

**Ingproject s. r. o.  
Jurigovo nám. č. 5  
841 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
bez čísla                      MAGS OUIK 43009/16-170338                      Ing. arch. Barutová                      16.8.2016

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Lidl Slovenská republika, v. o. s., Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Predajňa potravín LIDL Bratislava, Mamateyova ul. novostavba</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.4.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rieši umiestnenie novostavby dvojpodlažnej predajne potravín na mieste t. č. jestvujúcej predajne, ktorá bude odstránená. Dôvodom asanácie existujúcej prevádzky a výstavby nového objektu je snaha o inováciu, vylepšenie služieb aj architektonického výrazu. Na základe porovnania jestvujúceho stavu a predloženého nového riešenia konštatujeme, že zmena stavby spočíva vo väčšom celkovom zábere plochy areálu (pás v smere k saleziánskemu stredisku), v zmene vnútornej dispozície, vo využití časti 2. nadzemného podlažia a vo vizuálnom stvárnení objektu. Pôvodná kapacita parkoviska je znížená (z pôv. cca 134 PM), podľa STN 73 6110/Z2 zodpovedá však účelu a kapacite objektu. Zároveň je riešený nový chodník v smere od zastávky MHD na Mamateyovej ulici ku vchodu do predajne.

celková plocha pozemku	9 861,00 m <sup>2</sup>
z toho plocha s funkčným využitím OV - 202	cca 6 604,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	2 756,70 m <sup>2</sup>
úžitková plocha	2 770,22 m <sup>2</sup>
čistá predajná plocha	1 701,90 m <sup>2</sup>
obostavaný priestor	17 614,80 m <sup>3</sup>
spevnené plochy + zásobovacia rampa	4 600,30 m <sup>2</sup>
plocha zelene	2 504,00 m <sup>2</sup>
počet zamestnancov	20
parkovacie miesta	115

**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. **424/4,10,12** je stanovené funkčné využitie územia:

**viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie**, t. j. 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, **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **stabilizované územie**, t. j. územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy,

**občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202**, **rozvojové územie**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

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.

**Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:**

na celkovú plochu:                    IPP = neuvedené                    IZP = 0,28                    KZ = 0,25

len na funkčnú plochu **202**:    IPP = neuvedené                    IZP = 0,42                    KZ = neuvedené,  
pričom prevažná časť zelených plôch, prislúchajúcich k zámeru je v časti územia so stanoveným funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podľa prepočtov na funkčnú plochu občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 je spôsob navrhovanej zástavby intenzívny, avšak vzhľadom na to, že navrhovaný zámer oproti

jestvujúcemu stavu v zásade neprekračuje kapacity vo vzťahu k záväzným regulatívom platnej územnoplánovacej dokumentácie a deklaruje snahu o vylepšenie služieb obyvateľom, ako i architektonického výrazu, t. j. kvalitnejšie hmotové a materiálové riešenie, po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Predajňa potravín LIDL Bratislava, Mamateyova ul. novostavba</b>
na parcele číslo:	<b>424/4,10,12</b>
v katastrálnom území:	<b>Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Mamatezova - Furdekova ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- Ako podmieňujúcu súčasť stavby žiadame doplniť stavebnú úpravu priľahlej križovatky Mamateyova – Furdekova – Šustekova:
  - za účelom zvýšenia priepustnosti križovatky a zlepšenia prejazdu verejnej hromadnej dopravy križovatkou, upraviť jestvujúci fyzický ostrovček v križovatkke tak, aby vznikli dva priebežné jazdné pruhy z Mamateyovej ulice do Furdekovej ulice, t. j. zároveň vnútorný jazdný pruh v súčasnosti pre pravé odbočenie bude združený rovno – pravý a vonkajší jazdný pruh ostáva pre samostatné pravé odbočenie (BUS)
  - uvedená úprava si vyžiada spracovať projektovú dokumentáciu samostatného stavebného objektu Úprava cestnej dopravnej signalizácie a jej riadenia, taktiež bude potrebná zmena trvalého dopravného značenia na dotknutých komunikáciách
- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na navrhovaných parkovacích plochách realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

#### **ODPORÚČANIE:**

- Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:
  - Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
  - Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
  - Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
  - Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- V spolupráci s MČ Bratislava - Petržalka zámer prerokovať s obyvateľmi dotknutej lokality spôsobom v mieste obvyklým.

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

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