

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

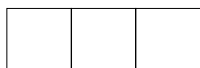
Oznámenie o strategickom dokumente

Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu zóny Chalupkova

vypracovaný podľa § 5 a prílohy č. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Bratislava, máj 2026

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE
Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu zóny Chalupkova



I. Základné údaje o obstarávateľovi

1. Názov:

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

2. Identifikačné číslo:

00603147

3. Adresa sídla:

Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava 1

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa:

Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
Miestny úrad MČ Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Telefón: +421 2/592 462 77, e-mail: starosta@staremesto.sk

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente, a miesto na konzultácie.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
Referát územného plánu a rozvoja
Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
Ing. arch. Janka Ľuptáková, poverená riadením referátu
tel. č.: +421 2/592 462 96
e-mai: janka.luptakova@staremesto.sk

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov:

Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu zóny Chalupkova (ďalej len „ZaD 1 ÚPN Z“)

2. Charakter:

ZaD 1 ÚPN Z je zmena strategického dokumentu Územného plánu zóny Chalupkova v zmysle § 4 ods. 2 písm. b) a c) v spojení s § 7 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý spodrobňuje na miestnej úrovni nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“).

Hranice riešeného územia Územného plánu zóny Chalupkova sú vymedzené:

- z juhu je hranicou riešeného územia cestná komunikácia – Landererova ul.
- zo západu je hranicou riešeného územia ul. Dostojevského rad a Karadžičova ul.
- zo severu je hranicou riešeného územia ul. Mlynské nivy
- z východnej strany tvorí hranicu riešeného územia Košická ul.

Riešené územie Územného plánu zóny Chalupkova sa nachádza v okrese Bratislava I, v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, ktoré je súčasťou centra mesta. Riešené územie ZaD 1 ÚPN Z zodpovedá urbanistickému sektoru 5 a 6 v zmysle platného Územného plánu zóny Chalupkova, čístopis 2017. Celková výmera riešeného územia ZaD 1 ÚPN Z je približne 6,25 ha.

Vymedzenie hraníc riešeného územia je v grafickej časti kap. V. Doplňujúce údaje, bod 1.

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN mesta. V ÚPN mesta v zozname schválených ÚPN zón na území mesta v platnom znení je v okrese I. MČ Staré Mesto schválený Územný plán zóny Chalupkova.

V ÚPN mesta je stanovené nasledovné funkčné využitie pre riešené územie ZaD 1 ÚPN Z:

- 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, rozvojové územie, kód regulácie M,
- 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, rozvojové územie, kód regulácie M,
- Námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy).

3. Hlavné ciele:

Zmena výškovej regulácie časti územia zóny Chalupkova.

4. Obsah (osnova):

- Prehodnotenie pevne stanovenej výškovej regulácie v urbanistických sektoroch US 5 a US 6 v Územnom pláne zóny Chalupkova.
- Prehodnotenie členenia urbanistických sektorov US 5 a US 6 v Územnom pláne zóny Chalupkova na stavebné bloky.

Zmena záväznej textovej a grafickej časti Územného plánu zóny Chalupkova súvisiaca s uvedeným cieľom.

V ZaD č. 1 ÚPN Z nedochádza k zmene intenzity využitia územia, nemení sa hodnota maximálnych hrubých podlažných plôch (HPP); zároveň dochádza k navýšeniu minimálnej započítateľnej ploche zelene.

5. Uvažované variantné riešenia zohľadňujúce ciele a geografický rozmer strategického dokumentu:

Strategický dokument sa spracúva invariantne, nakoľko stavebný zákon nepripúšťa variantné riešenie návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania:

- Spracovanie návrhu riešenia ZaD 1 ÚPN Z 2. štvrtrok 2026
- Prerokovanie a vyhodnotenie pripomienok k návrhu riešenia ZaD 1 ÚPN Z 2. štvrtrok 2026
- Preskúmanie ZaD 1 ÚPN Z podľa § 25 stavebného zákona 3. štvrtrok 2026
- Schválenie ZaD 1 ÚPN Z v MZ MČ Bratislava-Staré Mesto 3. štvrtrok 2026
- Zabezpečenie uloženia ZaD 1 ÚPN Z a vytvorenie registračného listu 4. štvrtrok 2026

Časový harmonogram je orientačný a môže sa meniť v závislosti od priebehu jednotlivých etáp obstarávania strategického dokumentu.

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom:

Spracovanie ZaD 1 ÚPN Z je zabezpečené v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, predovšetkým ÚPN mesta a so schváleným zadaním pre spracovanie ÚPN zóny Chalupkova, v nadväznosti na ďalšie dotknuté strategické dokumenty a územnoplánovacie podklady vzťahujúce sa na riešené územie.

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

9. Druh schvaľovacieho dokumentu:

- Uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto o schválení ZaD 1 ÚPN Z,
- Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD 1 ÚPN Z.

III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia

1. Požiadavky na vstupy:

Vstupom pre spracovanie ZaD 1 ÚPN Z sú:

- Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov,
- Územný plán zóny Chalupkova, čístopis 2017, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 1/2018 zo dňa 06. 02. 2018 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením MČ Bratislava-Staré Mesto č. 1/2018 zo dňa 06. 02. 2018,
- Zadanie pre Územný plán zóny Chalupkova, rok 2008, schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 104/2008 zo dňa 16. 09. 2008,
- aktualizované podklady a informácie o území vrátane požiadaviek na jeho riešenie,
- príslušné právne predpisy z oblasti ochrany životného prostredia, ochrany prírody a tvorby krajiny a ochrany zdravia obyvateľstva,
- vydané právoplatné územné, stavebné povolenia a záväzné stanovisko k investičnej činnosti.

V území Územného plánu zóny Chalupkova sa nachádzajú dva objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky – objekt bývalej teplárne od architekta Dušana Jurkoviča, vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku v roku 2008, a areál bývalej továrne Klinger, vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku v roku 2011.

V prípade bývalej teplárne nie je za národnú kultúrnu pamiatku vyhlásený celý areál, ale len jeho pamiatkovo najhodnotnejšia časť.

Uvedené národné kultúrne pamiatky sa nenachádzajú v riešenom území ZaD 1 ÚPN Z. Realizácia navrhovaných zmien a doplnkov nebude mať na tieto pamiatky žiadny priamy ani nepriamy vplyv.

Podľa mapy radónového rizika sa riešené územie nachádza v kategórii nízkeho radónového rizika.

Na predmetnom záujmovom území a v jeho bezprostrednom susedstve sú v informačnom systéme environmentálnych záťaží (IS EZ) evidované tri environmentálne záťaže registra B a C:

- identifikátor IS EZ: SK/EZ/B1/116, názov EZ: B1 (003)/BA – Staré Mesto – Chalupkova – Bottova ul. – Chemika – areál závodu, Register B aj C (EZ / sanovaná lokalita)
- identifikátor IS EZ: SK/EZ/B1/115, názov EZ: B1 (002) / BA – Staré Mesto – Apollo – širší priestor bývalej rafinérie, Register B aj C (EZ / sanovaná lokalita)
- identifikátor IS EZ: SK/EZ/B1/1986, názov EZ: B1 (1986) / BA – Staré Mesto – Twin City – južná časť, Register B aj C (EZ / sanovaná lokalita)

Všetky environmentálne záťaže sú zaradené v registri environmentálnych záťaží ako sanované lokality.

DOTERAZ REALIZOVANÉ OPATRENIA NA OCHRANU PODZEMNÝCH VÔD

Sanácia – širší priestor rafinérie Apollo (2004–2006)

- Odvrtaných 66 hydrogeologických vrtov (60 čerpacích, 16 infiltračných)
- Vyťažených 3 522 m³ voľnej fázy ropných látok
- Plošné rozšírenie kontaminácie VFRL (voľná fáza ropných látok) znížené na 1/3 pôvodnej plochy (zo 141 781 m² na 49 558 m²)
- Pokračovanie sanácie v centrálnej časti doteraz nerealizované; odhadovaná zostatok: cca 2 000 m³ ropných látok (odhad z roku 2006)

Sanácia Rezidencia Bottova (dokončená 2024)

- Úplné odťaženie kontaminovaných zemín: 74 636,94 ton odťažených materiálov
- Vybudovaná podzemná tesniaca stena zapustená do nepriepustného neogénneho podložia
- Kontinuálne čistenie presakujúcej PV počas výstavby – všetky výstupy splnili limit NEL-IC ≤ 1 mg/l
- Výsledok: eliminácia environmentálnych a zdravotných rizík na sanovaných pozemkoch; definitívne vyriešenie EZ v rámci parcely

Sanácia Twin City juh (EZ B1/1986) – postupne pri jednotlivých blokoch

- Zvolený sanačný scenár: kombinácia izolácie podpovrchovými stenami + odťažba kontaminovaných zemín a PV
- Sanácia realizovaná postupne pri stavebných blokoch A4, B, C, D počas výstavby

Od roku 2014 až do súčasnosti je priebežne monitorované dané územie ŠGÚDŠ:

- Pravidelné sledovanie hrúbky a plošného rozšírenia VFRL na lokalitách Chemika a Gumon
- Chemické analýzy PV na kľúčové ukazovatele (CIU, ropné látky, PAU, BTEX, fyzikálno-chemické parametre)
- Výsledky monitorovania sú vstupom pre rozhodnutia o ďalšom sanačnom postupe

PLÁNOVANÉ OPATRENIA NA OCHRANU PODZEMNÝCH VÔD

Plánovaná výstavba bude zahŕňať sanáciu znečisteného územia formou úplného odťaženia a zneškodnenia znečistených zemín (úplné odstránenie sekundárneho zdroja kontaminácie). Nakladanie s kontaminovanou zeminou bude v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Úplným odťažením kontaminovaných zemín a následnou výstavbou bude odstránené environmentálne riziko pre zeminy v pásme prevzdušnenia, navrhované stavebné prvky (celkové založenie stavby a plyno-tesniace izolačné vrstvy) zamedzia potenciálnemu riziku šírenia kontaminácie podzemnou vodou do priestorov novovybudovaných objektov nad úroveň ustálenej hladiny podzemnej vody.

V území sa nenachádza poľnohospodárska ani lesná pôda.

2. Údaje o výstupoch:

Výstupmi strategického dokumentu bude záväzná textová a grafická časť riešenia ZaD 1 ÚPN Z.

Výstupy budú formulované v záväznej časti ZaD 1 ÚPN Z, ktorá bude vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie:

Na základe charakteru navrhovaného strategického dokumentu sa nepredpokladá zhoršenie stavu životného prostredia ani narušenie ekologickej stability dotknutého územia. Predkladaný dokument predstavuje nástroj, ktorým sa vytvárajú podmienky pre postupné zlepšovanie kvality životného prostredia, posilnenie ekologickej stability a uplatňovanie princípov trvalo udržateľného rozvoja v riešenom území.

Navrhovaná koncepcia strategického dokumentu rešpektuje záväzné regulatívy jednotlivých zložiek životného prostredia stanovené nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, najmä ÚPN mesta. V riešenom území sa nenachádzajú prvky Územného systému ekologickej stability (ÚSES) na lokálnej, regionálnej ani nadregionálnej úrovni. V území sa nenachádzajú ani súvislé plochy zelene alebo biotopy európskeho či národného významu. Vzhľadom na charakter územia, ktoré je dlhodobo urbanizované a v procese transformácie, sa nepredpokladá zásah do prírodných prvkov.

Sanácia environmentálnych záťaží v území môže mať pozitívny vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN zóny rešpektujú funkčné využitie územia stanovené platným ÚPN mesta. Navrhované úpravy sa týkajú najmä priestorového usporiadania (zvýšenie podlažnosti), čím sa vytvára predpoklad efektívnejšieho využitia urbanizovaného územia pri zachovaní environmentálnych limitov. Na základe uvedeného sa nepredpokladajú významné negatívne priame ani nepriame vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva:

Strategický dokument nepredpokladá negatívne vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva. Úlohou strategického dokumentu je vo väzbe na ciele územnoplánovacej dokumentácie eliminovať potenciálne negatívne vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva.

5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené územia, územia európskeho významu, súvislú európsku sústavu chránených území, národné prírodné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie:

Riešené územie je z hľadiska ochrany prírody a krajiny súčasťou katastrálneho územia, ktoré spadá v zmysle § 12 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa územnej ochrany. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy predmetné pozemky nie sú súčasťou žiadneho biokoridoru alebo biocentra. Riešené územie nie je súčasťou žiadneho chráneného územia, nenachádzajú sa v ňom biotopy národného alebo európskeho významu, biotopy chránených druhov rastlín alebo živočíchov, ani chránené stromy. V riešenom území sa nenachádzajú historické záhrady ani parky.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu:

Vzhľadom na charakter strategického dokumentu, ktorý sa zameriava na úpravu priestorového usporiadania v rámci už rozostavaného a urbanizovaného územia, sa riziká súvisiace s jeho uplatňovaním nepredpokladajú.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice:

Strategický dokument nebude mať vplyv na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie dotknutej verejnosti vrátane jej združení:

Obyvatelia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, miestne občianske združenia, vlastníci nehnuteľností v riešenom území, ako aj fyzické a právnické osoby, ktoré majú k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v riešenom území vlastnícke alebo iné práva, alebo sa podieľajú na jeho využívaní.

2. Zoznam dotknutých subjektov – orgánov štátnej správy a samosprávy:

1. Hlavné mesto SR Bratislava
2. Mestská časť Bratislava-Ružinov
3. Ministerstvo životného prostredia SR

4. Regionálny úrad Bratislava, odbor územného plánovania
5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto
7. Slovenský vodohospodársky podnik, a. s.

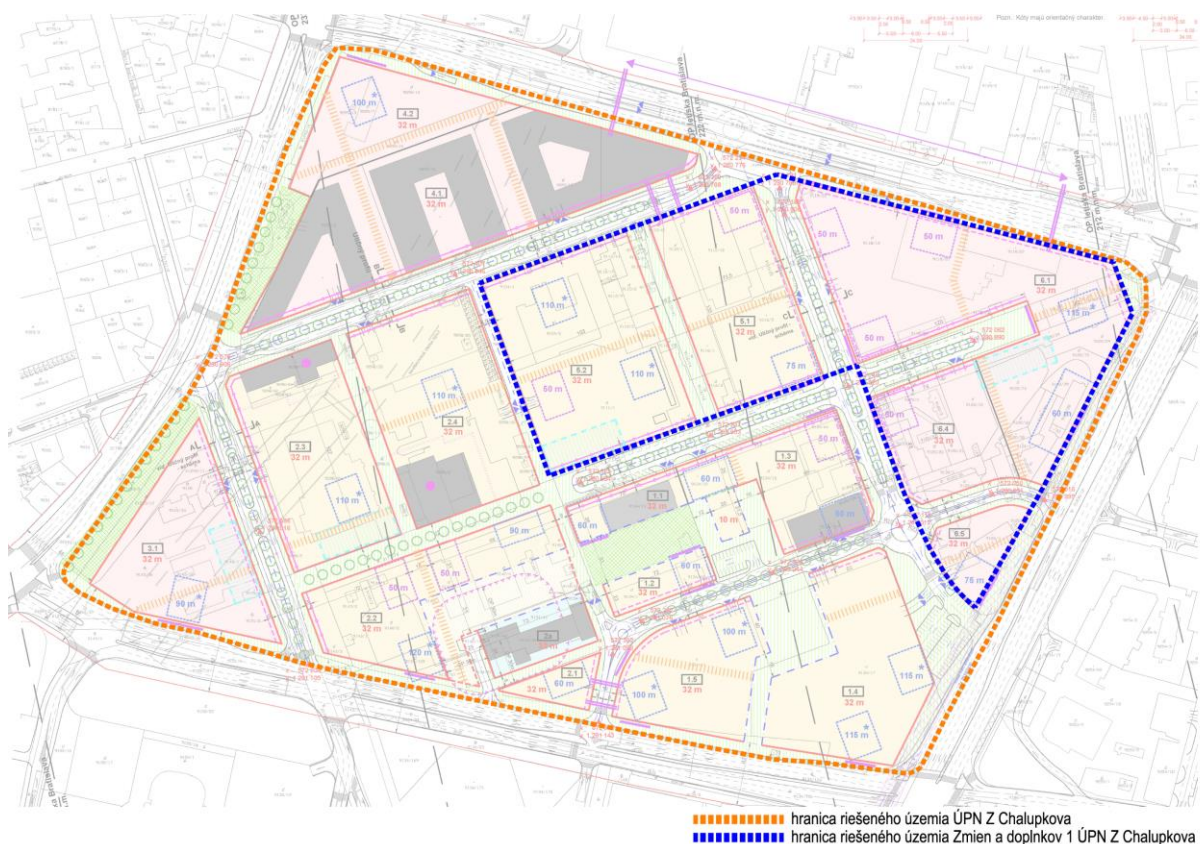
3. *Dotknuté susedné štáty:*

Susedné štáty nie sú dotknuté.

V. Doplňujúce údaje

1. Mapová a iná grafická dokumentácia

Výkres zobrazujúci hranicu riešeného územia Územného plánu zóny Chalupkova a riešeného územia Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu zóny Chalupkova.



2. *Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu:*

- Územný plán zóny Chalupkova, čistopis 2017
- Zadanie pre ÚPN zóny Chalupkova, rok 2008
- Územný plán hl. mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov
- územnoplánovacie podklady na úrovni zóny a mesta, podklady zabezpečené v súlade s § 7a stavebného zákona, údaje katastra nehnuteľností (katastrálna mapa), ako aj ďalšie dostupné analytické a koncepčné podklady, najmä ortofotomapy, demografické a socioekonomické údaje, dopravné a technicko-infraštruktúrne podklady, environmentálne podklady a relevantné odborné štúdie vzťahujúce sa na riešené územie

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

V Bratislave, máj 2026

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. *Meno spracovateľa oznámenia:*

Ing. arch. Patrícia Gotzmanová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. číslo 371

2. *Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka.*

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti