



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 28. 04. 2022

Číslo záznamu: MAG 126964/2022
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Informácia o spracovanom územnoplánovacom podklade Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, 2022

Predkladateľ:

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

Zodpovedný:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Spracovateľ:

Mgr. art. Katarína Štefancová, v. r.
zástupkyňa riaditeľa sekcie územného rozvoja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. UŠ výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, marec 2022 (textová a grafická časť) na CD
4. Výpis z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby MsZ zo dňa 06. 04. 2022
5. Uznesenie Mestskej rady č. 296/2022 zo dňa 07. 04. 2022

apríl 2022

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdii výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, marec 2022, ktorá bude využitá ako územnoplánovací podklad pri spracovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a pri spracovaní nového územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Dôvodová správa

Účelom obstarania „Urbanistickej štúdie výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy“ (ďalej aj „UŠ“, „UŠ výškového zónovania“) bolo v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) získanie územnoplánovacieho podkladu, ktorý bude vytvárať územnoplánovacie predpoklady pre optimalizovanie výškovej regulácie formulovanej v záväznej časti ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“). UŠ výškového zónovania bude využitá ako podklad pre aktualizáciu ÚPN BA, ako podklad pre nový územný plán mesta a pre spracovanie územných plánov zón a urbanistických štúdií na úrovni zóny, ktoré budú prehlbovať stanovené princípy tvorby obrazu mesta.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je tvorba koncepcie výškového zónovania mesta. V nadväznosti na to, je cieľom vytvorenie metodiky usmerňovania výškových stavieb na území mesta vo vzťahu k územnotechnickým podmienkam a k aktuálnym trendom. Riešená je koncepcia výškového zónovania zástavby na území mesta prostredníctvom jej overenia v urbanistickej kompozícii a obraze mesta, pri zachovaní základných kompozičných princípov určených v ÚPN BA a rešpektovaní limitov a podmienok ochrany pamiatok, zachovania kultúrno-historických hodnôt a zohľadnení ďalších obmedzení, ako aj s prihliadnutím na rozvojový potenciál mesta. Úlohou je aj metodické preverenie a definovanie pojmu „výškové budovy“ vzhľadom na špecifické prostredie urbanistickej štruktúry mesta. Problematika je študovaná z hľadiska urbanistických, architektonických, kultúrno-historických, stavebno-technických východísk a podmienok. Výstupom riešenia je stanovenie regulácie výškového zónovania a stanovenie lokalít s možnosťou preverenia osadenia výškových budov na území mesta vo väzbe na kompozičné princípy prijaté v ÚPN BA. Návrh bol spracovaný a prerokovaný v troch variantoch riešenia. V zmysle prerokovaného návrhu a výsledku jeho prerokovania je UŠ dopracovaná na základe „nulového variantu“ – t. j. priemetu súčasného stavu v území a na podklade platného ÚPN BA.

Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), s vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a v súlade s prerokovaným zadáním urbanistickej štúdie (čistopis 2012), ktoré definuje špecifický účel použitia urbanistickej štúdie a hlavné ciele riešenia. Zadanie zároveň určuje obsah, rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie.

Riešené územie urbanistickej štúdie zahŕňa celé územie hlavného mesta SR Bratislavy, je vymedzené administratívno-správnymi hranicami hlavného mesta. Výmera riešeného územia je 36 751,65 ha.

Spracovateľom upraveného návrhu urbanistickej štúdie je v súčasnosti Metropolitný inštitút Bratislavy, Sekcia územného plánovania (MIB - SUP). V minulosti na návrhu UŠ pracoval útvar s názvami - oddelenie stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného plánovania magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Obstarávanie urbanistickej štúdie sa uskutočňuje prostredníctvom odborne spôsobilých osôb pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

Verejné prerokovanie územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy - návrh“ sa uskutočnilo v termíne od 10.10.2016

do 25.11.2016 v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov. Verejné prerokovanie pre dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy a dotknuté právnické osoby sa konalo dňa 24.10.2016 o 10,00 hod. a verejné prerokovanie so širokou verejnosťou sa uskutočnilo taktiež dňa 24.10.2016 o 17,00 hod v Zrkadlovej sieni Primaciálneho paláca v Bratislave. Na prerokovaniach bol zabezpečený odborný výklad spracovateľa. Na základe požiadavky z prerokovania materiálu bol termín zasielania pripomienok a podnetov predĺžený do 31.01.2017. V máji 2017 sa uskutočnilo rokovanie „okolo okrúhleho stola“ so zástupcami mestských častí, na území ktorých sú lokalizované výškové stavby, ako aj so zástupcami odbornej architektonickej verejnosti, ktorí uplatnili metodické pripomienky k UŠ v rámci procesu prerokovania. Samostatné rokovanie sa uskutočnilo so zástupcami inštitúcií ochrany pamiatok.

V rámci prerokovania materiálu bolo priamo oslovených 41 subjektov. K materiálu sa vyjadrilo 20 oslovených subjektov, 21 subjektov sa nevyjadrilo. Svoje pripomienky, podnety, odporúčania zaslalo ďalších 55 fyzických a právnických osôb. Väčšina subjektov preferovala alebo trvala na riešení v zmysle nultého variantu, t. j. bez znižovania stanoveného indexu podlažných plôch (IPP) v ÚPN mesta. Riešenie podľa variantov 1. a 2. si vyžadovalo zmenu intenzity zástavby platného územného plánu mesta v mnohých funkčných plochách.

Na základe vyhodnotenia pripomienok boli upravené navrhované výškové hladiny, ktorých je v UŠ stanovených päť - 11m, 16m, 21m, 30m a 46m, súčasne sa v UŠ používa a definuje pojem lokálna a celomestská dominanta. UŠ definuje použitie výškových hladín pre rovinný aj svahovitý terén.

Regulatív maximálnej výšky určenej pre mesto Bratislava vychádza z historických, kompozičných, priestorových a dopravných limitov územia Bratislavy. Cieľom štúdie je vyhodnotiť jestvujúci stav a stanoviť lokality vhodné na dokomponovanie výstavbou výškových budov. Pre lokalizáciu výškových dominant celomestského významu urbanistická štúdia určuje lokalitu celomestského centra (CMC) na oboch brehoch Dunaja, ktoré je vhodné pre umiestnenie reprezentatívnych funkcií i budov.

Celomestské centrum je delené na ľavobrežnú časť (zóna Chalupkova, kontaktné lokality Pribinova, Klingerka, Cvernovka, autobusová stanica Mlynské nivy) a pravobrežnú časť so zónou CMC-Petržalka predstavujúcou územie „Nového Lida“. Ľavobrežnú časť celomestského centra s viacerými jestvujúcimi výškovými budovami, či výškovými budovami vo výstavbe, je potrebné vhodne dokomponovať tak, aby sa jestvujúca kompozícia vytvárajúca zástavbu v jednej výške sformovala do zástavby vytvárajúcej gradáciu smerom k najvyššej povolenej stavbe v území, s určením maximálnej výšky zástavby danej zóny s nadmorskou výškou - 300 m n. m., čo predstavuje relatívnu výšku 164 m a minimálnou výškou zástavby – 230 m n. m., čo predstavuje relatívnu výšku 90 m. Pravobrežná časť celomestského centra je územím nezastavaným s potenciálom pre dobudovanie komplexného mestského prostredia s kumuláciou výškových budov s použitím princípu gradácie. Maximálna výška zástavby danej zóny je určená nadmorskou výškou - 260 m n. m., čo predstavuje relatívnu výšku 120 m. a minimálnou výškou zástavby – 230 m n. m., čo predstavuje relatívnu výšku 90 m. Obe územia sú výškovo limitované prevádzkou medzinárodného letiska M. R. Štefánika a jeho prevádzkovými letovými postupmi. Navrhované výškové budovy musia byť preverené osadením do chránených pohľadov a musia preukázať dotvorenie jestvujúcej siluety mesta v súlade s princípmi gradácie a formovania klastra výškových budov v danej lokalite.

Pre lokálne dominanty umiestňované na území mesta v ťažiskových uzlových bodoch na rozvojových radiálach je stanovený limit maximálnej výšky s ohľadom na historickú dominantu Bratislavského hradu a už jestvujúce výškové dominanty lokálneho významu na kóte 226 m n. m. čo predstavuje relatívnu výšku 90 m. Predmetná výška rešpektuje výšku hradného brala a zachováva tak významnú pozíciu historickej dominanty na hradnom kopci, ktorá je súčasťou charakteristickej veduty mesta.

Na dopracovaní UŠ sa pre množstvo iných úloh a zložitosť riešenej problematiky pracovalo s prerušeniami niekoľko rokov. Metropolitný inštitút Bratislavy ukončil spracovanie upraveného návrhu UŠ (čistopisu) na prelome rokov 2021/2022. Počas finalizácie prác na UŠ sa konali dve online rokovania, na ktorých bolo prezentované upravené riešenie. Prvé rokovanie bolo interné a druhé so zástupcami odbornej architektonickej verejnosti dňa 15.12.2021, ktorí si uplatnili svoje metodické pripomienky k materiálu v prerokovaní a ktorí sa zúčastnili prezentácie a diskusie „pri okrúhlym stole“. Dopracovaná invariantná urbanistická štúdia obsahuje textovú a grafickú časť.

Informácia o spracovanej Urbanistickej štúdie výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy bola predložená na zasadnutie Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy a Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy. Výpis z rokovania Komisie pre kultúru, médiá a ochranu kultúrneho dedičstva Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy bude doložený k materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva.

Materiál bol predĺžený na rokovanie Mestskej rady hl. mesta SR Bratislavy dňa 07. 04. 2022.

Predkladaný materiál bude predmetom rokovania Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy dňa 28. 04. 2022.

**KOMISIA ÚZEMNÉHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVANIA, ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
A VÝSTAVBY**
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Výpis

Z online zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania, životného prostredia a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 06.04.2022 o 16:00

Uznesenie č. 1:

Komisia ÚaSPŽPaV odporúča Mestskému zastupiteľstvu BA zobrať na vedomie informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdii výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, marec 2022, ktorá bude využitá ako územnoplánovací podklad pri spracovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a pri spracovaní nového územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy.

Hlasovanie:

prítomní: 9, za: 7, proti: 0, zdržal sa: 2

Komisia bola uznášaniaschopná a návrh uznesenia bol prijatý.

Ing. Tatiana Kratochvílová, v. r.
predsedníčka komisie

Za správnosť opisu:

JUDr. Andrej Fekete, PhD., v. r.
v Bratislave 06.04.2022

Informácia o spracovanom územnoplánovacom podklade Urbanistická štúdia výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, marec 2022

Kód uzn.: 8.2.1.

Uznesenie 296/2022

zo dňa 07.04.2022

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

zobrať na vedomie informáciu o spracovanej Urbanistickej štúdii výškového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy, marec 2022, ktorá bude využitá ako územnoplánovací podklad pri spracovaní návrhu zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a pri spracovaní nového územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

- - -