



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 26.09.2024

Číslo záznamu: MAG 526028/2024
Spisový znak: UK1
Skartačná lehota: A10

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Mlynské Nivy 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. Ľubica Fenclová
oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

September 2024

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Mlynské Nivy 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 rámci zabezpečovania územného plánovania, jeho cieľov a zásad v zmysle § 2, § 3, § 4 a § 11 sleduje aktuálnosť územného plánu obce, 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.

Obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy vyplýva z potreby zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch, aby mohlo dôjsť k transformácii územia na ucelené komplexné mestské prostredie v lokalite Mlynské Nivy.

Odborným podkladom pre návrh „ZaD č. 11 – MUŠ Mlynské Nivy“ ÚPN BA je územnoplánovací podklad - urbanistická štúdia „**Mestská urbanistická štúdia zóny Mlynské Nivy**“ (ďalej aj „MUŠ“). Obstarávateľom MUŠ je hlavné mesto SR ako orgán územného plánovania v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a súvisiacich právnych predpisov. Spracovateľom je Sekcia územného plánovania Metropolitného inštitútu Bratislavy (MIB - SUP). Proces obstarávania zabezpečilo oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov Útvary hlavného architekta (ÚHA - OOU). Územnoplánovací podklad bola vzatý na vedomie uznesením č. 540/2024 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 23.05.2024.

MUŠ, čístopis, je zverejnený na webovom sídle hlavného mesta na linku:

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovalacie-dokumenty/prerokovane-uzemnoplanovalacie-podklady/uzemne-studie>

Spracovanie Mestskej urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy vyplynulo z Výzvy na predkladanie žiadostí na zmenu územného plánu za účelom zvýšenia dostupnosti bývania v hlavnom meste SR Bratislave, vyhlásenú hlavným mestom, sekciou nájomného bývania v zmysle Koncepcie mestskej bytovej politiky na roky 2020 – 2030 a Metodiky zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania, zverejnenej na webovom sídle hlavného mesta v termíne od polovice decembra 2021 do konca apríla 2022 (ďalej len „Výzva I.“). V rámci Výzvy I. bolo v lokalite/zóne Mlynské nivy spolu predložených 16 žiadostí na zmenu ÚPN BA, bezprostredne na seba nadväzujúcich. Táto skutočnosť a zároveň polohový potenciál územia v priamom kontakte s centrom mesta a celomestským centrom so zónou výškových stavieb a jeho zásadný vplyv na možný rozvoj kompaktného mesta vyvolalo nevyhnutnosť koordinovanej intervencie zo strany hlavného mesta SR Bratislavy, čím je obstaranie MUŠ.

Účelom MUŠ bolo preverenie možnosti transformácie územia na plnohodnotnú mestskú štvrť v nadväznosti na existujúce obytné štruktúry, zhodnotiť limity územia, stanoviť zodpovedajúcu koncepciu ďalšieho rozvoja územia, zásady, regulačné princípy a prevádzkové pravidlá využitia územia. MUŠ overovala možnosti prehodnotenia funkčného využitia a priestorovej regulácie plôch určených v ÚPN BA a navrhla v území zmenu ÚPN BA za účelom podpory tvorby komplexného mestského prostredia.

ZaD č. 11 MUŠ Mlynské Nivy budú obsahovať v rámci riešeného územia MUŠ 18 lokalít na zmenu. Uvedený je developer a č. lokality:

1. YIT Slovakia, a.s. – lokality č. 3, 4, 101, 107
2. REDING, s.r.o. a SPV Development, s.r.o. – č. 110
3. Inforama, a. s. – 73
4. Immocap Mill II, s.r.o. – 92
5. CRESCO REAL ESTATE, a. s. – 94
6. Reality Development, a. s. – 59, 902
7. Metrostav Slovakia, a. s. – 14, 60
8. JTRE, Fuxton s.r.o – 906
9. Slovak Telecom, a. s. – 903
10. Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. – 805
11. Doprastav, a. s. – 807
12. Ing. arch. Gabriel Drobnik – 901
13. JTRE, Esterian, a.s. - 86

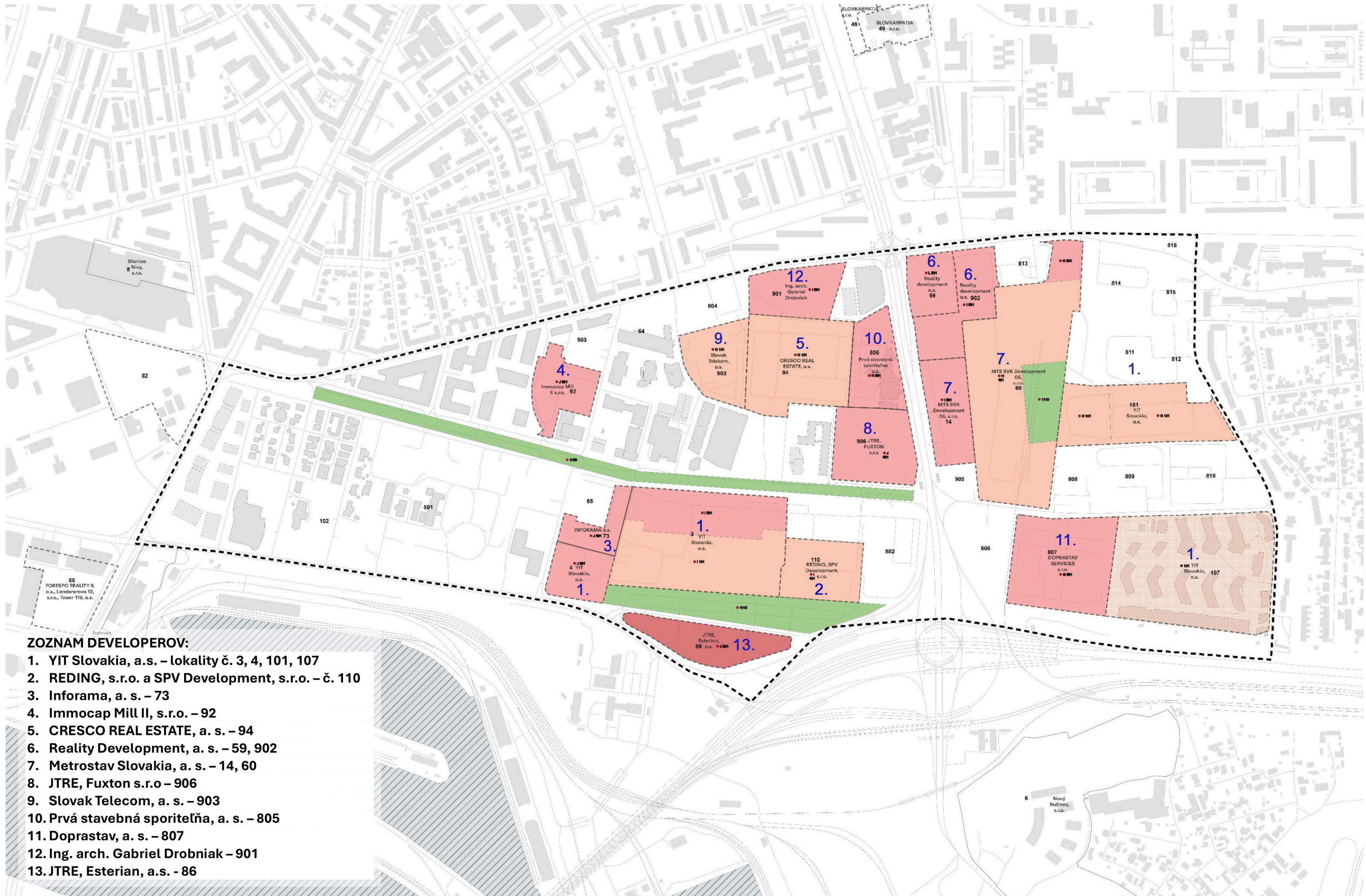
V grafickej prílohe sú vyznačené lokality.

Uvedené lokality sú zaradené do predmetných ZaD na základe Zmluvy o spolupráci, ktoré budú podpísané medzi developermi a hlavným mestom v auguste a v septembri 2024, v zmysle materiálu Metodika zmien územného plánu v záujme budovania predpokladov na rozvoj nájomného bývania a zvyšovania dostupnosti bývania, verzia 4 pomenovaná “Aktualizácia metodiky”. Aktualizácia metodiky bola vzatá na vedomie uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 541/2024 dňa 23.05.2024. Dostupná je na webovom sídle hlavného mesta na linku:

<https://zastupitelstvo.bratislava.sk/mestske-zastupitelstvo-hlavneho-mesta-sr-bratislavy-2022-2026-zasadnutie-23052024/bod-17/>

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 11 – MUŠ Mlynské Nivy 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. 11 – MUŠ Mlynské Nivy Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je predložená na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy dňa 26.09.2024.



ZOZNAM DEVELOPEROV:

1. YIT Slovakia, a.s. – lokality č. 3, 4, 101, 107
2. REDING, s.r.o. a SPV Development, s.r.o. – č. 110
3. Inforama, a. s. – 73
4. ImmoCap Mill II, s.r.o. – 92
5. CRESCO REAL ESTATE, a. s. – 94
6. Reality Development, a. s. – 59, 902
7. Metrostav Slovakia, a. s. – 14, 60
8. JTRE, Fuxton s.r.o – 906
9. Slovak Telekom, a. s. – 903
10. Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. – 805
11. Doprastav, a. s. – 807
12. Ing. arch. Gabriel Drobniak – 901
13. JTRE, Esterian, a.s. - 86

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 – Koceľova 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 developerami a kedy pôjdu zmeny a doplnky na zastupiteľstvo. P. Mazúr informuje o príprave vzorovej zmluvy s developerami. 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 nábřeží 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