

YIT Slovakia, a.s.

Svätoplukova II.18892/2A
821 08 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
21.02.2024

Naše číslo
4574/2024/RÚRaGIS/18894

Vybavuje/telefón/e-mail Bratislava
Ing. arch. Helena Kostková 10.04.2024
02 / 68 288 831
helena.kostkova@petrzalka.sk

VEC

Návrh zadania „Urbanistickej štúdie zóny Údernícka, MČ Bratislava-Petržalka“ - vyjadrenie

Listom doručeným dňa 21.02.2024 ste nás požiadali o pripomienky k návrhu zadania „Urbanistickej štúdie zóny Údernícka, MČ Bratislava-Petržalka“. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je spoločnosť YIT Slovakia a.s., Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „*stavebný zákon*“) JUDr. Štefan Kollár (preukaz spôsobilosti č.430).

Upozorňujeme, že dňa 1.4.2024 vstúpil do platnosti zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o územnom plánovaní*“) a novela zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „*zákon o stavebnom poriadku*“). Stanovisko k návrhu zadania je vydávané v zmysle §40 ods. 5 zákona o územnom plánovaní, ktorý určuje, že „*Územnoplánovacia dokumentácia, ktorej obstarávanie sa začalo oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie podľa doterajších predpisov a neskončilo schválením územnoplánovacej dokumentácie do 31. marca 2024, sa dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania*“.

Riešené územie „Urbanistickej štúdie zóny Údernícka, MČ Bratislava-Petržalka“ (ďalej len „urbanistická štúdia“) má výmeru cca 0,8 ha a je vymedzené:

- zo severnej strany budovou Evanjelického lýcea,
- zo západnej strany budovami Penziónu Berg a skladovou halou,
- z východnej futbalovým ihriskom FKM Karlova Ves,
- z južnej strany Údernickou ulicou a skladovými a výrobnými areálmi;

Urbanistická štúdia v zmysle § 40 ods. 8 zákona o územnom plánovaní sa bude pokladať za územnú štúdiu v zmysle citovaného zákona. Schválená územná štúdia bude v zmysle § 27 ods. 3a zákona o územnom plánovaní slúžiť ako územnoplánovací podklad pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie - zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“), **za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave** v súlade so strategickým dokumentom Konceptia mestskej bytovej politiky 2020-2030.

Hlavnými cieľmi riešenia územnej štúdie, podľa predloženého návrhu zadania, budú:

1. overenie zmeny funkčného využitia riešeného územia:

- stanoveného súčasným územným plánom pre stabilizované územie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201;
- na navrhované pre rozvojové územia:
 - alternatíva 1 viacpodlažná zástavba obytného územia, kód F 101,



- alternatíva 2 viacpodlažná zástavba obytného územia, kód G 101;

Riešené územie preverované na zmenu regulácie funkčného využitia je tvorené parc. č. 5578/1, 5578/9, 5578/10, 5578/14, 5911/1 a 5912/1, k.ú. Petržalka.

2. Stanoviť koncepciu urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo – priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia, na podklade overenia a zhodnotenia územného potenciálu a rešpektovania jestvujúcich limitov.
3. Stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia a hmotovo priestorového usporiadania urbánnych celkov, pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia, vybavenia územia technickou infraštruktúrou, životného prostredia, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability.
4. Riešiť problematiku dopravného i pešieho napojenia územia.
5. Stanoviť zásady vecnej a časovej koordinácie výstavby v území, vyjadriť etapizáciu výstavby.
6. V širších súvislostiach overiť napojenie lokality na urbanisticky, historicky, prírodne zaujímavé a významné územia (centrum mesta, zastavané územie MČ Petržalky, pripravované štvrte Nesto, Viedenská cesta, Kapitúlský dvor, Vojenský cintorín v Petržalke, CHA Pečniansky les a iné).
7. Zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch.
8. Formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia.
9. Zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene.
10. Zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia.
11. Hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy.
12. Vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia.
13. Stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.
14. Akceptovať limity vyplývajúce z existujúcich zariadení v území a jeho okolí.

Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené :

- zo severnej strany Rusovskou cestou,
- z východnej strany železničnou traťou pri Kopčianskej ulici,
- z južnej strany ulicou Bratská,
- zo západnej strany Viedenskou cestou;

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu zadania územnej štúdie v zmysle § 40 ods. 5 zákona 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci obecné a miestne záujmy podľa § 4 zákona o územnom plánovaní dáva nasledujúce **vyjadrenie**:

Hlavným účelom územnej štúdie zóny Údernícka je *overenie návrhu urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia v kontexte celomestských a regionálnych väzieb, ako aj zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcnými zámermi mestskej časti a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a prispôsobenie týchto aktivít novému mestotvornému charakteru územia.*

Riešené územie je súčasťou územia určeného na funkčné využitie plôch pre stabilizované územie určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201. Predmetné pozemky na overenie zmeny funkčného využitia, definované v zadaní územnej štúdie, sa nachádzajú na rozhraní dvoch funkčných plôch, obe kód 201. Považujeme za neefektívne overenie zmeny regulácie len časti funkčných plôch 201 riešeného územia v rámci oboch celkových funkčných plôch.

Vzhľadom na rozsah štúdií a nárast kapacít bývania v území, je predpoklad synergického efektu na existujúcu a plánovanú dopravnú, technickú a sociálnu infraštruktúru, ktorý je potrebné komplexne vyhodnotiť.

V okolí riešeného územia evidujeme uvažovanú, plánovanú, pripravovanú, resp. realizovanú investičnú činnosť vo výstavbe. Z uvedeného dôvodu **v rámci riešeného územia:**

1. Požadujeme informovať o pripravovanom spracovaní územnej štúdie všetkých vlastníkov pozemkov a pozemných stavieb nachádzajúcich sa v riešenom území za účelom koordinácie ich prípadných zámerov.
2. Do návrhu územnej štúdie požadujeme zapracovať investičné činnosti s vydaným súhlasným záväzným stanoviskom hlavného mesta SR Bratislavy, stavby s právoplatným územným rozhodnutím, stavebným povolením, stavby vo výstavbe a stavby existujúce, ktorých zmena v súčasnosti nie je uvažovaná tak, aby bolo možné návrh komplexne posúdiť v kontexte prebiehajúcej prestavby dotknutého územia.
3. Požadujeme doplniť informáciu s koľkými nájomnými bytmi investor v riešenom území uvažuje.
4. Požadujeme rozšírenie hraníc riešeného územia, pre overenie funkčného využitia, na celý blok s výmerou cca 8 ha a vymedzením hraníc:
 - zo severnej strany Vranovskou ulicou,
 - zo západnej strany Viedenskou cestou, vrátane časti územia Kapitulský dvor - sektor H,
 - z východnej strany ulicou Krupinská a jej pomyselným predĺžením k ulici Údernícka,
 - z južnej strany Údernickou ulicou;
5. Žiadame posunúť hranice územia pre riešenie širších vzťahov tak, aby zahŕňalo riešené územia UŠ zóny Viedenská cesta Východ, UŠ Brány, UŠ Matadorka - Údernícka, zónu Viedenská cesta Stred, zónu Viedenská cesta Západ a územie ÚPN-Z Kapitulský dvor. V rámci širších vzťahov žiadame porovnať súčasnú reguláciu ÚPN a ÚPN-Z s menovanými urbanistickými štúdiami, ktorých účelom sú zmeny územného plánu.
6. Do zadania územnej štúdie doplniť požiadavku na rešpektovanie „Urbanistickej štúdie výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy“, ktorú vypracovalo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Metropolitný inštitút Bratislavy - Sekcia územného plánovania v marci 2022, ktorá navrhuje v predmetnom území výšku zástavby max. 21 m.
7. Odporúčame z kompozičného hľadiska vytvoriť mierku rastu výšky zástavby v smere od územia so zástavbou rodinných domov v lokalite Stará Petržalka.
8. Žiadame, aby investor ku žiadosti o stanovisko priložil, resp. doložil dopravno-kapacitné posúdenie s tým, že pred jeho vypracovaním žiadateľ požiada hlavné mesto o špecifikáciu rozsahu územia, ktoré má byť v rámci DKP posúdené. DKP musí byť vypracované podľa STN 73 6110 a TP 102 – výpočet kapacity pozemných komunikácií.
9. Žiadame použiť pri vypracovaní dopravno-kapacitného posúdenia aktuálne dopravné prieskumy.
10. Žiadame k výpočtom statickej dopravy uviesť všetky vstupy podľa STN 73 6110.
11. Pozemné komunikácie žiadame dimenzovať aj v súlade s technickými podmienkami TP 102 Výpočet kapacít pozemných komunikácií, Metodikou dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov investičných projektov, príloha k rozhodnutiu primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2014;
12. Žiadame k výpočtom statickej dopravy uviesť aj všetky vstupy podľa STN 73 6110;
13. Požadujeme vypracovať analýzu dopadu navrhovanej zástavby na dopravnú obsluhu územia.
14. 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.

15. Požadujeme doplniť analýzu možnosti využitia obnoviteľných zdrojov energie v území a tomu zodpovedajúci návrh technickej infraštruktúry.
16. Žiadame vypracovať štúdiu potvrdzujúcu, že riešené územie nie je negatívne ovplyvnené environmentálnymi záťažami, ktoré sa predpokladajú v súvislosti s bývalými prevádzkami areálov Matador SK/EZ/B5/161 a SK/EZ/B5/1181 HYDRONIKA DEE – areál bývalého závodu ŽŤS.
17. Požadujeme predložiť čistopis zadania územnej štúdie so zapracovaním požiadaviek, príp. odporúčaní uplatnených k návrhu zadania územnej štúdie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu zadania územnej štúdie.
18. Upozorňujeme, že súhlas so zadaním neznamena súhlas so zmenou funkčného využitia riešeného územia. Vhodnosť navrhovaného funkčného využitia bude vyhodnotená k súčasnemu kontextu pri prerokovaní návrhu. Samotná zmena ÚPN mesta bude posudzovaná v rámci prerokovania návrhu Zmeny a doplnky.
19. Konštatujeme, že posudzovanie územných štúdií je komplexný proces, počas ktorého môžu byť v závislosti od povahy a rozsahu navrhovaných zmien požadované ďalšie doplňujúce podklady.

Ďalšie pripomienky a požiadavky:

20. Odporúčame do bodu 6.2 *Požiadavky z hľadiska širších vzťahov* v treťom odseku doplniť „...v platnom ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a ÚPN Z Kapitulský dvor zahŕňajúc rezervu pre električkovú trať.“ a tiež
21. Do bodu 6.2 *Požiadavky z hľadiska širších vzťahov* žiadame doplniť:
 - Navrhnuť koncepciu rozvoja celého funkčného bloku riešeného územia určeného na funkčné využitie plôch pre stabilizované územie určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201 a susediace rozvojové územie určené pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.
(Upozorňujeme, že riešené územie je myslené podľa požiadavky rozšírených hraníc v bode 4.)
22. Do bodu 6.3 *Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia a priestorového usporiadania územia* žiadame doplniť:
 - V návrhu urbanistickej koncepcie aplikovať štruktúru ako medzistupeň prepojenia existujúcej štruktúry individuálnej bytovej zástavby s územím ÚPN Z Kapitulský dvor, určeným pre rozvoj mestského prostredia.
 - V návrhu urbanistickej koncepcie nadviazať na dopravné riešenie v zmysle ÚPN Z Kapitulský dvor.
23. Do bodu 6.5. *Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia* žiadame doplniť:
 - V návrhu urbanistickej koncepcie nadviazať na riešenie TI v zmysle ÚPN Z Kapitulský dvor.
24. Na stane 23 v časti Urbanistická štúdia doplniť „Po vyhodnotení a zapracovaní prerokovania bude návrh UŠ *dopracovaný do čistopisu, ktorý sa opäť predloží Hl. mestu Bratislava a Mestskej časti Bratislava-Petržalka na vyjadrenie.*“

V ďalších stupňoch žiadame o zmenu názvu dokumentu zo súčasného „Urbanistická štúdia zóny Údernícka, MČ Bratislava-Petržalka“ na „**Územná štúdia zóny Údernícka, MČ Bratislava-Petržalka**“ v zmysle §40 ods. 8 zákona o územnom plánovaní.

Ján Hrčka
starosta

Na vedomie:

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