

**Na Pasekách D j. s. a.
Detvianska 7516/3
831 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
07.09.2021	MAGS OUIK 40780/2022 - 515645 MAGS OUIK 61206/2021	Ing. Takáčová	14.01.2022

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Na Pasekách D j. s. a., Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava a unison.Holding operation a.s. Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	Bytové domy "Na pasekách" a "Parkovisko, Východná ul."
žiadosť zo dňa:	07.09.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácie pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Mitske, 1881 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2020, apríl a máj 2021

Dňa 07.09.2021 ste listom opätovne požiadali o vydanie záväzného stanoviska hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti: *Bytové domy "Na pasekách"* na pozemkoch parc. č. xxxx k.ú. Rača a *"Parkovisko, Východná ul."* na pozemkoch parc. č. xxxx, 7219, 4666/1, 4687/1 k.ú. Rača. Súčasťou žiadosti boli 2 separátne projektové dokumentácie pre územné rozhodnutie, a to pre stavbu *Bytové domy "Na pasekách"* a pre stavbu *"Parkovisko, Východná ul."*. Spracovateľom predložených dokumentácii je Ing. arch. Martin Mitske, 1881 AA.

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu súboru stavieb Bytové domy „Na pasekách“ a „Parkovisko Východná ul.“ v k.ú. Rača – Bratislava.

Bytové domy „Na pasekách“ sa navrhujú na ul. Na pasekách, parc. č. xxxxx k.ú. Rača. Ide o 2 totožné bytové domy (SO 51 a SO 52), v ktorých sa celkovo navrhuje 78 bytových jednotiek. Bytové domy sú navrhované s 1 PP a 6 NP, zastrešené plochou strechou s najvyšším bodom vo výške +21,030 m. Na 1.PP sa navrhujú technické priestory, na 1.NP - 6.NP sa navrhujú bytové jednotky, pivnice a technické priestory.

Súčasťou stavby sú ako vyvolané investície navrhované predĺženia a ochrana niektorých inžinierskych sietí, prípojky na verejné inžinierske siete a areálové rozvody stavby, sadové úpravy a rozšírenie príľahlej komunikácie na ul. Na pasekách v 2 úsekoch.

Nároky stavieb – bytových domov na statickú dopravu sú riešené najmä na pozemku parc. č. xxxx k.ú. Rača, výstavbou samostatného parkoviska „*Parkovisko Východná ul.*“ pre 94 automobilov.

Stojiská pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu sú navrhované výlučne priamo pred objektami bytových domov v počte 4 stojiská.

„Parkovisko Východná ul.“ (SO 02) sa navrhuje na pozemku parc. č. xxxx k.ú. Rača. Ide o nekryté parkovisko pre 94 osobných automobilov napojené na príslušné komunikácie na ul. Východná obojsmerne a na ul. Na pasekách jednosmerným vjazdom. Objekt parkoviska je v rámci dokumentácie špecifikovaný ako areál s uzatvorenou prevádzkou, poskytujúci služby nevýrobného charakteru.

V rámci parkoviska je navrhnutý chodník spoločne zdieľaný s cyklistami v dĺžke cca 163,0 m a v šírke 3,0 m, napojený z ul. Na pasekách, a umožňujúci prechod popri parkovisku až po Východnú ulicu.

Z dôvodu vybudovania dopravného napojenia časť stavby parkoviska zasahuje do Východnej ul. s návrhom jej úpravy a rozšírenia (SO 01), a do ul. Na pasekách s návrhom napojenia zapustením obrubníka bez úpravy tvaru komunikácie.

Stavby Parkovisko a Bytové domy sú vo vzdialenosti 85,0 m resp. 135,0 m a vzájomne sú prepojené a prístupné ulicou Na pasekách.

Navrhované bytové domy sú dopravne napojené na miestne komunikácie na ul. Východná a ul. Na pasekách. Komunikácia Na pasekách je v súčasnosti s jednosmernou premávkou o šírke 5,20 m. V rámci dokumentácie je navrhované rozšírenie komunikácie Na pasekách v dĺžke 184,44 m na šírku 6,05 m v mieste pred jestvujúcimi garážami na protiaľhlej strane s vyznačením šírky pruhu 3,50 m pre jednosmernú premávku.

Textová časť predloženej dokumentácie bytových domov pojednáva tiež o sadových úpravách, ktoré sa uvažujú v rozsahu vegetačného krytu strešného plášťa, vsakovacích blokov a vzrastlej zelene osadených v časti „záhrady“. Textová časť predloženej dokumentácie parkoviska pojednáva o realizácii parkovacích plôch s krytom z betónovej drenážnej dlažby, umiestnením vsakovacej sústavy a výsadbe vzrastlých drevín v počte minimálne 24 ks stromov.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii pre stavbu *Bytové domy "Na pasekách"*

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková výmera pozemku parc. č. xxxx:	9 463,00 m²
- výmera záujmového územia:	4 806,00 m²
- zastavaná plocha BD:	1 134,50 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	6 727,92 m²
- zeleň započítateľná:	3 017,80 m²
- spevnené plochy:	610,70 m²
- počet bytov:	78
- nebytový priestor pre OV:	0
- počet podlaží PP/NP:	1/6
- počet parkovacích miest na pozemku stavby:	4

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii pre stavbu „Parkovisko Východná ul.“

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- celková výmera pozemku parc. č. xxxx:	4 513,00 m²
- výmera častí pozemkov dotknutých stavbou:	1 691,60 m²
- zeleň započítateľná:	1 323,00 m²
- spevnené plochy:	3 190,00 m²
- počet parkovacích miest:	94

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky KN-C parc. č. xxxx, xxxx, 4666/1, 4687/1 a záujmová časť pozemku parc. č. 7219 k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie G** (parc. č. xxxx, časť pozemku parc. č. 7219 z JZ strany)
- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód regulácie F** (parc. č. xxxxx, časť pozemku parc. č. 7219 zo SV strany)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc. č. 4666/1, 4687/1)

Podmienky funkčného využitia plôch

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie G**

Územia pre umiestňovanie obšlužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód regulácie G*.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,30	0,20

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód regulácie F**

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód regulácie F

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, kód regulácie F*.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – viaceré formy zástavby	0,28	0,30
					0,24	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytové domy "Na pasekách" a "Parkovisko, Východná ul."
na parcele číslo:	xxxx, xxxx, 4666/1, 4687/1, 7219
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Východná, ul. Na Pasekách

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavieb v zmysle *aktuálne predloženého projektového riešenia* je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Uvažovaný súbor stavieb *Bytové domy „Na pasekách“* a *„Parkovisko Východná ul.“* sa v zmysle posúdenia stavieb s aktuálne platnou územnoplánovacou dokumentáciou, v zmysle vyššie uvedeného, navrhuje v dvoch rôznych funkčných plochách a na dvoch rôznych, vzdialených pozemkoch.

Bytové domy „Na pasekách“ sa navrhujú vo funkčnej ploche *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, kde prevládajúcim spôsobom využitia sú viacpodlažné bytové domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

„Parkovisko Východná ul.“, ktoré je navrhované ako samostatný areál, pre zabezpečenie potreby statickej dopravy pre uvažované bytové domy navrhované vo funkčnej ploche č. 101, je navrhované vo funkčnej ploche *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, s prevládajúcim spôsobom využitia: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných

a nevýrobných služieb. V danej funkčnej ploche sú zariadenia dopravnej vybavenosti prípustné len pre obsluhu územia. Neprípustnými sú stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Zároveň uvádzame, že k samostatnej stavbe „Parkovisko, Východná ul.“ na pozemku parc. č. xxxx k.ú. Rača bola investorom podaná žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hl. m. SR Bratislavy dňa 24.12.2020. K tejto žiadosti bolo vydané *nesúhlasné záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy* dňa 09.02.2021, evidované pod č. MAGS POD 42670/2021 – 17532.

V zmysle § 8 ods.2 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., musí byť stavba vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestnením na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V zmysle § 44 ods.1 totožnej vyhlášky sa uvádza, že bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt. Ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla. Odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku. V zmysle uvedeného máme za to, že predložené riešenie nie je navrhované v súlade s vyhláškou 532/2002 Z.z..

Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavbu parkoviska prislúchajúceho pre uvažované bytové domy je potrebné riešiť nie ako samostatnú stavbu, ale ako jeden zo stavebných objektov bytového domu v rámci jedného projektu. Taktiež uvádzame, že v zmysle vyhlášky je možno umiestniť parkovisko mimo pozemku stavby výlučne v prípade, že ho nie je technicky možné umiestniť na tomto pozemku.

Predložené dokumentácie uvažované ako súbor stavieb *nepreukázali súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.*

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia, 1x situácia

Co: MČ Bratislava – Rača Stavebný úrad
Magistrát – ODI, RTI, UHA, OUI archív