

**INGPROJECT s.r.o.**  
**Dunajská 48**  
**811 08 Bratislava**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.09.2021	MAGS OUI 61929/21-462511	Ing. arch. Pipiška/413	16.12.2021

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Lidl Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Predajňa potravín Lidl Bratislava - Rozšírenie parkoviska“, k.ú. Lamač</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.09.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>február 2021</b>

**Predložená dokumentácia rieši** rozšírenie existujúcej parkovacej plochy zo 78 parkovacích miest na 104 stojísk na Hodonínskej ulici v k.ú. Lamač. Súčasťou rozšírenia parkoviska je vybudovanie rampy a vonkajšieho schodiska pre prístup zákazníkov na parkovisko, stojiská pre nákupné vozíky a bicykle.

**Porovnanie plošných bilancií a kapacitných údajov stavby uvedené v predloženej PD**  
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	údaje pôvodného stavu uvedené v PD	údaje pôvodného stavu z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	<b>9593 m<sup>2</sup></b>	<b>*z toho FP D 502 - 9290 m<sup>2</sup></b>
pôvodná zastavaná plocha	<b>2202,88 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 2237,2 m<sup>2</sup></b>
pôvodná podlažná plocha NP	<b>2202,88 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 2237,2 m<sup>2</sup></b>
pôvodná zeleň na teréne	<b>2765,45 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 2612,7 m<sup>2</sup></b>
pôvodné spevnené plochy	<b>4624,67 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 4440,1 m<sup>2</sup>)</b>
pôvodný počet stojísk	<b>78</b>	
	údaje navrhovaného stavu uvedené v PD	údaje navrhovaného stavu z overovacieho prepočtu
výmera záujmového územia	<b>9593 m<sup>2</sup></b>	<b>z toho FP D 502 - 9290 m<sup>2</sup></b>
navrhovaná zastavaná plocha	<b>2212,18 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 2343,2 m<sup>2</sup></b>
navrhovaná podlažná plocha NP	<b>2202,88 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 2343,2 m<sup>2</sup></b>
navrhovaná zeleň na teréne	<b>1545,56 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 1401,6 m<sup>2</sup></b>
navrhované spevnené plochy	<b>5844,67 m<sup>2</sup></b>	<b>FP 502 - 5545,2 m<sup>2</sup>)</b>
navrhovaný počet stojísk	<b>104</b>	

*Poznámka:*\* Indexy IPP, IZP, KZ sa počítajú z výmery 9290 m<sup>2</sup>.

Členenie na stavebné objekty:

SO-01 Cesty, parkoviská a chodníky, SO-02 Oporný múr, SO-03 Prekládka STL plynovodu, SO-04 Prekládka vodovodu, SO-05 Verejné osvetlenie, SO-06 Dažďová kanalizácia, SO-07 Prístrešok pre nákupné vozíky, SO-08 Sadové úpravy, SO-09 Nabíjacia stanica E-auto, SO-10 Ochrana existujúcich VN vedení

**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 a ods. 4, § 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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky C-KN 617/10, 618/18, 618/20, 618/38, 618/90, 618/91, 668/3, 668/4 v k.ú. Lamač, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“)** stanovuje:

- **zmiešané územia**  
zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**, rozvojové územie, kód **D**, (parcely **618/18, 618/38, 618/90, 618/91, 668/3, 668/4**)
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**  
(parcely **617/10, 618/20**)

**1.) Funkčné využitie územia: zmiešané územia**

**zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Intenzita využitia územia**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému využitiu **pre vonkajšie mesto:**

**kód regulácie D, Lamač**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

*Poznámka:*

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

## 2.) Funkčné využitie územia:

### **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

### **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- navrhované rozšírenie parkoviska sa nachádza vo funkčnej ploche *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných* a patrí ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy

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

	plošné bilancie	pôvodná intenzita využitia územia	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	<b>9290 m<sup>2</sup></b>		
pôvodná zastavaná plocha	<b>2237,2 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,24</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
pôvodná podlažná plocha (NP)	<b>2237,2 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,24</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
pôvodná započítateľná zeleň	<b>2612,7 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,28</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>
	plošné bilancie	navrhovaná intenzita využitia	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN
výmera záujmového územia	<b>9290 m<sup>2</sup></b>		
navrhovaná zastavaná plocha	<b>2343,2 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,25</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
navrhovaná podlažná plocha (NP)	<b>2343,2 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,25</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
navrhovaná započítateľná zeleň	<b>1401,6 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,15</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>

Miera využitia záujmových parciel v dotknutej funkčnej ploche je v súlade so stanovenou reguláciou intenzity využitia územia.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, 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 – Rozšírenie parkoviska“</b>
na parcelách číslo:	<b>C-KN 617/10, 618/18, 618/20, 618/38, 618/90, 618/91, 668/3, 668/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Hodonínska 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**:

**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

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020)

**z hľadiska budúcich majetkovo - 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

**z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržovanie zrážkovej vody v území
  - všetky parkovacie miesta a teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suchú poldre a pod.), odporúčame následne hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.

**UPOZORNENIE**

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.

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

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

**Príloha:** potvrdený výkres č. D.0 Situácia

**Co:** MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdený výkres  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI