



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

LUKAC | LL | LEGAL, s.r.o.  
Vyšný Klátov 129  
044 12 Vyšný Klátov

Váš list  
zo dňa **04.02.2025**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49085/2025-  
144937/Kut**

V Bratislave  
**24.03.2025**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Na pasekách, Detvianska 3, 831 06 Bratislava, v zastúpení LUKAC   LL   LEGAL, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Bytové domy Na pasekách</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxx; k. ú. Rača</b>
miesto stavby:	<b>Ulica Na pasekách</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.02.2025</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre záväzné stanovisko</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Dušan Semančík, PhD.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Dušan Semančík, PhD. autorizovaný architekt 1364AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2025</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

K investičným zámerom na záujmových pozemkoch boli v minulosti vydané nesúhlasné záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) dňa 09.02.2021 bolo pod č. MAGS POD 42670/2021– 17532 k zámeru: „Parkovisko, Východná ul.“ na pozemku parc. č. xxxx, k.ú. Rača, a dňa 14.01.2022 pod č. MAGS OUIK 40780/2022 – 515645 k zámeru: „Bytové domy "Na pasekách" a "Parkovisko, Východná ul.“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, pre nesúlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Opätovná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy bola doručená dňa 25.02.2022 k stavbe: „Bytové domy „Na pasekách“ Areál služieb a parkovisko, Východná ul.“, na ktorú Vám bola dňa 12.05.2022 zaslaná odpoveď pod č. **MAGS OUIK 47954/2022- 349504** potvrdzujúca predchádzajúce nesúhlasné záväzné stanoviská.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu súboru stavieb Bytové domy „Na pasekách“ a stavbu parkovacieho domu na ulici Východná.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Bytové domy SO 101 a SO 102 sú hmotovo a dispozične identické, obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 52,50 m x 16,60 m majú 1 podzemné podlažie a 7 nadzemných podlaží. Na 1.PP sú umiestnené technické priestory a 74 kobiek, na úrovni 1.NP - 7.NP sú bytové jednotky, v každom objekte je umiestnených 70 bytových jednotiek.

Objekty sú zastrešené plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +21,900 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,30 m n.m. Bpv.)

Parkovací dom SO 103 má obdĺžnikový pôdorys s max. rozmermi 60,70 m x 22,75 m, navrhnuté je 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia s parkovaním na streche. Celkovo je v objekte umiestnených 186 parkovacích miest.

Objekty sú zastrešené plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +11,45 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,30 m n.m. Bpv.)

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.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava pre novonavrhovaný bytový komplex v parkovacom dome (SO 103) je vo výpočte navrhovaná 170 stojiskami, ale navrhuje sa 184 stojísk (v inej časti PD 186 stojísk). Pred bytovým domom sú navrhnuté 4 stojiská pre drop off krátkodobé zastavenie v textovej časti projektovej dokumentácie. V rámci zóny sú z celkového počtu 190 stojísk vyčlenených 10 stojísk určených pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. Umiestnenie parkovacieho domu pre bytové domy na pozemku parc. č. xxxxx je s dostupnosťou do 220 m.

Dopravné pripojenie je navrhnuté na miestne cesty na ul. Na pasekách a ul. Východná.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>11 630,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>2 599,35 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>10 708,68 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>10 708,68 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>5 174,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>140</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/7</b>
počet parkovacích miest:	<b>190</b>

**Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08** (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a záujmová časť pozemku parc. č. xxxx k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, rozvojové územie, kód regulácie F** (parc. č. xxxx, časť pozemku parc. č. xxxx zo SV strany)
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie G** (parc. č. xxxx, časť pozemku parc. č. xxxx z JZ strany)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

#### **Intenzita využitia územia**

Parcely sú 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:

- funkčné využitie **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, regulačný kód **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

- funkčné využitie **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, regulačný kód **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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, ide o 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.
  - V predloženej projektovej dokumentácii bol vyhodnotený súlad navrhovaného parkovacieho domu vo vzťahu k zariadeniam a vedeniam technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, ktorá patrí medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - V zmysle metodiky ÚPN nie je parkovací dom a zariadenie dopravnej vybavenosti totožný pojem, o čom svedčia regulačné listy funkčných plôch 701, 702, 703, 1001, 1002 a 1110, kde sú dané pojmy explicitne pomenované a zaradené rozdielne do prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich funkcií v rámci ťažiskových funkčných plôch
  - Navrhovaná stavba parkovacieho domu bude slúžiť predovšetkým na pokrytie nárokov statickej dopravy k navrhovaným bytovým domom v susednej funkčnej ploche 101. V zmysle metodiky ÚPN pri vyhodnocovaní súladu navrhovaného zámeru s ÚPN z funkčného hľadiska, sú nadzemné podlažia objektov určené na pokrytie nárokov statickej dopravy k trvalému bývaniu rátané do funkcie bývania.

- Nakoľko z celkového počtu 186 parkovacích miest je 164 primárne určených pre bývanie, z funkčného hľadiska ide o prevažnú funkciu bývania, ktorá v danej funkčnej ploche 502 nepatrí medzi prípustné ani prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Na základe uvedeného navrhovaná stavba parkovacieho domu určeného na pokrytie nárokov statickej dopravy k bytovým domom **nie je v súlade s ÚPN.**
- vo funkčnom využití územia: **viacpodlažná bytová zástavba**, kód funkcie **101** ( územie 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 požiaru ochranu a civilnú obranu) patria bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Vzhľadom na skutočnosť, že prislúchajúce nevyhnutné zariadenie k bytovým domom – pokrytie nárokov statickej dopravy nie je riešené v danej funkčnej ploche, daný zámer **nie je v súlade s ÚPN.**

**Navrhovaný súbor stavieb Bytový dom Na Pasekách z hľadiska funkčného využitia nie je v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

intenzita využitia územia vo funkčnej ploche **502 G**:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>4 819,00</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>1 214,45</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,30</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>4 857,80</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,01</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,80</b>
– započítateľná zeleň:	<b>2 054,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,43</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,20</b>

intenzita využitia územia vo funkčnej ploche **101 F**:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>6 811,00</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>1 384,90</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,24</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>9 323,78</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,37</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,40</b>
– započítateľná zeleň:	<b>3 120,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,46</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,30</b>

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov z hľadiska intenzity využitia územia definovaných v ÚPN.**

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je v záujmovom území plánované:
  - rozšírenie cesty Východná na cestu funkčnej triedy C1 kategórie MO 8,5.
  - upozorňujeme, že časť predmetného pozemku (parc. č. xxxx) sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.
- V zmysle územného generelu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2015 je popri ulici Príjazdná so smerovaním na ulicu Východná a následne severným územím „Horné Šajby“ vedená cyklistická radiála s označením R84 s plynulým prepojením na okruh s označením O8. Cyklistický okruh O8 je v priamom dotyku s navrhovaným novourbanizovaným územím.

Výhľadové dopravné stavby je potrebné v plnom rozsahu rešpektovať a graficky preukázať územnú rezervu na ich budúcu realizáciu.

## **ODÔVODNENIE:**

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Uvažovaný súbor stavieb Bytové domy „Na pasekách“ 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**, t.j. aj garáže a parkovacie miesta potrebné na pokrytie nárokov na statickú dopravu k bytovým domom. V zmysle ÚPN je funkčná plocha 101 vnímaná nielen na výstavbu samotných bytových domov, ale aj potrebnej vybavenosti tak, aby boli pokryté potreby obyvateľov bývajúcich v danom území, predovšetkým ak ide o rozvojové územie.

Parkovací dom vo funkčnej ploche **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**, s **prevládajúcim spôsobom využitia sú zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb**, pokrývajúci nároky statickej dopravy k trvalému bývaniu vo funkčnej ploche 101 je **v zmysle ÚPN vyhodnotený ako zariadenie nesúvisiace s funkciou**.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **dalej nesúlad odôvodňuje:**

### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- V predmetnom území s predpokladanou nízkou mierou využitia mestskej hromadnej dopravy (z dôvodu nedostatočnej pešej dostupnosti od navrhovaných bytových domov a nízkej frekvencie autobusových liniek) budú budúci obyvatelia v prevažujúcej miere odkázaní na použitie individuálnej automobilovej dopravy. Navrhovaný parkovací dom nevytvára vhodné podmienky pre kvalitné obytné prostredie a celkovú prevádzkovú kvalitu budúcich obyvateľov.

**Mestská časť Bratislava – Rača** svojim vyjadrením číslo 4980/1346/2025/UP-VIR zo dňa 12.03.2025 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. vyjadrila nesúhlas s navrhovanou stavbou s **odôvodnením:**

Po preštudovaní projektovej dokumentácie mestská časť Bratislava-Rača **nesúhlasí** s dopravným prístupom k navrhovaným objektom cez existujúcu jednosmernú komunikáciu Na pasekách, ktorú hlavné mesto žiada upraviť tak, aby bola obojsmernou komunikáciou. Dôvodom sú stiesnené pomery v území a existencia značného počtu bytov v bytových domoch Na pasekách č. 8,10,12,14,16,18,20,22, ktoré boli v minulosti vybudované bez potrebného počtu parkovacích miest. Mestská časť Bratislava-Rača zabezpečila v minulosti v možnej miere zrealizovanie šikmého parkovania, ktoré zaberá časť komunikácie a chodníka najnutnejším počtom parkovacích miest. Z uvedeného dôvodu nie je možné parkovacie miesta zrušiť a zobojsmerniť komunikáciu.

**Mestská časť preferuje zabezpečenie dopravného prístupu k navrhovaným objektom mimo komunikáciu Na pasekách.**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem nesúhlasí s predloženým návrhom stavby, s odôvodnením:**

- Z dôvodu, že popri ulici Východná v súčasnosti absentuje chodník pre peších po oboch stranách cesty a v nadväznosti na výhľadové rozšírenie ulice Východná, požadujeme dodržať územnú rezervu nielen na rozšírenie cesty v zmysle ÚPN, ale budúce situovanie obojstranných chodníkov popri tejto dopravnej stavbe (šírky chodníka minimálne 2,0 metre). Dodržaním územnej rezervy bude v budúcnosti možná realizácia skapacitnenia prístupovej cesty v území s bezpečným pohybom peších a cyklistov. Územnú rezervu žiadame preukázať v projektovej dokumentácii v jej v grafickej časti.
- Dopravné pripojenie zámeru požadujeme riešiť jedným dopravným prístupom do územia a to z ul. Na pasekách spolu so zmenou organizácie dopravy (zmena jednosmernej cesty na obojsmernú). Toto pripojenie žiadame riešiť prostredníctvom rozšírenia existujúcej cesty na kapacitne vyhovujúce parametre.
- Zmenou jednosmernej cesty na obojsmernú na ul. Na pasekách oproti detskému ihrisku dôjde k odstráneniu parkovacích miest popri miestnej ceste. Parkovacie miesta, ktoré sú popri tejto ceste je potrebné plnohodnotne nahradiť.
- S vytváraním nového dopravného pripojenia na ulicu Východná nesúhlasíme, vzhľadom na výhľadové rozšírenie ulice Východná, potrebu ponechania územnej rezervy a výhľadového prepojenia cyklistických trás, nepovažujeme za vhodné vytvárať nové dopravné pripojenia na cestnú sieť v danom území.
- Územie „Horné Šajby“ je do výhľadu navrhnuté ako novourbanizované územie. V roku 2023 bol na Magistrát hlavného mesta predložený investičný zámer „Obytný súbor Rendez 1.etapa, ul. Na Pasekách“, na pozemkoch p. č. 7214/7,5,6,8,9. V rámci výhľadového riešenia požadujeme vecnú koordináciu týchto dvoch zámerov, čím bude možné ich dopravné prepojenie a stavba „Bytové domy na ul. Na pasekách, Parkovací dom na ul. Východná“ sa bude môcť dopravne pripojiť na ulicu Východná križovatkou pri zastávke MHD „Rušňové depo II“, ktorá je navrhovaná v rámci zámeru „Rendez 1.etapa, ul. Na Pasekách“.
- Predmetná lokalita ponúka alternatívne možnosti dopravného pripojenia, ktoré nebudú dodatočne vytvárať nežiaduci prírastok vjazdov/výjazdov na nadradenú komunikačnú sieť (ul. Východná). Týmto spôsobom sa o. i. zamedzí vytváraniu dodatočných kolíznych bodov medzi IAD a chodcami/cyklistami v danej lokalite. Vzhľadom na vyššie uvedené, a s ohľadom na ochranu najzraniteľnejších účastníkov cestnej premávky, takéto dopravné pripojenie nepovažujeme za optimálne riešenie.
- V grafickej časti preukázať parkovacie stojiská na teréne pred bytovými domami a taktiež v parkovacom dome v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.
- Pozdĺž miestnej cesty Na pasekách na príľahlej strane zámeru žiadame vybudovať chodník pozdĺž riešeného zámeru v šírke min. 2 m, ktorý bude logickým prepojením na existujúce chodníky. Uvedené žiadame zahrnúť medzi stavebné objekty predmetnej stavby.

V prípade opätovného podania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie uplatňujeme nasledovné pripomienky, ktoré bude nutné do dopravného riešenia stavby (textová a grafická časť – dopravný výkres) zapracovať:

- V zmysle výpočtu nárokov na statickú dopravu žiadame vybudovať krátkodobé parkovacie miesta prislúchajúce pre návštevy (t.j. 10%) ako verejné stojiská a vyznačiť ich v grafickej časti PD.
- Priechodom pre peších žiadame zabezpečiť bezpečný prechod chodcov na detské ihrisko.

#### Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy :

- Cyklistickú komunikáciu navrhovať podľa TP085 a STN (minimálne polomery).
- Cyklistickú komunikáciu viesť v celej dĺžke zámeru s budúcim možným napojením na Sklabinskú ulicu v smere hlavného mestského okruhu číslo 8.
- Pre parkovanie bicyklov pre návštevníkov a obyvateľov žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie v bezprostrednej blízkosti vchodov do budov a prevádzok, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým príjazdom od príľahlej cyklotrasy.

- V spoločných priestoroch obytných budov na 1NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov.
- Vytvoriť priestor pre dlhodobé kryté a bezpečné parkovanie bicyklov pre obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.
- Vnútorné uzamykatelné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.

Oddelenie parkovania:

- Žiadame doriešiť v textovej a grafickej časti projektovej dokumentácie plynulý prechod pre peších z parkovacieho domu k bytovým domom (aktuálne z projektovej dokumentácie je to možné iba po cyklochodníku).
- Žiadame prepracovať navrhované riešenie dvoch vjazdov do/zo stavebného objektu parkovací dom.

Referát riadenia dopravy:

- Žiadame zabezpečiť prevedenie cyklistov cez križovatku s ul. Východná.

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:750

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:750  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt