

**PKT s.r.o.
Rovniankova 16
851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	05. 11. 2015
	33137/15-2583		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LIDL Slovenská republika v o. s., Ružinovská 1/e, 821 02 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt Lidl
žiadosť zo dňa:	20. 11. 2014; doplnená dňa: 09. 01. 2015; 28. 09. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HELIKA, s.r.o., Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2014; 12. 2014

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu objektu v areáli investora s 1 podzemným podlažím a 3 nadzemnými podlažiami, pričom 3. n. p. je riešené ako ustúpené podlažie. Navrhovaná stavba obsahuje skladové priestory a priestory archívu v 1. p. p., na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory, jedáleň, kuchyňa a priestory zázemia, na 2. n. p. sú navrhnuté priestory fitness centra. Na 3. n. p. – ustúpenom podlaží sú riešené technické priestory. Priestory posudzovanej stavby sú navrhnuté pre potreby zamestnancov z existujúcej administratívnej budovy areálu. Dokumentácia rieši aj terasu pri jedálni, nové spevnené plochy (parkoviská, chodníky a areálové komunikácie), plochy zelene, prístrešok pre kontajnery a preloženie prístrešku pre fajčiarov. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravne je stavba sprístupnená cez existujúcu prístupovú komunikáciu areálu investora, areál je napojený na Ružinovskú ulicu. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 53 novými parkovacími miestami na spevnených plochách v rámci predmetného areálu. Plocha riešeného areálu v rámci dotknutej funkčnej plochy (*občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*) je 14 991,17 m², celková plocha areálu je 21 510 m², zastavaná plocha posudzovanej stavby je 465,85 m², celková zastavaná plocha riešeného areálu v rámci dotknutej funkčnej plochy je 3 668,85 m², navrhovaná plocha zelene v časti dotknutej funkčnej plochy v rámci areálu investora je 3 104,23 m², podlažná plocha posudzovanej stavby je 962,04 m², celková podlažná plocha riešeného areálu v rámci dotknutej funkčnej plochy je 7 761,61 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1240/2, 1240/355, 1240/356, 1240/380 a 1240/382, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 101 (tabuľka C.2.101 v prílohe) – južná časť areálu investora. **Podmienky funkčného využitia plôch:** 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 (tabuľka C.2.201 v prílohe) – severná časť areálu investora – **lokality umiestnenia predmetnej stavby**. **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.
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.

Časť areálu, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Časť areálu, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, je 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 reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30

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 objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt Lidl
na parcele číslo:	1240/2, 1240/355, 1240/356, 1240/380 a 1240/382
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ružinovská ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska regulácie intenzity využitia územia. Svojím rozsahom navrhovaná stavba zaberá jestvujúce plochy zelene, ktorých prítomnosť v zastavanom území mesta výrazne vplýva na kvalitu prostredia. Navrhnutým zmenšením plôch zelene v dotknutej funkčnej ploche dôjde k značnému zníženiu kvality prostredia.

UPOZORNENIE:

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

Prílohy:

tabuľka C.2.101, C.2.201

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – OSRMT, ODI