



Morocz_Tacovsky, s. r. o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 55418/17-417575 Ing. arch. Barutová 11.5.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lidl Slovenská republika, v. o. s., Bratislava
investičný zámer:	Predajňa potravín LIDL Rusovce
žiadosť zo dňa:	27.10.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský
dátum spracovania dokumentácie:	10/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby predajne Lidl v Rusovciach. Použité riešenie, materiály a farebné riešenie zodpovedá štandardom podobných zariadení fungujúcich v celej Európe. Areál predajne je umiestnený v lokalite bez zástavby na vstupe do Rusoviec od Petržalky, pri ceste I/2. Súčasťou stavby je aj riešenie statickej dopravy – parkovisko na teréne s vnútroareálovými komunikáciami šírky 7,50 m a 6,50 m (99 PM). Dopravná obsluha areálu bude zabezpečená novou komunikáciou s pripojením na príľahlú komunikáciu Balkánska ul. (cesta I/2) t. j. stavba areálu LIDL si vyžaduje výstavbu stykovej križovatky, ktorej súčasťou bude aj úprava príslušného úseku cesty I/2 (napr. doplnením pruhu pre ľavé odbočenie a výstavbou zastávky MHD)

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Tačovský, 10/2017):

Celková plocha pozemkov:	12 166,00 m ²
Riešené územie:	8 975,00 m ²
Plocha pozemkov pre predajňu (pozemok stavebníka):	7 616,00 m ²
Zastavaná plocha:	2 330,00 m ²
Podlažná plocha:	2 257,16 m ²
Predajná plocha:	1 325,92 m ²
Spevnené plochy:	4683,60 + 982 m ²
Plocha zelene:	1602,40 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, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 1223/1,15,50,51,52,53,54,55, je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Malá severná časť vymedzeného územia – **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t. j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	501	Zmiešané územia bývania a OV*	vhodné v prostredí zástavby RD	0,30	0,30

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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 rastlome teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle údajov k zámeru uvedených v predloženej dokumentácii stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Michal Tačovský, 10/2017):

D 501	C 102	Celé územie
Plocha bloku: 7 384	Plocha bloku: 231,20 m ²	Plocha pozemku: 7 616 m ²
IPP 0,32	IPP 0,00	IPP 0,31
IZP 0,32	IZP 0,00	IZP 0,31
KZ 0,19	KZ 0,90	KZ 0,21

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, Mestská časť Bratislava – Rusovce obstarala a schválila **Územný plán zóny Rusovce sever** (Ing. arch. Dušan Dinaj, 2017), v zmysle ktorého sa lokalita nachádza v sektoroch 3 a 4, navrhovaných pre funkčné využitie: plochy pre polyfunkčné objekty s prevahou bývania (70%) a plochy pre bývanie v rodinných domoch. V polohe parkoviska sú umiestnené rodinné domy a chodník.

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ani s Územným plánom zóny Rusovce sever, ktorého obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava - Rusovce.

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

s umiestnením stavby:	Predajňa potravín LIDL Rusovce
na parcele číslo:	1223/1,15,50,51,52,53,54,55
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Rusovce - sever

Odôvodnenie :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov navrhuje v predmetnej lokalite funkčné využitie: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Jedná sa o územia predovšetkým slúžiace pre umiestnenie polyfunkčných objektov, v ktorých zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané. Navrhovaný zámer nespĺňa záväzné regulatívy Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov - uvedené koeficienty využitia územia v časti funkčnej plochy, na ktorej má byť realizovaný zámer **nie sú v súlade** so stanovenou platnou reguláciou – návrh prekračuje index max. zastavanej plochy a nedosahuje min. index koeficientu zelene.

Umiestnenie objektu predajne Lidl **nie je v súlade** s Územným plánom zóny Rusovce sever, schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava – Rusovce č. 408 zo dňa 14.3.2018, najmä čo sa týka výkresu návrhu regulácie v území a priestorovým vymedzením stavieb (stavebnými čiarami) - navrhovaný objekt nerešpektuje koncepciu Územného plánu zóny Rusovce sever. Záväzná časť tohto územného plánu v k. ú. Rusovce bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Rusovce č. 1/2018 ktoré nadobudlo účinnosť dňa 31.3.2018.

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor