

## Zápisnica zo spoločného zasadnutia komisie ÚPVaR a komisie ŽPaVP zo dňa 21.10.2024

o 13:30 v zasadačke miestneho úradu, 8.NP, TECHNOPOL.

### Komisia ÚPVaR

Prítomní členovia komisie - poslanci:

Jozef **Vydra**, Michaela **Ondrejko**vič, Juraj **Mravec**, Adam **Sarlós**

Prítomní členovia komisie - neposlanci:

Štefan **Hasička**, Matúš **Repka**, Tibor **Schlosser**, Bohumil **Kováč**

Neprítomní členovia komisie - poslanci:

Natália **Podhorná** (ospravedlnená), Alica **Hájková** (ospravedlnená), Michala **Kozáková** (ospravedlnená),

Neprítomní členovia komisie - neposlanci:

Peter **Majchrák** (ospravedlnený)

**Komisia ÚPVaR je uznášaniaschopná**

### Komisia ŽPaVP

Prítomní členovia komisie - poslanci:

Lenka **Milincá**, Elena **Pätoprstá**,

Prítomní členovia komisie - neposlanci:

**Andrej** Machlica,

Neprítomní členovia komisie - poslanci:

Natália **Podhorná**, Juraj **Valocsay**, Gréta **Gregorová**,

Neprítomní členovia komisie - neposlanci:

Mária **Riganová**, Ján **Kaľavský**,

**Komisia ŽPaVP nieje uznášaniaschopná**

Zástupcovia odbornej verejnosti:

Ing. arch. Peter **Szalay**, SAV

Ing. Ľubica **Trubíniová**, klimaticka koalícia

Mgr. art. Iva **Rumanová**

**Hostia:**

Ing. arch. Juraj **Šujan**, Ing. arch. **Hartlová**, Mgr. Ján **Brunovský**, Lenka **Antalová Plavúchová**

**Zástupcovia miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka:**

Ing. Miriam **Kamhiyehová**, vedúca oddelenia životného prostredia a územného rozvoja

Ing. arch. Viktor **Kasala**, vedúci referátu územného rozvoja a GIS, tajomník komisie ÚPVaR

**Program zasadnutia:**

1. Prezentácia vyhodnotenia pripomienok v rámci verejného prerokovania návrhu ZaD 10;
2. Prezentácia spoločného memoranda HM a developerov I rozvoju územia celomestského centra;
3. Rôzne

**S ohľadom na to, že oba body sú viazané k rovnakému územiu a aktérom a materiály sú obsahovo významne previazané, zasadnutie komisie prebehlo formou prezentácii a spoločnej diskusie k obom bodom, resp. témam v jednom.**

Zástupcovia Hlavného mesta SR Bratislava predstavili **úvodnú prezentáciu k téme spoločného memoranda**, ktorej obsahom boli:

- História územia a súčasný kontext;
- Predstavenie pripravovaných ZaD 10 – porovnanie súčasnej a novej regulácie územia;
- Mapové zobrazenie pripravovaných zámen pozemkov + vyčíslenie podielu pozemkov jednotlivých stakeholderov vrátane porovnania pred/po;
- **Vyvolané investície do verejnej infraštruktúry** zo strany súkromných investorov (95,7 mil.);
- **Investície do verejnoprospešnej infraštruktúry** zo strany súkromných investorov (75,7 mil.);
- kontribučný mechanizmus v rámci ktorého investor **odovzdá hlavnému mestu 97 bytov**;
- Odhad príjmov v rámci **poplatku za rozvoj** (26,5 mil.);
- **Realizácia súkromní investori:**
  - Výstavba bulváru s prípravou na električku (18 mil.);
  - Výstavba pešej lávky prepájajúcej územie CMC s územím Eurovea (35 mil. nad rámec PZR a kontribučného vzorca);
  - Promenáda pozdĺž hrádze (7 mil.);
  - Centrálné námestie (11 mil.);
  - „Bowly“ ako 5 verejných priestorov projektu Southbank, odovzdá HM (14,5 mil.);
  - Hrubé terénne práce (2,6 mil);
  - Verejný priestor pri estakáde (2 mil.);
  - Akvizícia pozemku pre Základnú školu (2,5 mil.);
  - Nábřežný park – v spolupráci s HM (1,1 mil.);
- **Realizácia Hlavné mesto:**
  - výstavba električky (20 mil.);
  - Centrálny park;
- **Realizácia ŽSR:**
  - TIOP (10 mil.);
- **Realizácia MČ BA-Petržalka:**
  - Výstavba ZŠ (10 mil.);
  - Lávka ponad Einsteinovu (10 mil.);
- **Realizácia štát/MŽP:**
  - Stavebné úpravy brehu Dunaja;
- Informácia o dorokovaní umiestnenia základnej školy v území, bude súčasťou ÚPNZ ako verejnoprospešná stavba;
- **Objasnené témy a obavy komunikované zo strany verejnosti:**
  - ZaD 10 navrhujú viac zelene ako súčasná regulácia ÚPN-Z;
  - Celý proces prípravy ZaD 10 vrátane spracovania pripomienkovania ÚŠ od roku 2009;
  - V CMC nebudú len byty pre „bohatých“;
  - Nejde o významný ostrov chladu, má lokálny charakter a je pomerne málo využívaný. Do územia sa dostane viac obyvateľov a teda aj keď zmenšený ostrov chladu sa bude viac využívať (vďaka nábrežnému a centrálnemu parku);
  - Obmedzenie súkromných jacht v prístave nie je možná ÚPN ale správcom prístavu. Prístav/marina je v súlade so štúdiou športovo-rekreačná zóna Lido“ iniciovanou vodákmi v území;
  - Nebude mať zásadný dopad na spodné vody (aj vďaka terénnym úpravám);
  - DKP vychádza aj bez električky;

**Záznam z diskusie:**

V rámci interaktívnej diskusie a otázok členiek a členov komisie boli otázky na koncepciu hlavného mesta k rozvoju siete električkových tratí na území Petržalky ako NS MHD. Mesto uvažuje v tomto momente s rozvojom siete električiek formou odbočenia do územia CMC, kde bude trať ukončená úvratou, výhľadovo je v územnej štúdii (Bouda Masár architekti, Compass architekti, 2016) uvažovaná územná rezerva pre ďalší rozvoj električky v smere ku ekonomickej univerzite.

Mestská časť v stanovisku k ZaD 10 žiadala o intenzívnejšie napojenie územia CMC nielen v smere cez Dunaj ale aj umelú bariéru Einsteinova, formou viacerých peších a cyklistických lávok. Zástupcovia MČ uviedli, že na tejto požiadavke budú trvať aj v procese spracovania ÚPNZ.

Členky a členovia komisie ďalej žiadali aby bol rozvoj územia koordinovaný aj s ostatnými majiteľmi pozemkov/investormi v území aj s ohľadom na rozvoj udržateľnej dopravy v okolí Sadu Janka Kráľa. Mesto v tomto území obstaráva krajinársku štúdiu rozvoja Sadu Janka Kráľa.

**Na úvod diskusie prebehla krátka prezentácia prizvaných zástupcov odbornej verejnosti, ktorí v minulosti poslali na Hlavné mesto otvorený list s kritickým pohľadom na smerovanie rozvoja územia CMC, resp. ZaD 10.**

**Súčasťou prezentácie boli nasledovné body:**

- Porovnanie súčasnej regulácie ÚPN Ba s návrhom ZaD 10;
- Porovnanie ÚPN-Z CMC s ÚŠ CMC Petržalka (podklad pre ZaD 10);
- Environmentálne dopady developmentu v území CMC;
- komentáre k efektívnosti investícií,
- štúdia na základe ktorej boli spracované ZaD nebola zverejnená v čase verejného prerokovania, ale až dodatočne, zároveň upozornili, že štúdia ako taká nebola obstarávaná hlavným mestom ani mestskou časťou;
- výstavba v zmysle ZaD predstavuje negatívny zásah do existujúcich hodnotných krajinných štruktúr – mikroostrova chladu;
- Investor plánuje výstavbu najmä investičných bytov;
- Kancelárske priestory ostanú prázdne, nie sú podľa prezentujúcich potrebné;
- Jeden zo zásadných komentárov smeroval k potrebe vybudovania viacerých prepojení smerom na Petržalku, preklenujúcich umelú bariéru ôsmich jazdných pruhov Einsteinovej ulice s diaľnicou.

Zástupcovia HM sa v reakcii na prezentáciu vyjadrili, že je zavádzajúca a nereflektuje skutočnosť čo sa týka dohodnutých investícií a záväzkov v zmysle memoranda. Postupne sa vyjadrili ku jednotlivým bodom:

- **Lávku cez Dunaj bude stavať developer, nie hlavné mesto;**
- **V rámci kontribučnej schémy investor odovzdá 96 bytov hlavnému mestu;**
- **Investor poskytuje hodnotu nad rámec kontribučného mechanizmu**  
Nad rámec kontribučného balíka developer investuje do verejnej infraštruktúry, verejnoprospešných stavieb a verejných priestranstiev ďalšie desiatky miliónov eur;
- **Mesto plánuje zmenu územného plánu v lokalite, ktorá už bola pre výstavbu územným plánom určená**  
neplánuje zástavbu v lese, v zmysle platného ÚPN hlavného mesta Bratislavy aj ÚPNZ. Petržalské, resp. Mestské centrum tu bolo plánované od úvodných úvah o urbanizácii pravého brehu Dunaja. Pokiaľ nebude rozvíjané nezasatavané územie v rámci mesta, bude sa rozširovať sídlo po okrajoch, čo je reálne neekologický prístup

- **Hlavné mesto nevie regulovať typ ani cenu bytov, ktoré bude investor v území stavať;**  
Mesto nevie zaregurovať aby investor nebudoval investičné byty alebo pod.
- **Schválením ZaD 10 v území bude možné budovať práve menej kancelárskych objektov ako je tomu dnes;**  
Pozitívne je, že v území bude možné vybudovať oproti dnešnému ÚPNZ viac bytov a nebude potrebné budovať kancelárske priestory, ktoré by zostali prázdne a zbytočné.

K potrebe vybudovania prepojení smerom na mestskú časť jej zástupcovia uviedli, že v rámci pripomienok aj doterajších konaní v rámci procesov posudzovania vplyvov na životné prostredie formulovali takúto požiadavku voči hlavnému mestu resp. jednotlivým investorom. Na tejto požiadavke bude mestská časť aj naďalej trvať v procese prípravy ZaD ÚPN-Z. Celomestské centrum bolo plánované zároveň ako Petržalské centrum.

Klimatická kríza je kľúčovým determinantom budúceho urbanistického rozvoja a zásadným faktorom plánovania v súčasnej dobe. Ekológia a biodiverzita musí byť jasne reflektovaná v ZaD. Je potrebné diskutovať akú mieru zástavby funkcie a výstavby v tomto území chceme mať alebo aké druhy zelene budú v území aplikované?

Hlavné mesto argumentovalo že intenzifikácia urbanistických štruktúr najmä v centrálnych častiach miest, je zásadným nástrojom na zvyšovanie ich efektívnosti aj v iných vyspelých krajinách. Táto téma je veľkou výzvou aj pre aktuálne pripravovaný nový územný plán hlavného mesta, ktorého základným cieľom bude regulácia podporujúca budovanie kompaktného polycentrického mesta, ako spôsobu boja proti klimatickej zmene. Nasledujúce Zmeny a doplnky územného plánu, ktoré budú upravovať metodickú časť sa zamerajú na integráciu regulatívu "Ekoindex". Mesto chce v území CMC zvýšiť podiel bývania, vytvoriť tak intenzívne zastavané a funkčne premiešané územie s kvalitnou urbánnou zeleňou a lineárnym lesoparkom popri Dunaji, nevynímajúc kvalitnú dopravnú obsluhu. Obdobne mesto pristupuje aj k príprave obnovy brownfieldov (napr. PALMA, Mlynské Nivy, Dimitrovka a pod.).

Prítomní zástupcovia odbornej verejnosti poskytnú HM SR Bratislava a účastníkom komisie podklady mapujúce významné dreviny, skupiny stromov a územia najhodnotnejšej zelene, zároveň upozornili, že tieto podklady sú dostupné verejnosti na web stránke <https://urbanimaginatio.sk.cargo.site/Sturma-geobotanicka-charakteristika>

Zástupcovia hlavného mesta na túto pripomienku reagovali odprezentovaním slide-u dokazujúceho zámer koordinovať rozvoj s najhodnotnejšími plochami zelene najmä v rámci hrubých terénnych úprav. Má ísť o úpravy v hodnote približne 2,6 mil. EUR, pričom sa „developeri zaväzujú o zachovanie kvalitnej zelene v maximálnej možnej miere(napr. Elyzejský lesík), kde sa HTÚ nebudú realizovať (príkladom tohto prístupu sú tzv. „Bowls“ verejné priestory navrhované v projekte Southbank (Penta Real Estate). Ďalšie výhody realizácie navrhovaných terénnych úprav sú: zníženie zásadnejších zásahov do podzemných vôd, zlepšenie možnosti zavedenia električkovej trate, zlepšenie prepojenia ponad Einsteinovu.



23



Prítomní sa zhodli, že nezverejnenie východiskových územnoplánovacích podkladov v procese obstarávania ZaD č. 10 a najmä v rámci verejného prerokovania je neštandardný a netransparentný postup.

V zmysle memoranda bude zmeny a doplnky UPN Z Celomestské centrum po schválení ZaD č. 10, obstarávať HMSR Bratislava.

Predpoklad predloženia zmien a doplnkov č. 10 na schválenie mestskému zastupiteľstvu je 22.11.2024. Aktuálne je posudzovaný návrh ZaD 10 a proces obstarávania na Regionálnom úrade pre územné plánovanie.

V rámci diskusie bol dopyt na environmentálnu záťaž, na ktorú sa v stanovisku odvolávala mestská časť. Zástupcovia hlavného mesta uviedli, že špecifikácia tejto environmentálnej záťaže bude súčasťou procesu prípravy ÚPN-Z.

Zásadnou otázkou, ktorá bola viackrát otváraná zo strany členiek a členov komisie bola otázka majetkového vysporiadania pozemkov pod základnou školou v zmysle územnej štúdie. Zástupcovia mesta potvrdili, že pozemky pod školou, mesto získa z časti zámenou a z časti akvizíciou. Je to nad rámec príspevkového vzorca, pôjde o kúpu pozemku na základe znaleckého posúdenia. Spôsob kúpi, miera a spôsob zabezpečenia je predmetom rokovania s investormi. Podmienkou schvaľovania ZaD 10 v zastupiteľstve však je uzavretie zmluvy o spolupráci s investorom s jasnými povinnosťami a pravidlami zabezpečujúcimi aj riešenie potrebných pozemkov pre základnú školu. Tieto zmluvy budú zverejnené.

Štúdia, na základe ktorej bol pripravovaný návrh ZaD 10 bola v minulosti prerokovaná aj s hlavným mestom, mestskou časťou Bratislava-Petržalka a tiež bola odprezentovaná v komisii územného plánu, výstavby a rozvoja pri MČ Bratislava-Petržalka.

Komisie sa dopytovali, prečo mestská časť nebola jednou zo strán memoranda. Zástupca starostu **Ján Karman** vysvetlil, že Mestská časť nepristúpila k memorandu, z dôvodu, že to bolo nevýhodne. Podľa mestskej časti nemalo mesto len zameniť pozemky 1:1 (pozn.: Hlavné mesto len sumu pozemkov, na ktorých sú navrhnuté cesty v zmysle dnešnej regulácie ÚPN-Z CMC, zamieňa za pozemky, vytýčené geometrickým plánom, pod plánovanými cestami v zmysle územnej štúdie, ktorá má byť podkladom pre ZaD ÚPN-Z).

Karman ďalej pokračoval, že podľa Mestskej časti je memorandum premárnená šanca na budúce vyjednávanie. Mesto a Mestská časť týmto stratila vyjednávaciu pozíciu.

Zástupcovia mesta stoja za týmto rozhodnutím, ktoré podľa nich je pre mesto výhodné. Všetky cesty aj s pozemkami budú vo vlastníctve hlavného mesta.

Zástupkyňa primátora **Lenka Antalová Plavúchová** sa v reakcii ohradila, že „75 miliónov navyše vo forme investícií do územia nemôžu byť považované za „premárnenú príležitosť“.

Zástupcovia komisii by očakávali vyššiu mieru regulácie zo strany Hlavného mesta, napríklad aj s ohľadom na skúsenosť s rozvojom územia Slnčnice a Južného mesta.

Cesty nie sú zadarmo ale za investície vo výške 75 miliónov. Mesto môže dnes v zmysle ÚPN-Z stavať len to isté, čo po zámene pozemkov. Podľa **hlavného architekta Šujana** mohla Mestská časť byť súčasťou memoranda a mohla si diktovať požiadavky – nestalo sa tak.

Na otázku, či bude možná výstavba v území ešte pred schválením ZaD ÚPN-Z CMC mesto reagovalo, že je v pláne obstaráť ZaD ÚPN-Z v priebehu budúceho roku, ale zároveň nevie zaručiť, že investori nebudú podávať žiadosti o záväzné stanoviská k súladu s ÚPN už po schválení ZaD 10. Dohoda s investormi je, že ak k tomu príde, budú musieť dodržiavať platnú územnú štúdiu, ktorá je podkladom pre ÚPN-Z.

Poslankyne a poslanci požiadali zástupcov hlavného mesta o kvalitné riešenie dopravnej obsluhy tohto územia.

Otázna je dopravná obsluha Viedenská – Krasovského. Padla otázka, či bude doprava vedená cez Krasovského ulicu a Viedenskú cestu.

Podľa **p. Pätoprstej** Kmotrík akceptoval požiadavky verejnosti a zmenil svoj projekt tak, že doprava z projektu v lokalite Artmédia (Greenpark) nebude vedená cez Krasovského ale cez Einsteinovu. Tento projekt počíta z tým, že Krasovského sa stane pešou zónou, čím sa nielen ochráni Sad Janka kráľa ale sa i pešou zónou s parkom prepojí aj nová zástavba (obchody, gastro...) v území. Žiaľ štúdia a podklad ZaD 10 nerieši dopravu cez Einsteinovu ale cez cesty okolo Sadu Kráľa – Viedenskú a Krasovského, čo je v rozpore so všetkými strategickými dokumentami mesta, pre mobilitu ako i pre rekreáciu v Sade J. Kráľa. Preto treba zabezpečiť zo strany mesta stanovisko z hľadiska udržateľnej mobility v tejto lokalite.

Hl. architekt J. Šujan reagoval, že hlavný vjazd do územia je z ulice Einsteinova.

Električka v území bude realizovaná v momente keď bude dávať ekonomický zmysel, v rámci ÚPN-Z mesto zabezpečí dostatočný koridor pre vedenie električkovej trate tak, aby jej realizácia v budúcnosti, keď bude dávať kapacitný význam, bola možná.

**Ing. Schlosser** vyslovil otázku, že pokiaľ sa uvažuje s aplikáciou urbanistickej štúdie na úrovni 90% do ÚPN-Z, aká bude kvalita obsluhy územia z hľadiska udržateľnej mobility?! Mesto s investorom by mali mať spracovanú analýzu DKP a udržateľnú mobilitu, s výhľadom na 20 rokov (V zmysle legislatívy) – prof. Schlosser požiadal aby spracovateľ, resp. hlavné mesto takúto analýzu predložil. Pred schválením by poslanci mali vidieť investorom a HM predložené posúdenie z hľadiska udržateľnej mobility, spracované DKP, komplexný návrh riešenia dopravy a dopravnej infraštruktúry.

Aktuálny návrh počíta s významnou zmenou priestorového usporiadanie a funkčného využitia územia. V 2016 hovorili bolo zo strany vtedajšieho hl. dopravného inžiniera mesta p. Schlossera vyslovený odborný predpoklad, že akonáhle dôjde k zmene funkčného využitia, navrhnutá infraštruktúra nebude kapacitne vyhovovať. NA základe predstaveného riešenia ďalej uviedol, že cesty sa významne nezmenili a musia sa aktualizovať. Komplexná štúdia bude aktualizovaná.

Dopravná obsluha nevychádza bez významného navýšovania pruhov na Einsteinovej. Električka tu nesmie zostať ale má pokračovať ďalej, smerom k ekonomickej univerzite a ďalej do Petržalky.

Komplexná štúdia dopravnej obsluhy a DKP.

Zo strany komisie bola otvorená aj téma podzemnej vody a vplyvu výstavby v tomto území komplexne aj na jej prúdenie. Výstavba v tejto miere nebude brániť vtoku podzemnej vody do žitného ostrova  
Zo strany hlavného mesta bude zaslaná a zverejnená štúdia prúdenia podzemných vôd, dendrologický posudok, štúdia biodiverzity a ostatné súvisiace podklady.

**Spoločné zasadnutie komisii bolo ukončené bez uznesenia.**

**Boli vyslovené len požiadavky na hl. mesto a úrad MČ vo forme zápisu do zápisnice:**

1. Poslankyne a poslanci požiadali zástupcov hlavného mesta o zabezpečenie **kvalitného a komplexného riešenia dopravnej obsluhy tohto územia;**
2. Komisie požiadali hlavné mesto o zaslanie a zverejnenie **štúdia prúdenia podzemných vôd, dendrologický posudok, štúdiu biodiverzity a ostatné súvisiace podklady;**
3. Komisie formulovali požiadavku na Hlavné mesto spracovať prekryv hodnotnej zelene v území s návrhom vegetačných plôch v zmysle *Urbanistickej štúdie zóny časti celomestského centra Petržalka, Bratislava* (Bouda Masár architekti, Compass architekti, 2016);

4. Poslankyne a poslanci požiadali **Ing. Miriam Kamhiyehovú**, vedúcu oddelenia životného prostredia a územného rozvoja, aby štúdiu **najkvalitnejších lokalít zelene predloženej odbornou verejnosťou zaslala investorom v lokalite Nové Lido, aby mali možnosť konfrontovať svoje riešenia priestorových úprav na zachovaní pôvodnej zelene s predloženou štúdiou najkvalitnejšej zelene v území.**

**Záver rokovania komisie:** 16:00hod.

**Zapísal:**

Ing. arch. Viktor Kasala  
tajomník komisie ÚPVaR

**Overili:**

Ing. Lenka Milincká  
predsedkyňa komisie ŽPaVP

Ing. Jozef Vydra  
predseda komisie ÚPVaR