



GROTTO, a.s.
Dunajská 25
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.10.2018	MAGS OUIK 55009/18-442879 34522/19-122448	Ing. arch. Záhorská/610	07.05.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LIDL Slovenská republika, v.o.s.
investičný zámer:	„Predajňa potravín Lidl, BA – Podunajské Biskupice“
žiadosť zo dňa:	18.02.2019, doplnená dňa 03.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKÝ s.r.o., Ing. arch. Michal Tačovský, Ing. arch. Podstrelený
dátum spracovania dokumentácie:	október 2018, apríl 2019 (situácia, výkres č. 11)

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu predajne potravín Lidl. Navrhovaný objekt sa skladá z hlavného (odbytového) priestoru a zázemia (manipulačné priestory, kancelária, hygiena a technické vybavenie). Objekt je jednopodlažný s celkovými rozmermi 78,785 x 33,200 m. V rámci 1.NP je čiastočne nadstavená oceľová konštrukcia, ktorá slúži iba pre umiestnenie technológie a jej nutnú obsluhu (nie je to plnohodnotné podlažie). Objekt je zastrešený pultovou strechou s výškou atiky + 6,700 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000 m.

Dopravne sa objekt navrhuje pripojiť na komunikáciu, ktorá vytvorí spojnicu medzi komunikáciami Ametystová ul. a ul. Akad. Mal. Jozefa Nagya. Predmetná komunikácia - spojnica je predmetom samostatného povoloňovacieho procesu ako vetva „H“. Statická doprava je riešená na navrhovanom parkovisku s počtom 99 státí, z toho 4 státi sú pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a 2 státi pre rodiny s deťmi.

Celková plocha pozemku je 9662 m², zastavaná plocha je 2160 m², plocha zelene je 1943,53 m², spevnené plochy spolu 558,47 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód E**

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.

Intenzita využitia územia:

Predmetné 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: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód regulácie E**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	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 rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Novostavba objektu predajne potravín Lidl sa navrhuje umiestniť funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, kde sú z hľadiska funkčného využitia prípustné objekty obchodu. Z hľadiska intenzity využitia územia je zámer výstavby v súlade.

indexy dosahované návrhom indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava

IZP = 0,22.....0,55 max - vyhovuje

IPP = 0,22.....1,1 max - vyhovuje

KZ = 0,20.....0,10 min – vyhovuje

Uvažovaný zámer 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

s umiestnením stavby:	„Predajňa potravín Lidl, BA – Podunajské Biskupice“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Lesný hon

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**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predmetný investičný zámer „Predajňa potravín Lidl, BA – Podunajské Biskupice“, je navrhnutý s dopravným napojením na novonavrhovanú komunikáciu, ktorá je predmetom samostatného povoľovacieho procesu ako vetva „H“ a ktorá bola predložená na posúdenie v samostatnom podaní ako „Komunikácie a inžinierske siete vetva H“; toto navrhované dopravné riešenie je podmieňujúca stavba pre užívanie predajne Lidl a je jeho neoddeliteľnou súčasťou, preto je potrebná ich koordinácia;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

Konštatujeme:

- dopravný prístup do riešeného územia je uvažovaný sieťou nových miestnych komunikácií z Ul. svornosti (cesta I/63) a od Družobnej a Hydinárskej ul., pričom toto dopravné riešenie bolo predmetom samostatných DUR („Technická a dopravná infraštruktúra Lesný hon“ a „Nadväzná dopravné investície územia Lesný hon“)
- projektová dokumentácia je doplnená o situačný výkres č. 11 (04/2019), s preukázaním komplexného dopravného riešenia vo vzťahu k nadradeným komunikáciám územia Lesný hon.

Stanovisko:

- areál predajne je podľa predloženej projektovej dokumentácia priamo dopravne pripojený na komunikáciu, ktorá vytvorí „spojnicu“ medzi komunikáciami vetva „G“ (Ametystová ul.) a vetva „C1“ (Ulica akad. Mal. Jozefa Nagya), pričom táto komunikácia je predmetom samostatného povoľovacieho procesu ako vetva „H“, riešenie si vyžiada úpravu vodorovného dopravného značenia na vetve „C1“ (Ulica akad. Mal. Jozefa Nagya)
- pre úplnosť upozorňujeme, že realizácia a kolaudácia dopravných stavieb „dopravná infraštruktúra“, „nadväzná dopravné investície“ a komunikácia vetva „H“ sú podmieňujúcim predpokladom pre užívanie predajne;

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami. **Na základe platného Akčného plánu adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 žiadame realizovať parkovisko s povrchom priepustným pre zrážkovú vodu vrátane vodozadržných opatrení (odporúčame realizovať po vzore predajne LIDL na Gudrunstrasse vo Viedni), s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území.**

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

ODPORÚČANIE:

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- 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.

UPOZORNENIE:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme dvorov živočíšnej výroby.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI