

**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 58557/16-400219      Ing. arch. Barutová      20.1.2017

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>18.11.2016</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>10/2016</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. K novostavbe na mieste existujúcej predajne bolo dňa 16.8.2016 pod č. MAGS OUIK 43009/16-170338 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Na základe rozhodnutia investora bol návrh upravený v zmysle aktuálne predloženej dokumentácie, pričom zmena spočíva v zmenšení zastavanej plochy v súvislosti s úpravou architektonického a stavebného riešenia.

celková plocha pozemku	9 857,10 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	2 374,70 m <sup>2</sup>
úžitková plocha	2 407,93 m <sup>2</sup>
predajná plocha	1 424,12 m <sup>2</sup>
obostavaný priestor	11 435,77 m <sup>3</sup>
spevnené plochy + zásobovacia rampa	4 928,70 m <sup>2</sup>
plocha zelene	2 554,93 m <sup>2</sup>
parkovacie miesta	127

**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 požiaru 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 požiaru 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 požiaru a civilnú obranu.

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

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 regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu.

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:                    IZP = 0,24                    KZ = 0,26

pričom časť zelených plôch, prislúchajúcich k zámeru je v časti územia so stanoveným funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

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>Mamateyova - 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 cestnej dopravnej signalizácie (CDS) priľahlej križovatky Mamateyova – Furdekova – Šustekova za účelom zvýšenia jej priepustnosti, zlepšenia prejazdu a preferencie verejnej hromadnej dopravy:
  - upraviť jestvujúci fyzický ostrovček v križovatke tak, aby vznikli dva priebežné jazdné pruhy z Mamateyovej ulice do Furdekovej ulice, t. j. vnútorný jazdný pruh v súčasnosti pre pravé odbočenie bude združený rovno – pravý a vonkajší jazdný pruh ostáva pre samostatné pravé odbočenie (BUS)
  - riadenie CDS križovatky osamostatniť od križovatky Bosákova – Šustekova, čo znamená križovatku vybaviť novým radičom (tak, aby bola možnosť preferovania VHD pomocou systému TETRA) a zabezpečiť s tým súvisiace úpravy CDS
  - uvedená úprava križovatky 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 protiľahlými 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. zatrávňovacími 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.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 58557/16-400219 zo dňa 20.1.2017 pre stavbu **Predajňa potravín LIDL Bratislava, Mamateyova ul. novostavba** v plnom rozsahu nahrádza stanovisko hlavného mesta SR k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 43009/16-170338 vydané dňa 16.8.2016.

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 v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

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