

**YIT Slovakia a.s.**

Svätoplukova II. 18892/2 A  
821 08 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa  
18.05.2023

Naše číslo  
6479/2023/RÚRaGIS-08/22847

Vybavuje/telefón/e-mail  
Ing. arch. Zuzana Gazsová  
02 / 68 288 836  
zuzana.gazsova@petrzalka.sk

Bratislava  
13.06.2023

VEC

**Vyjadrenie k návrhu zadania „Urbanistickej štúdie zóny Viedenská cesta – východ“**

Listom doručeným dňa 18.05.2023 ste nás požiadali o pripomienky k návrhu zadania „Urbanistickej štúdie zóny Viedenská cesta – východ“ (ďalej len „UŠ“). Obstarávateľom UŠ je spoločnosť YIT Slovakia a.s., Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava, prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) Ing. Eleny Borkovej (reg. číslo 392).

Predmetom riešenia je zmena funkčného a priestorového využitia územia v k.ú. Petržalka na pozemkoch reg. C-KN parc. č. 5918/4, 5918/5, 5918/6, 5918/7, 5918/8, 5919/5 a 5920/8. Riešené územie sa nachádza severne od lokality Kapitulský dvor, s dopravným napojením z Viedenskej cesty.

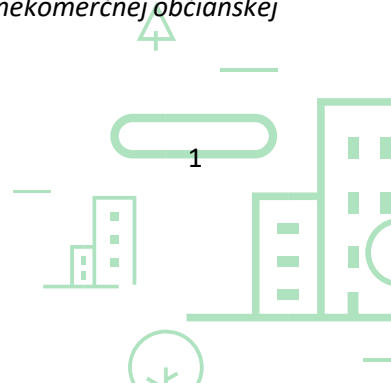
Urbanistická štúdia bude v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov využitá ako územnoplánovací podklad pre zmeny a doplnky Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (2007) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN mesta“).

Návrh bude riešený variantne a overí možnosti optimálneho hmotovo-priestorového usporiadania územia pre navrhované funkčné využitie plôch pre viacpodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 101.

- **Variant A** bude reflektovať navrhovanú funkčnú schému, štruktúru zástavby a územnotechnické väzby vyplývajúce zo štruktúry a princípov súťažného návrhu „Viedenská cesta, Bratislava-Petržalka“ z augusta 2022.
- **Variant B** preverí danosti územia a navrhne novú funkčnú schému a štruktúru zástavby, vrátane územnotechnických a dopravných súvislostí.

Po posúdení Vašej žiadosti a predloženého návrhu zadania urbanistickej štúdie mestská časť Bratislava-Petržalka ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona dáva nasledujúce vyjadrenie:

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je overiť *využitelnosť územia pre zámer investora vytvoriť novú obytnú zónu „Viedenská cesta Východ“ v nadväznosti na súvisiace susedné zóny „Viedenská cesta Západ“ a „Viedenská cesta Stred“, vyhodnotenie limitov územia a stanovenie optimálnych regulačných podmienok územia pre jeho ďalší rozvoj.* Ďalej je medzi cieľmi UŠ uvedené aj: *saturovanie potrieb nekomerčnej občianskej vybavenosti.*



Predmetom zasadnutia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sa uskutoční 29.06.2023, je okrem iného bod *Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zmeny a doplnky 08 (ďalej len „ZaD 08“)*. Súčasťou ZaD 08 je aj zmena spomínaných zón Viedenská cesta Západ a Stred, z funkčného využitia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** na **viacpodlažnú zástavbu obytného územia**, číslo funkcie **101**, kde podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Riešené územie je od ostatnej časti urbanizovanej Petržalky izolované aj prekonávaním dopravnej bariéry – Viedenskej cesty. Je pravdepodobné, že uvažovaná zmena všetkých troch rozvojových lokalít, na ktorých má vzniknúť nová mestská štvrť stavebníka **YIT Slovakia a.s.**, na funkciu 101 bude tvorená prevažne bytovými budovami, čo spôsobí, že obyvatelia tejto lokality budú využívať sociálnu infraštruktúru a základnú občiansku vybavenosť v iných lokalitách mestskej časti alebo mesta.

Konštatujeme, že v súčasnom znení zadania ako orgán garantujúci komunálne záujmy nevidíme pridanú hodnotu pre riešené územie, ktorú by zmena funkčnej plochy z FP 201 na FP 101 priniesla. Z urbanistického pohľadu vychádzajúc aj z aktuálnej územno-plánovacej dokumentácie, uvádzanej v zadaní, je zrejmé, že Viedenská cesta má nielen význam vstupnej zbernej komunikácie do mesta Bratislava ale aj silný medzinárodný význam ako spojnice na Dolné Rakúsko a zázemie mesta Viedeň. V zmysle výkresu Urbanistickej kompozície ÚPN HM SR Bratislava je Viedenská cesta hlavnou kompozičnou osou mesta a v priamom dotyku s riešenou lokalitou je určená ako jeden z najvýznamnejších vyhlídkových bodov v území. Výhľadové križovanie Viedenská cesta – predĺženie Úderníckej resp. Kaukazskej ulice je situované práve v lokalite overovanej urbanistickou štúdiou. Z pohľadu napojenia na systém medzinárodnej dopravy ide nielen o priame napojenie na Rakúsku republiku, ale aj priame napojenie na železničnú stanicu Petržalka, ktorá je súčasťou medzinárodného železničného koridoru. Viedenská cesta je v rámci územného plánu zóny Kapitúlský dvor určená na rozšírenie s ohľadom na potrebu obsluhy rozvojového územia južne od Viedenskej cesty.

Z uvedených dôvodov **v rámci územia širších vzťahov (vrátane riešeného územia):**

- Požadujeme návrh UŠ vzájomne koordinovať aj s *Územným plánom zóny Kapitúlský dvor, Bratislava – Petržalka*.
- Požadujeme uviesť počet bytov a počet obyvateľov v pripravovaných budovách v lokalite Severne od Viedenskej cesty (uviesť maximálne kapacity), tak aby bolo možné posúdiť dopad uvažovanej zmeny, vyvolané potreby a možnosti ich riešenia.
- Na základe nárastu počtu nových obyvateľov v predmetnej lokalite je nevyhnutné preveriť zodpovedajúce kapacity a v rámci analýz navrhnúť umiestnenie zariadení sociálnej infraštruktúry (predovšetkým zariadenia školstva a zdravotníctva).
- Do zadania UŠ doplniť požiadavku na rešpektovanie „Urbanistickej štúdie výskového zónovania hlavného mesta SR Bratislavy“, ktorú vypracovalo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Metropolitný inštitút Bratislavy - Sekcia územného plánovania v marci 2022, ktorá navrhuje v predmetnom území výšku zástavby max. 21 m.

Ďalšie požiadavky a pripomienky:

- Odporúčame do bodu 1. na str. 3 namiesto *Spracovateľ*: doplniť *Spracovateľ zadania Urbanistickej štúdie*.
- Odporúčame v bode 3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie na str. 5 definovať hlavný cieľ a ďalšie ciele UŠ.
- **Odporúčame opraviť ďalšie zjavné chyby v návrhu zadania „Urbanistickej štúdie zóny Viedenská cesta – východ“.**
- Do bodu 7.4 na str. 18-19 žiadame doplniť: Územie je nevyhnutné rozvíjať s dostupnosťou služieb zodpovedajúcou novobudovanému územiu v meste, s preferenciou pešej dopravy, MHD, obmedzovaním individuálnej automobilovej dopravy a s priamou pešou dostupnosťou pomocou siete bezpečných peších

a cyklistických trás (na princípoch 15-minútového mesta v zmysle strategického dokumentu Bratislava 2030, Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja, vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022).

- do bodu 7.5 na str. 19 žiadame doplniť a text upraviť:
  - požiadavky na rozvoj technickej infraštruktúry na báze obnoviteľných zdrojov energie,
  - vody z komunikácii odvádzať do dažďových záhrad a vsakovacích rigolov,
  - novú technickú infraštruktúru situovať primárne mimo existujúcich a novovytváraných plôch verejnej zelene. Novobudované a prekladané siete žiadame združovať do podzemných kolektorov.
- Požadujeme predložiť opravený návrh zadania UŠ so zapracovaním požiadaviek.

Požiadavky nad rámec zadania:

- V rámci humanizácie a zvyšovania kvality obytného prostredia **žiadame** minimalizovať parkovacie stojiská na teréne a realizovať výsadbu vysokej zelene v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 a Manuálu verejných priestorov: Princípy a štandardy zelene v meste, ktorý vypracoval Metropolitný inštitút Bratislavy, rok 2022.

Ján Hrčka  
starosta

Na vedomie:

- Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, OOUPD, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava

