

**Informované otázky pre rozhodovanie
o návrhu zmien a doplnkov
Územného plánu hlavného mesta číslo 10**

Tento dokument je podporný materiál pre rozhodovanie poslancov mestského zastupiteľstva hlavného mesta k hlasovaniu o návrhu zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta číslo 10. Dokument má odporúčací charakter a obsahuje zoznam dvanástich informovaných otázok vychádzajúcich z príspevku *Financovanie mestského rozvoja: tichý zápas o bohatstvo ukryté v pôde, časť druhá: zachytenie ekonomickej hodnoty pôdy* v sekcii ctdonline.org/opinions ktorý prezentuje názory autora príspevku.

Digitálna verzia dostupná na: ctdonline.org
Copyright © 2024 by the Centre for Territorial Development
December 2024, Bratislava

Vážená poslankyňa, vážený poslanec,

V nadväznosti na pripravované prerokovanie návrhu zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta číslo 10 (ZaD 10) v mestskom zastupiteľstve, pre Vás CTD pripravilo zoznam informovaných otázok, ktoré Vám majú napomôcť získať užitočné informácie pri rozhodovaní sa o kvalite spracovania návrhu ZaD 10, ako aj zhodnotení miery využitia potenciálu rozvoja tejto centrálnej lokality pre mesto ako celok. Otázky sú formulované ako nástroj, vďaka ktorému môžete získať relevantné informácie pre kvalifikované rozhodovanie. Cieľom tohto podkladu je prispieť ku zvýšeniu kvality diskusie a rozhodovania o rozvoji celomestského centra Bratislavy.

Zostavené otázky koncentrujú pozornosť predovšetkým na tri kľúčové oblasti rozvoja celomestského centra na petržalskom brehu Dunaja: 1) zachytenie zmeny hodnoty pozemkov pre potreby udržateľného financovania rozvoja mesta, 2) otvorenosť a kvalita rozhodovacieho procesu v územnom plánovaní, 3) tvorba dostupného bývania.

Význam a využitie dynamiky hodnoty pozemkov pre financovanie rozvoja Bratislavy, sa zdajú byť nedocené. Diskusia o návrhu ZaD 10 by mala vychádzať z vyčíslenia nárastu trhovej hodnoty pozemkov, ktorá vznikne schválením ZaD 10 mestským zastupiteľstvom. Ide o kľúčovú informáciu pre diskusiu jednak o pôvode hodnoty, ktorá vznikne z verejného rozhodnutia schváliť ZaD 10 a tiež akú mieru príspevku developerov z takto vzniknutej hodnoty, je zodpovedné žiadať na rozvoj dostupného bývania resp. verejnej infraštruktúry.

V prípade rozhodovacieho procesu v územnom plánovaní Bratislavy sa otvára strategická otázka vplyvu verejných mestských politík/stratégií a individuálnych záujmov na kľúčové rozhodnutia v územnom rozvoji. Za dôležité sa javí venovať pozornosť povahe akou sa individuálne záujmy integrujú do územno-plánovacej regulácie mesta napr. prostredníctvom vydania záväzných stanovísk pred schválením zonálnej regulácie, či v diskurzívnej rovine, preberaním rétoriky a predstáv individuálnych aktérov. Príkladom zvýšenia otvorenosti rozhodovacieho procesu je zabezpečenie štruktúrovaného a obojstranného dialógu s občanmi cez mestom riadené platformy, či zohľadnenie preferencií obyvateľov z rôznych častí Bratislavy v rozhodovaní o víťazných urbanisticko-architektonických návrhoch celomestského centra (CMC). Tie majú priamy dopad na identitu a intenzitu vzťahu obyvateľov Bratislavy k tejto lokalite a mestu ako celku.

Treťou oblasťou je tvorba dostupného bývania v čase bytovej krízy v hlavnom meste. Jedným z kľúčových nástrojov tvorby dostupného bývania, je práve jeho financovanie zo zmeny hodnoty pozemkov vytvorenej rozhodnutím mestského zastupiteľstva (MZ). Aktuálne platná metodika dostupného bývania však znížila jej plnenie určené na výstavbu dostupného bývania a prenáša náklady príspevku na budúcich obyvateľov CMC. Štandardnom mestských politík v oblasti tvorby dostupného bývania v nových mestských štvrtiach podobných CMC, je 20% dostupných bytov. Ako tomu bude v prípade celomestského centra Bratislavy? Koľko percent dostupného bývania bude vytvorených v CMC?

Hlavné mesto má dnes kľúčové regulačné nástroje a rozhodnutia o budúcnosti CMC de jure pod svojou kontrolou. Na to aby ich dokázalo v rozvoji CMC aj de facto implementovať, je dôležité aby tieto rozhodnutia boli ukotvené v konkrétnej mestskej politike, stratégií s jasne vytyčenými cieľmi a nástrojmi ako ju dosiahnuť, a mali oporu v preferenciách pestrej vzorky občanov vybranej na základe konkrétnych metód participácie. Naopak, tzv. „salámová metóda“ izolovaných rozhodnutí vedie k vzdialovaniu sa od integrovaného mestského rozvoja a šance vytvoriť ekologicky udržateľnú a sociálne inkluzívnu mestskú štvrť, akú hlavné mesto potrebuje.

-
1. Aká **ekonomická stratégia** slúžila magistrátu pre informované rozhodnutia a vyhodnotenie prínosov rozvoja CMC v prospech hlavného mesta? Z akej mestskej politiky táto stratégia vychádza? Kedy bude zverejnená, stane sa súčasťou odbornej diskusie a procesu schvaľovania návrhu ZaD 10?
 2. Schválenie návrhu ZaD 10 zvýšiť IPP z 1.8 na 2.3 vytvorí v lokalite CMC novú bonitu súkromných pozemkov. Inými slovami, pozemky súkromných vlastníkov budú mať po schválení ZaD 10 vyššiu trhovú hodnotu akú majú dnes. Máte informáciu o **koľko sa schválením ZaD 10 zvýši trhová hodnota súkromných pozemkov**? Viete prečo tento rozdiel v hodnote pozemkov nie je udržateľným zdrojom verejného financovania rozvoja mesta?
 3. Aktuálny výpočet kontribúcie developerov vychádza z agregátneho údaju HPP a prenáša náklady kontribúcie na budúcich obyvateľov CMC, čím zvyšuje koncovú cenu bytov v lokalite. Na druhej strane však má ísť o nástroj tvorby dostupného bývania v Bratislave. Bol podľa Vás využitý dostatočne **priestor na odbornú diskusiu** k metodike výpočtu kontribúcie developerov a spolupráci s domácimi a zahraničnými partnermi v oblasti tvorby verejných politík (napr. príležitosť predsedat' OECD iniciatíve „*Champion mayors*“ pre inkluzívny rast)?
 4. Ako sa byty v CMC stanú dostupnejšie, keď cena pozemkov navrhovaným zvýšením IPP vzrastie? Ako sa metodika dostupného bývania vysporiadala s rizikom plošného upzoningu, pri ktorom **rast cien pozemkov absorbuje benefity zvýšenej ponuky bytov** na trhu s bývaním?
 5. **Koľko percent dostupného bývania bude v rámci CMC vytvorených** implementáciou metodiky pre dostupné bývanie? Na základe čoho bolo stanovené percento dostupného bývania v CMC? Ako prispela metodika k tvorbe sociálne inkluzívnej štvrť v CMC? Možno implementáciu metodiky v rozvoji CMC považovať za účinný nástroj bytovej politiky mesta?
 6. Nosný argument obhajoby veľkých mestských projektov v Bratislave sa odvoláva na urbanistický koncept 15 minútového mesta krátkych vzdialeností. Máte k dispozícii **konceptu 15 minútovej Bratislavy**, ktorá by ozrejmila princípy rozvoja a regulácie územného rozvoja a existujúcej zástavby? Ako zohľadňuje táto rétorika dynamiku cien bývania a vytvára popri funkčnom aj sociálny mix?
 7. Platná metodika dostupného bývania nepodporuje priestorové prerozdelenie časti kontribúcie medzi tzn. „dobré“ a „menej lukratívne“ lokality v meste, čím narastá riziko fragmentácie mesta. Existujú však príklady metodík ktoré **priestorové prerozdelenie** zahŕňajú. Považujete politickú a odbornú diskusiu k metodike a jej príspevku k inkluzívnemu rastu za dostatočnú?
 8. **Ako zohľadňujú urbanisticko-architektonické návrhy CMC preferencie obyvateľov z ostatných mestských častí a lokalít Bratislavy a posilňujú ich identitu k miestu a mestu ako celku**? Ako boli v procese tvorby ZaD 10 a architektonických súťaží získané preferencie obyvateľov a integrované do výsledného návrhu?

9. Ako bola zabezpečená **rovnovážnosť a nezávislosť diskusie** o budúcnosti CMC od silných záujmov a preferencií aktérov v území? Ako bola zabezpečená pestrosť odborných argumentov a scenárov možného rozvoja CMC do rozhodovacieho procesu o ZaD 10?
10. Akú platformu mohli občania využiť na **obojsstranný dialóg** s magistrátom k návrhu ZaD10? Koľko občanov zaslalo pripomienky k návrhu ZaD10, koľko z nich bolo spätne kontaktovaných a ako bola zabezpečená obojsstrannosť dialógu?
11. Prečo magistrát hlavného mesta nezvolil pri vyjednávaní podmienok memoranda s investormi a v rozvoji CMC **spoločný postup s MČ Petržalka**? Aká je garancia že v povoľovacom procese územného rozvoja CMC nebudú do doby schválenia ÚP zóny CMC vydané záväzné stanoviská k individuálnym stavbám v predstihu, ako tomu bolo v prípade niektorých projektov z nedávnej minulosti?
12. Návrh ZaD 10 rieši pešie prepojenie ľavého a pravého brehu Dunaja lávkou medzi CMC a Euroveou. Avšak, tento návrh nedáva prioritu prepojeniu CMC s jadrom Petržalky – preklenutím Einsteinovej ulice. **Prečo urbanistické riešenie CMC v návrhu ZaD 10 nevidí preklopenie Einsteinovej ako prioritu?** Prečo tým ZaD 10 odsúvajú zodpovednosť za náklady súvisiace s riešením preklopenia Einsteinovej do budúcnosti a na koho?
-

PREČÍTAJTE SI TIEŽ:

Financovanie mestského rozvoja

Zachytenie ekonomickej hodnoty pôdy

29. júl 2024

Tento príspevok poukazuje na nevyužitý potenciál financovať rozvoj mestskej infraštruktúry z ekonomickej hodnoty pôdy. Pozornosť sa sústreďí na vzťah medzi ekonomickou hodnotou pôdy a územným plánovaním v hlavnom meste. Bratislava, podobne ako iné svetové metropoly, čelí urgencii zvýšiť investície do odolnosti mestskej infraštruktúry a zrýchlenia udržateľnej transformácie. Na to aby magistrát dokázal udržať tempo v silnej konkurencii miest, potrebuje využívať nové udržateľné zdroje financovania. Tento príspevok diskutuje jeden z kľúčových nástrojov financovania rozvoja mesta a na príklade aktuálnych plánovacích postupov v územnom rozvoji Celomestského centra (CMC), konkrétne Zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta číslo 10 (ZaD 10) a metodiky pre dostupné bývanie, ukáže hlavné rozdiely a slabiny aktuálneho postupu, ako aj konštruktívne argumenty v prospech zmeny metodológie v rozvoji CMC a hlavného mesta vôbec. Príspevok objasňuje rúco mestskej politiky financovania rozvoja verejnej infraštruktúry z ekonomickej hodnoty pôdy, vymedzí jadro verejného záujmu v rozvoji CMC, a priblíži riziko zvýšenia cien bytov a gentrifikácie iniciovanej platnou metodikou pre dostupné bývanie.



Celý článok je dostupný na webe.

CTD

info@ctdonline.org
ctdonline.org

