

**VI GROUP spol. s r.o.**

Roľnícka 157  
831 07 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
06.02.2023

Naše číslo  
3997/2023/RÚRaGIS-08/10116

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

Bratislava  
07.03.2023

VEC

**Stanovisko k Návrhu zadania urbanistickej štúdie „Brány“ – Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka**

Listom doručeným dňa 06.02.2023 ste nás požiadali o vyjadrenie k návrhu zadania urbanistickej štúdie „Brány“ – Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka (ďalej aj „UŠ“), ktorého spracovateľom je spoločnosť VI GROUP spol. s r.o. prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. arch. Alexandra Hollého (reg. č. 348).

Riešené územie je vymedzené zo severnej a západnej strany plochami zariadení železničnej dopravy (ŽST Petržalka, železničná trať), z východnej strany komunikáciou Kopčianska.

Účelom riešenia UŠ „Brány“ Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka je v súlade s § 4 stavebného zákona:

- overenie návrhu urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v kontexte celomestských väzieb;
- overenie investičných zámerov investora, ktorý má záujem o zmenu využitia územia;
- doriešenie urbanistických, dopravných a krajinnno-ekologických problémov v území, zdokumentovanie územno-technických väzieb a zhodnotenie únosnosti zaťaženia využitia daného územia;
- overenie urbanistickej koncepcie v území;
- Následne, podľa výsledkov prerokovania, bude podkladom pre návrh zmien a doplnkov pre Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 09).

Urbanistická štúdia bude komplexným urbanistickým riešením územia slúžiť na overenie zmeny funkčného využitia stanoveného súčasným územným plánom, pričom zohľadní rozvojové trendy návrhu nového územného plánu najmä v širších väzbách územia. Bude spracovaný návrh nového funkčného a hmotového využitia riešeného územia.

Medzi ďalšie ciele patrí:

- na základe analýzy aktuálneho stavu urbanistického riešenia aktualizovať spôsob využitia územia;
- zdokumentovať a preveriť riešenie územia vo väzbe na širšie územie a možný rozvoj funkčnopriestorových 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, navrhnuť systém ozelenenia a prvky ekologickej stability, vrátane zakomponovania prírodného prostredia.



Urbanistická štúdia má overiť zmenu plôch určených podľa ÚPN mesta pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód G 201 na rozvojové územie určené pre zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, kde podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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) po posúdení žiadosti a návrhu zadania urbanistickej štúdie:

#### súhlasí

s **návrhom zadania** pre spracovanie Urbanistickej štúdie „Brány“ – Kopčianska ulica, Bratislava - Petržalka za predpokladu rešpektovania nasledovných **požiadaviek a pripomienok**:

- Na titulnej strane návrhu zadania opraviť obstarávateľa UŠ.
- V texte všeobecne neodporúčame používať skratky (napr.: OV, UPN) bez predchádzajúcich vysvetliviek.
- V ÚVODE na str. 1:
  - „na východnom okraji obytného obvodu Stará Petržalka v Bratislave v mestskej časti Bratislava – Petržalka v katastrálnom území Petržalka“ nahradiť „v mestskej časti Bratislava – Petržalka“
  - „Lokalita určená.... komunikáciou Kopčianska ulica a južná strana tvorí plocha s funkčným využitím pre OV (kód 201). Severovýchodnú hranicu dotknutej lokality tvorí železničná stanica Petržalka.“ opraviť na: „Územie určené..... zo západnej strany miestnou cestou vedenou po Kopčianskej ulici a južnú hranicu tvorí plocha s funkčným využitím pre OV (kód 201). Severovýchodnú hranicu riešeného územia tvorí železničná stanica Petržalka.“
  - Upozorňujeme, že 5. odsek na str. 1 „Na základe vyššie uvedeného sa spoločnosť VI GROUP s. r. o. ako žiadateľ, rozhodla aktualizovať rozvojové zámery s cieľom vytvoriť polyfunkčné mestské prostredie návrhom obytnej funkcie a OV v kontexte na aktuálne rozvojové aktivity v riešenom území. Nakoľko návrh riešenia si vyžaduje zmenu Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v platnom znení, obstarávateľ vybraný žiadateľom pristúpi k obstaraniu územnoplánovacieho podkladu: Urbanistická štúdia „Brány“ Kopčianska, Bratislava – Petržalka.“ sa opakuje
- V časti 2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE opraviť parc. č. 3674/15. Predpokladáme, že má ísť o parc. č. 3675/15.
- V pododseku 3.2 nepovažujeme za nevyhnutné citovať body záväznej textovej časti C, Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, nesúvisiace s predmetnou UŠ (rešpektovať a rozvíjať priestor Jantárovej cesty, Chorvátske rameno).

Do **odseku 6** návrhu zadania a zároveň pripravovaného návrhu UŠ požadujeme zapracovať aj:

- „Urbanisticko-architektonickú štúdiu Konceptia pešieho pohybu Petržalka – časť Dvory“ (IN architekti, 2018), ktorá navrhuje nové pešie a cyklistické prepojenie cez bariéru železničného koridoru,
- „Štúdiu rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka“ (Ekoplán, s.r.o., 2014), ktorá navrhuje vedenie cyklotrás č. 19 (S491) – Nám. hraničiarov – Matador a č. 2 (R19) – Most SNP – Petržalské korzo – Kopčianska ulica,
- „Urbanistickú štúdiu Brownfieldy na území hlavného mesta Bratislavy“ (Magistrát HMSR Bratislava, 2019), kde je pod číslom 61 evidovaná stavba „Železničného skladu“.

Na veľkej časti riešeného územia sa nachádzajú jestvujúce objekty prevažne skladov a administratív. V **rámci riešeného územia** požadujeme:

- Zhodnotiť aj využitie a nové možnosti priestorového usporiadania jestvujúcej zástavby v riešenom území, ktoré nie je určené na zmenu ÚPN mesta.

Riešené územie (aj s územím širších vzťahov) je pomerne izolované od ostatnej časti urbanizovanej Petržalky (dopravné bariéry Rusovská cesta, koľajisko železničnej dopravy, potenciálne aj Bratská ulica), zároveň je územie nedostatočne vybavené zariadeniami sociálnej infraštruktúry, s predpokladom prudkého rozvoja a nárastu obyvateľov v nadchádzajúcom období. Z uvedených dôvodov **v rámci územia širších vzťahov** (vrátane riešeného územia):

- Žiadame zahrnúť pripravovaný rozvoj územia a jeho širších vzťahov (aspoň schematicky), dopravného napojenia Kopčianskej ulice v smere na Viedenskú cestu a nových napojení do areálu Matador, medzi Ulicou Antona Durbaya a Bratskou ulicou.
- Požadujeme uviesť počet bytov (príp. aj počet obyvateľov) v existujúcich ako aj pripravovaných budovách a vyčíslieť nárast spôsobený uvažovanou zmenou z funkcie 201 na 501 (uviesť maximálne kapacity) tak, aby bolo možné posúdiť dopad uvažovanej zmeny, vyvolané potreby a možnosti ich riešenia.
- Na základe nárastu počtu nových obyvateľov v predmetnej lokalite v rámci analýz uviesť existujúce (príp. pripravované) zariadenia sociálnej infraštruktúry a rozdeliť ich na verejné a súkromné.
- Požadujeme návrh UŠ koordinovať so zámermi týkajúcimi sa rozvoja celého bývalého areálu MATADOR.
- Možný rozvoj a zvyšovanie kapacít miestnej cesty vedenej po Kopčianskej ulici má významný dopad na rozvoj riešeného územia a jeho širších vzťahov. Požadujeme, aby návrh štúdie overil usporiadanie zástavby, ktorá uvažuje s rezervou vytvorenia štvorpruhovej cesty so segregovanými trasami pre cyklo dopravu a peších pozdĺž parteru zástavby v riešenom území v logickej nadväznosti na okolité územia.
- V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia 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.
- 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.
- Upozorňujeme, že v súvislosti s nárastom nových obyvateľov v revitalizovanom území bývalého areálu Matador a výrazne obmedzenou kapacitou komunikácie Údernícka, považujeme za nevyhnutné budovanie nových dopravných napojení Kopčianskej v smere na Viedenskú cestu a do areálu Matador, tak ako to predpokladá ÚPN mesta a odporúčame ich budovanie ešte pred začatím rozsiahlej výstavby v dotknutom území.

Ján Hrčka  
starosta

#### **Na vedomie:**

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

