

Vážená pani  
**Ing. arch. Laura Jakabčínová**  
Hurbanova 1017/25  
900 28 Ivanka pri Dunaji

Váš list číslo / zo dňa  
09.10.2023

Naše číslo  
8185/2023/OŽP-GIS/48596

Vybavuje/telefón/e-mail  
Ing. arch. Viktor Kasala  
0947 487 171  
viktor.kasala@petrzalka.sk

Bratislava  
11.12.2023

VEC

**„Návrh riešenia urbanistickej štúdie zóny Nesto - sever“ - vyjadrenie**

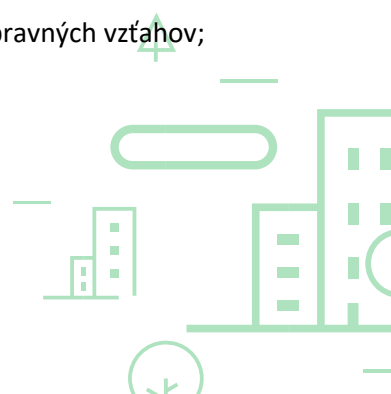
Listom doručeným dňa 10.10.2023 ste nás požiadali o stanovisko k návrhu „Urbanistickej štúdie zóny Nesto – sever“ (ďalej len „UŠ“). Obstarávateľom UŠ je spoločnosť Nesto Sever Land Development, s.r.o., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) Ing. arch. Laury Jakabčínovej (reg. číslo 394). Spracovateľom UŠ je spoločnosť PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava.

**Riešené územie** sa nachádza v západnej časti mestskej časti Bratislava-Petržalka, medzi diaľnicou D2 a štátnou hranicou s Rakúskom, južne od lokality Kapitulské pole. Južne od riešeného územia sa nachádza Vojenský cintorín Kopčany a zóna Nesto juh, ktorá je v procese výstavby a projektovej prípravy. Územie je v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda.

Hlavným cieľom riešenia UŠ je na základe zhodnotenia limitov, problémov a potenciálu územia navrhnuť optimálnu koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Po kladnom prerokovaní UŠ v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bude využitá ako územnoplánovací podklad pre návrh zmien a doplnkov platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“), **za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave.**

Ciele riešenia UŠ sú ďalej stanovené nasledovne:

- **zhodnotiť potenciál** územia a **preveriť možnosti** lokalizácie **funkčného využitia viacpodlažnej bytovej zástavby, kód 101 F, 201 H a 202 E;**
- overiť vhodnosť navrhovaného funkčného využitia územia a miery intenzity využitia územia v kontexte dopadov na širšie územie a na systém verejného dopravného a technického vybavenia mesta, preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanou funkciou;
- formovať prostredie zóny v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia;
- navrhnuť optimálne hmotovo-priestorové riešenie územia zóny, koncepciu a hierarchizáciu verejných, poloverejných a súkromných priestorov a zabezpečiť primerané zastúpenie zelene;
- navrhnuť koncepciu lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti pre saturovanie potrieb budúcich obyvateľov zóny;
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov;
- zabezpečiť optimálne riešenie statickej dopravy;



- navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia v území a jeho napojenia na celomestské systémy technickej infraštruktúry;
- koncepciu riešenia územia navrhnuť s cieľom vytvorenia mestotvornej štruktúry s primeranou mierou mestskej zástavby;
- zabezpečiť kvalitné prostredie pre život obyvateľov zóny a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch;
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia;
- stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny v nadväznosti na okolité územie mesta;
- 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;
- akceptovať existujúce limity v území a jeho okolí;
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území;
- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v území.

V rámci stanoviska mestskej časti k návrhu zadania UŠ, vydaného dňa 30.3.2023 mestská časť požadovala:

- navrhnuť umiestnenie sociálnej, zdravotníckej a školskej infraštruktúry reflektujúc požiadavky udávané predmetnými generelmi, vyčíslieť nárast obyvateľov a stanoviť kapacity tak, aby bolo možné posúdiť dôsledok uvažovanej zmeny územného plánu;
- zariadenia sociálnej infraštruktúry navrhnuté v rámci riešeného územia špecifikovať na verejné a súkromné;
- v plánovaní reflektovať „Štúdiu rozvoja cyklistickej dopravy v MČ Bratislava – Petržalka“ (Ekoplán, s.r.o., 2014);
- Novú technickú infraštruktúru situovať primárne mimo existujúcich a novovytváraných plôch verejnej zelene. Novobudované a prekladané siete žiadame združovať do podzemných kolektorov;
- Doplniť aj analýzu možnosti využitia obnoviteľných zdrojov energie v území a tomu zodpovedajúci návrh technickej infraštruktúry;
- UŠ spracovať v mierke 1:1000 s ohľadom na mierku urbanistického detailu, s výnimkou situácie širších vzťahov.

V rámci požiadaviek nad rámec zadania mestská časť Bratislava-Petržalka požadovala:

- zvyšovať kvalitu obytného prostredia minimalizovaním parkovacích plôch na teréne a návrhom výsadby vysokej zelene tak, aby bola realizovaná v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022;
- rozvíjať územie 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.

Mestská časť vo svojom stanovisku zároveň upozornila žiadateľa, že vhodnosť uvedenej uvažovanej zmeny funkčného využitia vyplynie až z prerokovania návrhu urbanistickej štúdie.

V tomto štádiu posudzovania návrhu urbanistickej štúdie mestská časť, vzhľadom na potreby aktualizácie a doplnenia ďalších údajov pre jej relevantné vyhodnotenie s cieľom koordinácie urbanistických štúdií v rámci lokality, ktorej súčasťou je aj riešené územie UŠ, nemôže vydať stanovisko .

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 vydáva nasledovné vyjadrenie a žiada vás o doplnenie návrhu UŠ.

Urbanistická štúdia v zmysle § 4 ods. 1 stavebného zákona „rieši čiastkové problémy v území“. Predložená UŠ rieši konkrétne riešené územie, v rámci širších vzťahov sa venuje rozvoju stanovených lokalít a nepočíta s aktuálne obstarávanými urbanistickými štúdiami v rôznom štádiu rozpracovanosti. Mestská časť nevie jednoznačne vyhodnotiť vhodnosť zmeny funkčného využitia územia.

Mestská časť nespochybňuje priestorovú kvalitu navrhutej urbanistickej štruktúry, ktorá stavia na výsledkoch zrealizovanej urbanistickej súťaže a ktorá vytvára predpoklady pre tvorbu kvalitných verejných priestorov a obytného prostredia na lokálnej úrovni. Zároveň však mestská časť v rámci posudzovania nemôže na navrhnuté riešenie nahliadať bez širšieho kontextu, z priestorového a časového hľadiska.

Konštatujeme, že hranica širších vzťahov zahŕňa v rámci predloženej UŠ len dotknuté územie časti Vojenský dvor. Celá zóna Vojenského dvoru je pritom napojená na infraštruktúru, ktorá obsluhuje rozvíjajúce sa územia:

- brownfield bývalého areálu Matador;
- priemyselnú zónu Kopčany;
- územie Kapitulský dvor (pre ktoré platí od októbra roku 2022 platný územný plán zóny);
- lokalitu Pečniansky les;
- lokalitu Kapitulské pole;
- lokalitu Zadné lúky;
- lokalitu Nové pole.

V zmysle znenia súčasného ÚPN mesta je v týchto lokalitách možné rozvíjať územie pre nových takmer 44 000 obyvateľov a ďalšie možnosti výstavby zariadení občianskej vybavenosti.

Zároveň v tejto oblasti Petržalky v rámci výzvy hlavného mesta SR Bratislavy za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v spolupráci so súkromným sektorom bolo v tomto roku obstaraných, v súčasnosti je obstarávaných alebo je pripravovaných na obstarávanie viacero urbanistických štúdií za účelom zvyšovania dostupnosti bývania.

Všetky tieto lokality sú dopravne obslúžené najmä cestami v rámci ulíc Rusovská cesta, Kopčianska, Bratská a Viedenská cesta a novou výhľadovou radiálou Západná rozvojová os (názov v zmysle ÚPN mesta), navrhovanou v rámci riešeného územia predložených urbanistických štúdií Nesto - sever a Nesto - juh.

V zmysle ÚPN mesta je pre územie, ktorého súčasťou sú aj riešené územia predložených UŠ Nesto - sever a Nesto - juh, vytvorený predpoklad pre bývanie 12 825 nových Petržalčanov. Predložené urbanistické štúdie Nesto - juh a Nesto - sever deklarujú s ohľadom na príslušné varianty **nárast od 2 422 až po 2 947 obyvateľov**, oproti súčnému stavu. Spolu tak v území Nesto - sever a Nesto - juh **štúdie deklarujú s ohľadom na varianty od 15 245 po 15 772 obyvateľov**.

V zmysle vyššie uvedeného konštatujeme, že návrh sociálnej, zdravotníckej infraštruktúry a školských zariadení nie je vypracovaný v zmysle súčasných požiadaviek príslušných generelov a vôbec nereflektuje očakávaný nárast obyvateľstva v tomto území s ohľadom na variantné riešenie urbanistickej štúdie.

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

Konštatujeme, že dosah tejto zmeny v rámci širších vzťahov nie je možné preukázateľne vyhodnotiť, nakoľko predložené dopravno-kapacitné posúdenie (ďalej „DKP“) je vypracované v rozpore s požiadavkou **STN 73 6110 a TP 102**. Predložené DKP je spracované na základe neaktuálnych dopravných prieskumov z 11/2017 a 06/2018. V súčasnosti prebieha prestavba dopravných uzlov v dotknutom území na riadené križovatky, ktoré reflektujú požiadavky v tom čase známych investičných zámerov. Do týchto prieskumov neboli uvažované pripravované a obstarávané urbanistické štúdie za účelom zlepšenia dostupnosti nájomného bývania.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že mestská časť v tomto štádiu nedisponuje dostatočnými a plnohodnotnými podkladmi pre vydanie stanoviska k predmetnej štúdii, ktorá v zmysle **§ 4, ods. 1 stavebného zákona** rieši iba čiastkové problémy v území. Na vhodnosť návrhu majú a budú mať významný vplyv aj dnes obstarávané alebo pripravované urbanistické štúdie.

Mestská časť Bratislava-Petržalka požaduje predloženú urbanistickú štúdiu s názvom „Urbanistická štúdia zóny Nesto – sever“ vypracovanú v októbri 2023 spracovateľom PANTOGRAPH s.r.o., Strážnická 2, 811 08 Bratislava doplniť o nasledovné údaje a podklady:

- úplný zoznam subjektov, s ktorými bola prerokovaná predmetná UŠ a doložiť prehľadne spracované výsledky z týchto rokovaní;
- výsledky z prerokovania o dodávke tepla investora s dodávateľom tepla spoločnosťou Veolia Energia Slovensko, a.s.;
- v rámci riešenia energetickej sebestačnosti rozvíjaného územia žiadame definovať predpoklad, ktoré lokality riešenia budú koncipované ako územia energetických komunít;
- zámer rozčlenenia priestranstiev v riešenom území UŠ na súkromné, poloverejné, verejné (predpoklad, že môžu byť odovzdané samospráve do údržby) a rozčlenenia budov, ktoré majú súkromný a verejný charakter;
- informáciu s koľkými nájomnými bytmi investor v riešenom území uvažuje;
- v rámci UŠ predložené dopravno-kapacitné posúdenie nespĺňa požiadavky príslušnej slovenskej technickej normy. Z uvedeného dôvodu žiadame, aby investor ku žiadosti o stanovisko priložil, resp. doložil dopravno-kapacitné posúdenie s tým, že pred jeho vypracovaním žiadateľ požiadala 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;
- žiadame aktualizovať dopravné prieskumy;
- žiadame vypracovať dopravno-kapacitné posúdenie pre všetky stavby pri Západnej rozvojovej osi (ZRO) ako celok;
- v DKP je potrebné brať do úvahy zmenu vedenia dopravy v mimoúrovňovej križovatke Kopčianska-Bratská (v dokumente nesprávne označenej ako úrovňová križovatka), vrátane zmeny zo svetelne neriadenej na riadenú križovatku zariadeniami svetelnej signalizácie;
- žiadame o úpravu návrhu etapizácie výstavby v riešenom území v zmysle zaradenia vybudovania B2/MZ 19/50 do prvej etapy;
- skladobné prvky hlavného a pridruženého dopravného priestoru žiadame usporiadať podľa STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií;
- do hlavného dopravného priestoru a teda aj do kategórie príslušnej miestnej cesty žiadame zapracovať parkovacie pruhy podľa STN 73 6110;
- cyklistické pruhy a chodníky žiadame realizovať podľa STN 73 6110 v pridruženom dopravnom priestore;
- 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;
- k výpočtom statickej dopravy žiadame uviesť aj všetky vstupy podľa STN 73 6110;
- koeficient súčiniteľ vplyvu prepravnej práce  $k_d = 1,0$  považujeme za poddimenzovaný, nakoľko nezohľadňuje skutočnosť, že v území bude podľa návrhu zavedená z verejnej dopravy iba autobusová doprava. Navrhujeme hodnotu minimálne  $k_d = 1,2$ .

Dovoľujeme si vás informovať, že mestská časť Bratislava-Petržalka oslovila hlavné mesto SR Bratislavu s požiadavkou o koordináciu obstarávania urbanistických štúdií v dotknutom území. Mestská časť poskytne potrebnú súčinnosť v rámci územnoplánovacej činnosti, s cieľom zabezpečiť udržateľný rozvoj územia a optimalizáciu návrhov zmien a doplnkov územného plánu. Cieľom vzájomného úsilia je okrem iného preverenie možnosti obsluhy riešeného územia aj nadväzujúcich lokalít kapacitným druhom verejnej hromadnej dopravy.

Ján Hrčka  
starosta

