



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 26.09.2024

Číslo záznamu: MAG 525964/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 - PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
2. Grafická príloha
3. Zápisnica zo zasadnutia Komisie územného a strategického plánovania a výstavby MsZ zo dňa 05.09.2024

Zodpovedný:

Ing. arch. Juraj Šujan
vedúci útvaru hlavného architekta

Spracovateľ:

Ing. arch. Lýdia Hartlová
vedúca oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov
Ing. arch. Zuzana Chovancová
oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

September 2024

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 - PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Hlavné mesto SR Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v zmysle § 2, § 3, § 4 a § 11 sleduje aktuálnosť územného plánu obce, t.j. Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) a systematicky a nepretržite vytvára podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

Obstarávanie zmien a doplnkov (ďalej aj „ZaD“) ÚPN BA je zabezpečované v zmysle § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Zámerom hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj „hlavné mesto“) je v zmysle princípov vyplývajúcich zo strategického dokumentu „Bratislava 2030 – Program rozvoja mesta 2022 - 2030“, „Urbanistickej štúdie Brownfieldy na území hlavného mesta SR Bratislavy“, 2019, a v zmysle „Konceptie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030“ rozvíjanie transformačných území dlhodobo evidovaných ako brownfieldy, akým je aj bývalý výrobný areál PALMA a v spolupráci so súkromným sektorom budovanie predpokladov na rozvoj nájomného bývania v záujme zvyšovania dostupnosti bývania.

Potreba obstarávania zmien a doplnkov č. 12 - PALMA ÚPN BA vyplýva z „Výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania v hlavnom meste Bratislave“ vyhlásenej hlavným mestom SR Bratislavy (zverejnenej na úradnej tabuli 20.12.2021) sekciou nájomného bývania v zmysle „Konceptie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030“ a „Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania“ (ďalej aj „Metodika“), ktorá bola dňa 16.12.2021 Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislava zobrať na vedomie, č. uznesením 1097/2021, aktualizovaná dňa 29.6.2023 uznesením č. 231/2023.

Podkladom pre návrh zmien a doplnkov a doplnkov č. 12 - PALMA ÚPN BA je kladne prerokovaný územnoplánovací podklad „**Urbanistická štúdia zóny areál Palma, Bratislava**“, čístopis 03/2024, (ďalej aj „UŠ“ alebo „urbanistická štúdia“) obstaraná a prerokovaná v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Obstarávateľom urbanistickej štúdie je CC LAMBDA, s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava. Spracovateľom urbanistickej štúdie je JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava. Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) § 12 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov je Ing. arch. Zuzana Jankovičová, reg. č. 369.

Dňa 27.06.2024 bola Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislava (ďalej aj „Mestské zastupiteľstvo“) predložená Informácia o spracovaní a prerokovaní Urbanistickej štúdie zóny areál Palma, Bratislava, 03/2024, ktorú Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 587/2024 zo dňa 23.05.2024 vzalo na vedomie.

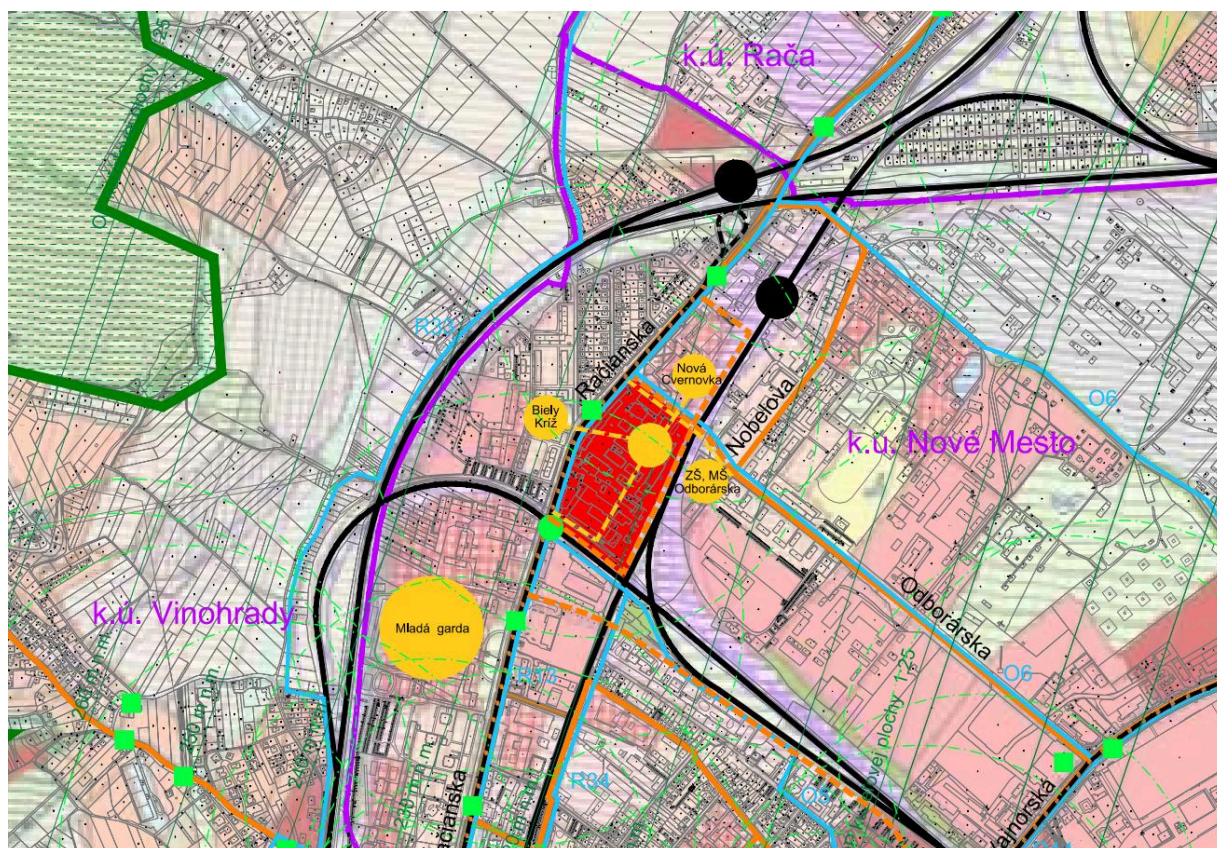
UŠ, čístopis, je dostupná na webovom sídle hlavného mesta na linku:
<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/ine-dokumenty>

Predmetom zmien a doplnkov č. 12 - PALMA ÚPN BA bude zmena funkčného využitia riešeného územia zóny Palma s výmerou cca 6,8 ha z priemyselnej výroby (kód funkcie 301, stabilizované územie) na zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti (kód funkcie 501, rozvojové územie) s návrhom regulačného kódu H v zmysle metodiky ÚPN BA. V zmysle Metodiky investor postupne počas výstavby svojich častí projektu prevedie hlavnému mestu vlastnícke právo k bytom v úhrnnej výmere zodpovedajúcej percentu z koeficientu „nadhodnoty“ vypočítanému v súlade so schválenou Metodikou. Konkrétne podmienky nadobudnutia bytov do majetku hlavného mesta budú bližšie definované v zmluve o spolupráci, ktorú hlavné mesto a investor za týmto účelom uzatvoria. Zároveň bude medzi investorom a hlavným mestom podpísané Memorandum o porozumení a spoločnom postupe, ktoré bude deklarovať obojstranný záujem o spoluprácu.

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 – PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy bola prerokovaná v Komisii územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 05.09.2024.

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 – PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je predložená na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 26.09.2024.

Grafická príloha



Výrez z výkresu Návrh širších územných vzťahov z čístopisu "Urbanistickej štúdia zóny areál Palma, Bratislava", 03/2024

KOMISIA ÚZEMNÉHO A STRATEGICKÉHO PLÁNOVANIA A VÝSTAVBY
Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Zápisnica z rokovania Komisie územného a strategického plánovania a výstavby
(ďalej len „komisia“)
zo dňa 05.09.2024 v čase od 17.00 hod. do 19:10 hod.

Prítomní: Mgr. Lenka Antalová Plavuchová, Ing. Ján Karman, Ing. Matej Vagač, Mgr. Martin Vlačiky, PhD., Ing. Monika Ďurajková, Mgr. Martin Winkler, Ing. Robert Pajdlhauser, Radovan Jenčík, Ing. arch. Viktor Kasala, Ing. arch. Peter Vaškovič, Ing. arch. Ivana Némethová, Ing. Eugen Guldan, PhD., Ing. arch. Mgr. art. Elena Pätoprstá

Ospravedlnení: Ing. Jozef Krúpa, Gabriela Ferenčáková

Prizvaní: Ing. arch. Juraj Šujan, Ing. arch. Lýdia Hartlová, Mgr. Ján Mazúr, PhD., Mgr. art. Zuzana Čupková, PhD.

Zasadnutie komisie otvorila a viedla predsedníčka komisie Mgr. Lenka Antalová Plavúchová (ďalej len „predsedníčka komisie“).

Návrh programu:

1. Otvorenie
2. Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD
3. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
4. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 – PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
5. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 13 – predĺženej jestvujúcej električkovej trati Ružinovskej radiály k budúceму prestupnému terminálu TIOP Ružinov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy
6. Partnerská dohoda o medzinárodnej spolupráci: pracovné spoločenstvo baum_cityregion
7. Ročná správa o realizácii Programu rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy 2022-2030 za rok 2023
8. Schválenie nefinančného plnenia zo zmlúv o spolupráci pri ktorých developeri budú plniť pozemkami
9. Návrh na zámenu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 4691/90 a nasl., s METROM Bratislava a. s., so sídlom v Bratislave
10. Návrh na zriadenie vecného bremena práva stavby, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 1432/2 a nasl., Devínska cesta, v prospech spoločnosti LENSSON s. r. o., so sídlom v Bratislave
11. Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 10106/81 a nasl., Záhradnícka – Kocel'ova ulica, v prospech spoločnosti JM – Cresco, s.r.o., so sídlom v Bratislave

12. Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, Žitavská ulica, parc. č. 3648/1 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Žitavská 2,4,6

13. Rôzne

K bodu 1

Otvorenie

P. predsedníčka komisie na úvod uviedla body z pozvánky, následne dala o jej znení hlasovať.

Hlasovanie o programe stretnutia:

Prítomní: 13 za: 13 proti: 0 zdržal sa: 0

K bodu 2

Informácia o aktuálne obstarávaných ÚPP a ÚPD

Prezentujúci: Ing. arch. Lýdia Hartlová

P. Hartlová informovala o aktuálnom stave obstarávaných ÚPP a ÚPD. Následne prebehla medzi zúčastnenými diskusia. P. Pätoprstá upozornila na legislatívnu platnosť postupu zmeny územného plánu, poukázala na znemožnenie vybudovania školy v Petržalke. P. predsedníčka uviedla, že urbanistická štúdia bude podkladom pre zmeny územného plánu, mení sa územný plán mesta a následne územný plán zóny. P. Mazúr sa vyjadril k otázke školy a jej umiestnenia. V súčasnosti sa pripravuje dohoda s developerom v rámci ktorej prebehnú pozemkové zámeny, tak aby škola bola na pozemkoch umiestnená. P. Pätoprstá si vyžiadala podrobnejší podklad týkajúci sa vyššie uvedených pozemkových zámen a školy. P. Vagač mal otázku týkajúcu zmien a doplnkov 10, žiada vyhodnotenie upraveného návrhu pre externého spracovateľa. Ďalej sa zaujímal o zmenu územného plánu A6. P. Ďurajková sa zaujímala o oblasť pri Mýtnom domčeku, pred schvaľovaním by chcela mať k dispozícii podkladu od developera, ako bude vyzerať predmetná oblasť z hľadiska výškovej regulácie. P. Karman si vyžiadal zaslanie pripomienok vo forme, názov pripomienky, vyhodnotenie a odôvodnenie ak sa jej nevyhovelo tak prečo. P. Pätoprstá sa informovala o stave doručenia svojich pripomienok, bolo jej oznámené, že prišli po termíne, žiada o preverenie termínu doručenia.

Komisia zobrala informáciu na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K bodu č. 3:

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Prezentujúci: Ing. arch. Lýdia Hartlová

P. Hartlová informovala o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Následne prebehla diskusia. P. Ďurajková sa zaujímala o časový harmonogram, kedy budú uzatvárané dohody s developermi a kedy pôjdu zmeny a doplnky na zastupiteľstvo. P. Mazúr informuje o príprave vzorovej zmluvy s developermi. P. Ďurajková a p. Winkler požadujú vzorové zmluvy k nahliadnutiu.

Komisia zobrala informáciu na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K Bodu č. 4

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 – PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Prezentujúci: Ing. arch. Lýdia Hartlová

P. Hartlová informovala o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 12 – PALMA Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. P. Pajdlhauser informoval o prerokovaní EIA a o výhradách obyvateľov k zbúraníu výškového, 46 bytového domu, zaujímal sa či je možné v tejto veci niečo podniknúť. P. Šujan reagoval, že to nie je súčasťou tejto zmeny a doplnkov, mesto taktiež nesúhlasí so zbúraním bytového domu, podľa p. Šujana je to vec technického riešenia.

Komisia zobrala informáciu na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K Bodu č. 5

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 13 – predĺženej jestvujúcej električkovej trate Ružinovskej radiály k budúceму prestupnému terminálu TIOP Ružinov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

Prezentujúci: Ing. arch. Lýdia Hartlová

P. Hartlová informovala o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 13 – predĺženej jestvujúcej električkovej trate Ružinovskej radiály k budúceму prestupnému terminálu TIOP Ružinov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Následne prebehla diskusia.

Komisia zobrala informáciu na vedomie, k bodu sa nehlasovalo.

K Bodu č. 6

Partnerská dohoda o medzinárodnej spolupráci: pracovné spoločenstvo baum_cityregion

Prezentujúci: Mgr. Ján Mazúr, PhD.

P. Mazúr predstavil materiál o medzinárodnej spolupráci, kde vzniká pracovné spoločenstvo baum_cityregion. Následne prebehla diskusia. P. Kasala sa informoval o možnosti zapojenia mestských častí, či výmeny dát z hľadiska dopravy v rámci tejto spolupráce.

Hlasovanie:

Prítomní: 13 za: 13 proti: 0 zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

K Bodu č. 7

Ročná správa o realizácii Programu rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy 2022-2030 za rok 2023

Prezentujúci: Mgr. Ján Mazúr, PhD.

P. Mazúr predstavil ročnú správu o realizácii Programu rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy 2022-2030 za rok 2023. Následne prebehla diskusia. P. Pätoprstá sa zaujímala, či mesto implementuje, vyhodnocuje činnosť v rámci povoľovania prevádzok. Uviedla príklad existujúcej prevádzky na drevoštiepku v Petržalke, ktorá je v rozpore s územným plánom. P. Mazúr to zobral ako podnet, no daná otázka priamo s vyhodnocovaním nesúvisí. P. Kasala sa zaujímal o vyhlásenie výzvy na dopravné stavby v Petržalke, o novú metodiku k občianskej vybavenosti mesta. P. Pätoprstá sa informovala o stave plánovanej cesty v rámci revitalizácie, rozvoja lesoparku Petržalka v oblasti Malého Draždiaka. P. Mazúr jej odporučil obrátiť sa v danej veci na p. Kollárika.

Hlasovanie:

Prítomní: 13 za: 13 proti: 0 zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

K Bodu č. 8

Schválenie nefinančného plnenia zo zmlúv o spolupráci pri ktorých developeri budú plniť pozemkami

P. predsedníčka oznámila zmenu v názve materiálu. Nový názov je:

Informácia o nefinančnom plnení pozemkami spoločnosťami FUXTON s.r.o. a PERSET a.s. a návrh výšky kontribúcie spoločnosti PERSET a.s. zo zmlúv o spolupráci v území MUŠ Mlynské Nivy.

Prezentujúci: Mgr. Ján Mazúr, PhD.

P. Mazúr predstavil informáciu o nefinančnom plnení pozemkami spoločnosťami FUXTON s.r.o. a PERSET a.s. a návrh výšky kontribúcie spoločnosti PERSET a.s. zo zmlúv o spolupráci v území MUŠ Mlynské Nivy. Následne prebehla diskusia. P. Vaškovič nevidí dôvod, prečo by mesto malo ustupovať a vychádzať v ústrety developerovi v rámci pripravovanej dohody, berie to ako precedens voči ostatným developerom.

Komisia sa dohodla, že o bodoch 1. a 2. uznesenia budú hlasovať samostatne.

Bod 1. zobrať na vedomie

1.1 nefinančné plnenie v zmluve o spolupráci FUXTON s.r.o. (dcérskej spoločnosti JTRE; sídlo: Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR, IČO: 35833513) pozemkom na liste vlastníctva č....., pozemok registra „C“, o rozlohe 5.600 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy

1.2 nefinančné plnenie v zmluve o spolupráci PERSET a.s., (dcérska spoločnosť Metrostav Slovakia a.s., sídlo: Prievozska 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) pozemkom na

liste vlastníctva č. 4814, pozemok registra „C“, o rozlohe 11.622 m², Obec: Bratislava - Ružinov k.ú. Nivy

Hlasovanie:

Prítomní: 12 za: 12 proti: 0 zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

Bod 2. schváliť

kontribúciu spoločnosti PERSET a.s. (sídlo: Prievozská 32, Bratislava, PSČ 821 05, SR, IČO: 48239089) vo výške 123,50 € pre rok 2024 z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Hlasovanie:

Prítomní: 12 za: 11 proti: 1 zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

K bodom 9, 10, 11

prebehlo jednotné hlasovanie o automatickom posunutí na rokovanie do zastupiteľstva. P. predsedníčka navrhuje komisii zaviesť pravidlo o tom, aké majetkové body sa budú žiadať do komisie, doteraz to boli len pozemky nad 2000 m².

Bod 9

Návrh na zámenu ako prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa pozemkov v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 4691/90 a nasl., s METROM Bratislava a. s., so sídlom v Bratislave

Bod 10

Návrh na zriadenie vecného bremena práva stavby, k. ú. Karlova Ves, parc. č. 1432/2 a nasl., Devínska cesta, v prospech spoločnosti LENSSON s. r. o., so sídlom v Bratislave

Bod 11

Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemkoch v Bratislave, k. ú. Nivy, parc. č. 10106/81 a nasl., Záhradnícka – Kocel'ova ulica, v prospech spoločnosti JM – Cresco, s.r.o., so sídlom v Bratislave

K Bodu 12

Návrh na zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, k. ú. Vrakuňa, Žitavská ulica, parc. č. 3648/1 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Žitavská 2,4,6

Prítomní: 11 za: 11 proti: 0 zdržal sa: 0

Návrh uznesenia bol prijatý

K Bodu 13

Rôzne

P. Ďurajková dala podnet týkajúci sa správy Zlatých pieskov. Preverovala možnosť zmeny správy, ktorú v súčasnosti vykonáva Marianum na Starz. P. Némethová sa informovala, či bude mesto reagovať na kroky súčasnej vlády, ktoré zasahujú do strategických projektov mesta, napr. v súvislosti s Hlavnou stanicou. P. Pätoprstá sa opäť vrátila k bodu 2 a žiadala o preverenie termínu doručenia jej pripomienok, nakoľko ich podľa jej slov poslala v termíne, po termíne bolo doručené len doplnenie už zaslaných pripomienok.

Na záver predsedníčka komisie poďakovala všetkým prítomným a o 19.10 hod. ukončila zasadnutie.

Mgr. Lenka Antalová Plavúchová, v. r.
predsedníčka komisie

Zapísala: Ing. Kristína Komendová, v. r.
zastupujúci tajomník komisie

V Bratislave, dňa 7.9.2024