



BADING, s. r. o.
Vranovská 51
851 20 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 44962/18-327838 Ing. arch. Barutová 30.7.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Tellumo, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Predajňa potravín LIDL Bratislava, Petržalka – Dolnozemska ul.
žiadosť zo dňa:	7.5.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský
dátum spracovania dokumentácie:	12/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie predajne potravín LIDL v polohe pri veľkej okružnej križovatke Dolnozemska – Panónska. Navrhovaný objekt sa skladá z hlavného predajného priestoru a zázemia, dopravne je pripojený na Dolnozemska cestu (cesta I/2), Panónsku cestu a Jasovskú ul. Súčasťou stavby má byť okrem riešenia areálových spevnených plôch (99 PM) aj úprava jestvujúcej križovatky – preloženie bajpasu v smere Dolnozemska – Panónska.

Celková plocha riešeného územia:	15 406 m ²
Plocha pozemku stavebníka:	11 374 m ²
Plocha komunikácie bajpasu:	1 244 m ²
Zastavaná plocha:	2 330 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti:	2 330 m ²
Spevnené plochy:	5 367 m ²
Plocha zelene:	3 677 m ²

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, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX je stanovené funkčné využitie územia:

prevažná časť navrhovaného investičného zámeru je v zmysle predloženej dokumentácie umiestnená v území, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia:

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**, rozvojové územie, t. j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Menšia časť územia, dotknutého plánovanou výstavbou - **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, stabilizované územie, t. j. 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 požiaru a civilnú obranu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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

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

s umiestnením stavby:	Predajňa potravín LIDL Bratislava, Petržalka – Dolnozemská ul.
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Dolnozemská cesta

Odôvodnenie :

Umiestnenie navrhovaného investičného zámeru nie je z funkčného hľadiska a hmotovo - priestorového riešenia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Pre iné využitie ako stanovuje s Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, sa požaduje spracovať urbanistickú štúdiu, ktorá

bude následne podkladom pre návrh zmien a doplnkov Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Pre úplnosť konštatujeme, že pre predmetné územie sa obstaráva urbanistická štúdia Panónska cesta – Dolnozemska cesta, Bratislava Petržalka.

Z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu ďalej vyplynulo:

- **s predloženým dopravným riešením nesúhlasíme** - záujmom hlavného mesta v oblasti dopravy je udržanie základného charakteru dopravnej funkcie Dolnozemskej cesty a Panónskej cesty (zberné komunikácie funkčnej triedy B1) v zmysle platnej STN 73 6110, t. j. zberné komunikácie majú plniť spájaciu a dopravnú funkciu a nie zabezpečovať priamu obsluhu príľahlého územia
- **nesúhlasíme s navrhovanou trasou prekládky vodovodu DN 1400 mm** – ide o nadradené výtláčné potrubie, ktorého trasa musí byť maximálne plynulá bez zbytočných ostrých uhlov
- bezpečnostné pásmo VTL plynovodu je 20 m, jeho zmenšenie je výlučne v kompetencii SPP, a. s.
- dažďová kanalizácia zo spevnených plôch má vo výkresovej časti nesprávne smery toku

Záverom konštatujeme, že k umiestneniu predmetného zámeru bolo dňa 19.4.2018 vydané nesúhlasné stanovisko MČ Bratislava – Petržalka č. 15952/4323/2018/12-OURaD/Ha.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT