 273, tak že cena **59,09 €/m2** sa **mení** na sumu **12,61 €/m2**
- v časti celkovej ceny vo vzťahu pozemku registra „C“ KN: 2843/98, k.ú Petržalka, 14 - ostatná plocha vo výmere 1212, zápis na LV 273, tak že cena celkom za parcelu sa **mení** zo sumy **71.544,36** Eur na sumu **15.283,36** Eur
- v časti hodnoty celkovej kúpnej ceny sa celková kúpna cena znižuje o 56 261 € zo sumy **3 088 951 Eur**, na sumu **3 032 690 Eur**.

Uznesenie č. 02/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **vyjadruje súhlas** so zmenou výšky kúpnej ceny pozemkov v rámci zmeny uznesenia č. 463 zo dňa 25. júna 2024:

- v časti jednotkovej ceny za m2 vo vzťahu k pozemku registra „C“ KN: 2843/98, k.ú Petržalka, 14 ostatná plocha vo výmere 1212, zápis na LV 273, tak že cena **59,09 €/m2** sa **mení** na sumu **12,61 €/m2**
- v časti celkovej ceny vo vzťahu pozemku registra „C“ KN: 2843/98, k.ú Petržalka, 14 - ostatná plocha vo výmere 1212, zápis na LV 273, tak že cena celkom za parcelu sa **mení** zo sumy **71.544,36** Eur na sumu **15.283,36** Eur
- v časti hodnoty celkovej kúpnej ceny sa celková kúpna cena znižuje o 56 261 € zo sumy **3 088 951 Eur**, na sumu **3 032 690 Eur**.

Hlasovanie k bodu č. 3

Prítomní:	10	z 12 členov
za:	10	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

4. K bodu 4

Návrh zadania UPŠ Voľnočasovej zóny Nesto-sever, prezentácia investora, diskusia

Predstavil p. Truba – zástupca investora Nesto

Poslanci sa zaujímali, či sa v území zachová model tanku. Všetky objekty tohto typu budú v území zachované a zakomponované do návrhu riešenia. Zaznela otázka, či investor rokoval s MČ vo veci výstavby materskej a základnej školy. Táto téma je otvorená. Majú zmluvu o budúcej zmluve, až v roku 2027 sa investor stane vlastníkom pozemkov, keďže v súčasnosti sú vo vlastníctve iného súkromného subjektu. Členovia komisie sa ďalej zaujímali, či má investor v pláne výstavbu MŠ alebo ZŠ. Spoločnosť Nesto ako investor aktuálne nemá v pláne školu realizovať samostatne, v území vytvára priestorovú rezervu a určuje vhodnú funkčnú plochu, na ktorej by sa mohla škola v budúcnosti vybudovať. Nasledovala diskusia k téme dopravnno-kapacitného posúdenia (DKP) – zaznela otázka, či bolo spracované pre celé územie Nesto-Sever aj Nesto-Juh, aby bolo zrejmé, že dopravná infraštruktúra bude schopná obslúžiť celé územie. Investor uviedol, že DKP bolo spracované pre obe časti územia. Získali súhlasné stanovisko k predloženej urbanistickej štúdii Nesto-Sever aj Nesto-Juh. V diskusii zaznela aj kritika zo strany členov komisie, že investor vytvára územie rozsahom pripomínajúce „malú Stupavu“, no dopravne ho napája len na dve komunikácie. Cieľom predloženej štúdie je zmena funkčnej plochy, ktorá by umožnila namiesto súčasnej plochy zelene („nasadeného trávniku“) vybudovať pre budúcich obyvateľov menšiu exteriérovú vybavenosť. Investor zároveň deklaroval, že cieľom nie je zvyšovať hrubú podlažnú plochu (HPP). Na otázku o časovom horizonte dokončenia celého zámeru investor uviedol, že je náročné ho v súčasnosti odhadnúť, predpokladá jeho dokončenie v horizonte maximálne 20 rokov.

a) Uznesenie č. 03a/2025 zo dňa 21.10.2025:

KÚPVaR MČ Bratislava-Petržalka berie na vedomie Návrh zadania UPŠ Voľnočasovej zóny Nesto-sever a **odporúča súhlasiť s variantom 2**, s funkčným využitím - parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110 a žiada RÚRaGIS dohľadať prípadné DKP predložené k štúdiám Nesto Sever a Nesto Juh a poslať ho členom komisie.

Hlasovanie k bodu 4

Prítomní:	8	z 12 členov
za:	6	
proti:	2	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

b) Uznesenie č. 03b/2025 zo dňa 21.10.2025:

KÚPVaR MČ Bratislava-Petržalka berie na vedomie Návrh zadania UPŠ Voľnočasovej zóny Nesto-sever a **odporúča súhlasiť s variantom 1**, kombinácia funkčných využití - šport, telovýchova a voľný čas, kód funkcie 401 a parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110.

Hlasovanie k bodu 4

Prítomní:	8	z 12 členov
za:	0	
proti:	1	
zdržal sa:	7	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **nebolo** schválené.

5. K bodu 5**Informácia o vydaných záväzných stanoviskách a vyjadreniach k súladu s územným plánom HM SR Bratislavy v zmysle súčasnej legislatívy**

Predstavila p. Končal

Poslanci boli oboznámení so zámermi, ktoré si vopred mailom vybrali na podrobnejšiu prezentáciu na zasadnutí komisie – vrátane textovej časti aj obrazovej prílohy. V nadväznosti na prezentáciu prebehla diskusia, počas ktorej členovia komisie vyjadrili záujem aktívnejšie sa zapájať do posudzovania investičných zámerov a využívať svoje odborné znalosti v prospech mestskej časti. Zaznelo, že po nedávnej zmene legislatívy výrazne narástol počet žiadostí o vydanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania k investičnej činnosti. V dôsledku toho referát územného rozvoja MČ nemá dostatočné kapacitné ani personálne možnosti venovať sa systematicky územnoplánovacej činnosti mestskej časti, keďže je v plnej miere zaťažený posudzovaním investičných zámerov.

Uznesenie č. 04/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **berie na vedomie** Informáciu o vydaných záväzných stanoviskách a vyjadreniach k súladu s územným plánom HM SR Bratislavy v zmysle súčasnej legislatívy.

Hlasovanie k bodu 5

Prítomní:	9	z 12 členov
za:	9	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

6. K bodu 6.1**Ihrisko Betónová ruža na Gessayovej**

Predstavil p. Jančoková

Pani Jančoková priblížila poslancom aktuálnu situáciu týkajúcu sa ihriska vo vnútrobloku na Gessayovej ulici a zhrnula aj históriu doterajších aktivít v tomto území. MČ sa približne pred 2-3 rokmi zaujímala o revitalizáciu tzv. „betónovej ruže“. V rámci tejto iniciatívy bola bezodplatne vypracovaná vizualizácia priestoru so zámerom premeniť ho na skatepark. Tieto vizualizácie boli odprezentované aj na zasadnutí komisie, pričom boli určené výhradne pre poslancov a nie sú určené na ďalšie šírenie či zverejňovanie. Predpokladá sa, že v minulosti prebehla miestna participácia, avšak bez konkrétneho výstupu. Z tohto dôvodu MČ plánuje opätovne zrealizovať participatívny proces, v rámci ktorého sa obyvatelia budú môcť vyjadriť k tomu, ako si ideálne predstavujú budúcu podobu ihriska. Poslanci ocenili prístup p. Jančokovej a skutočnosť, že im osobne predstavila zámer MČ. V následnej diskusii sa venovali možnostiam využitia existujúceho „domčeka“ v priestore ihriska – ako potenciálne využitie boli spomenuté napr. komunitná knižnica alebo malá kaviareň. Zaznelo, že proces participácie je zložitý, no mohol by prebehnúť napr. formou verejného workshopu. Jeho cieľom by mala byť nielen formulácia konkrétneho programu využitia priestoru, ale aj edukácia obyvateľov o možnostiach verejného priestoru. Do participácie by sa mali aktívne zapojiť aj rodičia detí z neďalekej základnej a materskej školy, aby aj oni mohli prispieť svojimi návrhmi. Ihrisko je vnímané ako možný veľmi hodnotný priestor pre školské aktivity detí. Ako inšpirácia bola spomenutá rekonštrukcia detského ihriska v Medickej záhrade, ktorá bola pozitívne hodnotená. Keďže detské ihrisko pre najmenšie deti sa nachádza priamo vedľa „betónovej ruže“, predmetný priestor by bolo vhodné určiť pre staršie deti – najmä žiakov druhého stupňa základných škôl.

Uznesenie č. 05/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **odporúča** vybrať sa cestou participácie a overiť možnosti funkčného využitia plochy na viacero účelov.

Hlasovanie k bodu 6.1

Prítomní:	7	z 12 členov
za:	7	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

7. K bodu 6.4

Ak sa členovia zhodnú, komisia prijme uznesenie o prezentovaní štúdie Draždiak na KÚPVaR 02.12.2025 spolu s rozpracovanými projektmi RIČ a rozhodne, či prizve aj členov KIČ.

Predstavila p. Ondrejko

Poslanci rozdiskutovali potrebu a záujem prezentácie arch.-kraj. štúdie Revitalizácia štrkoviska Veľký Draždiak a odprezentovania rozpracovaných zámerov MČ v okolí Draždiaka. Na najbližšie zasadnutie komisie bude prizvaná aj vedúca referátu investičných činností.

Uznesenie č. 06/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka na najbližšom zasadnutí komisie **žiada odprezentovať štúdiu Draždiak, spolu s rozpracovanými projektmi** referátu investičných činností v tomto území a **pozvať aj hlavného projektanta haly Draždiak**, aby odprezentoval a obhájil projekt k hale Draždiak.

Hlasovanie k bodu 6.4

Prítomní:	7	z 12 členov
za:	7	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

Z dôvodu časovej tiesne a neuznávania schopnosti komisie sa neprebrali body:

8. 6.2

Návrh riešenia „UŠ zóny Údernícka, MČ Bratislava – Petržalka“

a

9. 6.3

Dohodnutie spôsobu výberu konkrétnych záväzných stanovísk, ktoré budú prezentované na komisii

10. K bodu č. 6.5**Jantárová cesta, zámer SOHO a urbanistická štúdia Riešenie Centrálnej rozvojovej osi Petržalka**

Predstavil p. prof. Kováč

Na podnet p. prof. Kováča sa do bodu Rôzne pridala diskusia na tému Jantárovej cesty, zámeru SOHO a Centrálnej rozvojovej osi (CRO). CRO nenahrádza územný plán hlavného mesta, z územia v riešení CRO sa odstránila 4-prúdovka, pribudla trať električky, funkčné využitie sa zmenilo, regulačné kódy v štúdiu sa ponížili, územný plán mesta sa nezmenil. Členovia komisie požiadali, aby na najbližšom zasadnutí referát územného rozvoja a GIS odprezentoval zámer SOHO, vrátane dopravno-kapacitného posúdenia (DKP) a riešenia zámeru.

Uznesenie č. 07/2025 zo dňa 21.10.2025:

Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja mestskej časti Bratislava-Petržalka **žiada** na najbližšom zasadnutí komisie odprezentovať IZ SOHO – ako bude vyzeráť a predložiť jeho DKP.

Hlasovanie k bodu 6.5

Prítomní:	7	z 12 členov
za:	7	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie **bolo** schválené.

Záver rokovania komisie: 20:15 hod.

Zapísala:

Ing. arch. Lucia Končal Klinková
tajomníčka komisie ÚPVaR

Overil:

Ing. Michaela Ondrejko
podpredsedkyňa komisie ÚPVaR