

**unison.Holding operation a.s.
Detvianska 7516/3
831 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
24.12.2020 MAGS POD 42670/2021– 17532 Ing. Petrigová 09.02.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	unison.Holding operation a.s., Detvianska 7516/3, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Parkovisko, Východná ul.“
žiadosť zo dňa:	24.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Mitske,
dátum spracovania dokumentácie:	december 2020

Predložená dokumentácia rieši: vybudovanie nekrytého parkoviska pre 94 osobných automobilov na pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxx k.ú. Rača na Východnej ulici, na pokrytie jestvujúcich nárokov na statickú dopravu v lokalite a budúcich nárokov statickej dopravy daných uvažovanou budúcou bytovou výstavbou v tesnom okolí stavby.

Stavbu je navrhované dopravne pripojiť v dvoch miestach: na Východnú ul. (vjazd/výjazd) a na ul. Na pasekách (vjazd).

Súčasťou stavby sú ako vyvolané investície navrhované prekládky a ochrana niektorých verejných I.S., trasovaných pozemkom stavby. Stavbu je navrhované odkanalizovať na vlastnom pozemku do vsakovacej sústavy. Zásobovanie elektrickou energiou je navrhované "ostrovným spôsobom", z vlastného zdroja tvoreného kombináciou batériového úložiska a fotovoltaických kolektorov.

Pre riešenie spevnených plôch je navrhovaný kryt z betónovej drenážnej dlažby. Priestor parkoviska je navrhované doplniť výsadbou vzrastlých drevín, v počte aspoň 24 stromov.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha riešeného pozemku: 4 513,00 m²
spevnená plocha: 3 112,00 m²
plochy zelene: 1 401,00 m²

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 je záujmový pozemky KN-C parc. č. xxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, **rozvojové územie**, kód regulácie **G**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných 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 požiarnu 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.

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Parkovisko, Východná ul.“
na parcele číslo:	xxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Východná

Odôvodnenie:

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

V predloženej dokumentácii sa uvádza, že účel navrhovanej stavby parkoviska je pokrytie jestvujúcich nárokov na statickú dopravu v lokalite a zabezpečenie budúcich nárokov statickej dopravy pre uvažovanú bytovú výstavbu v tesnom okolí stavby parkoviska. Uvádzame, že stavba parkoviska je navrhovaná vo funkčnej ploche, kde zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú prípustné v súlade s prevládajúcim spôsobom využitia funkčných plôch (zariadenia obchodu, výrobné a nevýrobné služby) a takýto zámer predložená dokumentácia neobsahuje a nešpecifikuje jestvujúce nároky. Zároveň uvádzame, že v dokumentácii spomenutá uvažovaná bytová výstavba je v danej funkčnej ploche definovaná ako neprípustný spôsob využitia.

Návrh uvažovanej stavby parkoviska považujeme za nekonceptné riešenie, nakoľko žiadateľ nedokladuje štúdiu rozvoja územia a nadväznosť na budúce zámery v súlade s možným funkčným využitím územia.

Návrh uvažovanej stavby parkoviska nerešpektuje Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov v zmysle ktorého je plánované rozšírenie komunikácie Východná – funkčná trieda C1 kategórie MO 8,5 s obojsmernou cyklotrasou šírky 3 metre a obojstranným chodníkom pre peších šírky minimálne 2,0 m.

Návrh nezodpovedá adaptačným opatreniam súvisiacich so zmenou klímy, Stratégii adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014, dlhodobo udržateľnému rozvoju mesta a zároveň tvorbe kvalitných verejných priestorov.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI