

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

spoločnosť **andrassy s. r. o.**

Hlavná 19

931 01 Šamorín

Váš list  
zo dňa **12.05.2022**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 53403/2022-  
485931**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Marta Koleková  
+421 2 59356 289**V Bratislave  
**13.10.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Lidl Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Predajňa potravín Lidl – Trenčianska, Bratislava Rozšírenie mraziaceho boxu</b>
žiadosť zo dňa:	<b>12.05.2022; doplnená 30.06.2022, 03.10.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>.team ABJ, s.r.o., Bratislavská cesta 80, 931 01 Šamorín</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Jávorka autorizovaný architekt 0321 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2021; revízia 06/2022, 09/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby - prístavbu k bočnému obslužnému modulu existujúcej predajne potravín Lidl na Trenčianskej ulici v Bratislave na pozemku parc. č. 15294/4, 15294/40. Navrhovanou prístavbou bude rozšírený existujúci mraziaci box o 3,16 m (nárast zastavanej a podlažnej plochy pôvodného objektu o 17,63 m<sup>2</sup>). Prístavbou budú zrušené 2 parkovacie miesta. Šírka aj výška navrhovanej prístavby zostáva totožná s existujúcou bočnou hmotou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie, výkres č. C3 – situácia – navrhovaný stav, M 1:500.

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

- výmera záujmového územia:	<b>7 396,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>1 968,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 968,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
započítateľná zeleň:	<b>1 349,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>4 079,00 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1</b>
- počet parkovacích miest:	<b>114</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Rozšírením mraziaceho boxu budú zrušené 2 existujúce parkovacie miesta. V časti parkovacích miest bude aktualizované ich značenie (nová zámková dlažba, aktualizované vodorovné dopravné značenie). Zrušenie dvoch parkovacích miest za účelom rozšírenia prevádzkovej časti predajne je akceptovateľné a bude mať zanedbateľný vplyv na funkčnosť dopravného vybavenia stavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky prislúchajúce predajni Lidl - parc. č. **15294/4**, 15294/14, 15294/25, **15294/40**, 15294/41, 15294/42, 15294/43, 15294/44, 15294/45, k. ú. Nivy, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I**

**Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

*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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *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:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, je predmetná stavba ako zariadenie obchodu zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaná zmena dokončenej stavby – rozšírenie mraziaceho boxu, **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		<b>návrh</b>	
• výmera záujmového územia:	<b>7 396,00 m<sup>2</sup></b>		
• zastavaná plocha:	<b>1 985,63 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,268</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,34/ 0,40</b>
• podlažná plocha (NP):	<b>1 985,63 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,268</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,4</b>
• započítateľná zeleň:	<b>1 349,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,182</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20/ 0,15</b>
• spevnené plochy:	<b>4 061,37 m<sup>2</sup></b>		

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I.

- Z predloženej dokumentácie vyplýva, že z hľadiska regulácie intenzity využitia územia na predmetných pozemkoch nie sú prekročené stanovené limitné hodnoty IPP, IZP a hodnota KZ je vyššia ako je stanovená min. hodnota pre prislúchajúce rozvojové územie.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** 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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Predajňa potravín Lidl – Trenčianska, Bratislava Rozšírenie mraziaceho boxu</b>
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	<b>15294/4, 15294/40</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Predajňa potravín Lidl na ulici Trenčianska, Bratislava</b>

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

#### **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

#### **UPOZORNENIE:**

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdený výkres: výkres č. C3 - situácia – navrhovaný stav, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdený výkres: výkres č. C3 - situácia – navrhovaný stav, M 1:500

Magistrát OUIK, ODI – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor