



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mandragora s. r. o.
Fedinova 9
85 101 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.09.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57001/2024-
553886/Mar**

V Bratislave
21.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Mandragora s. r. o., Fedinova 9, 85 101 Bratislava
stavba:	Vonkajšie plochy pri lekární Fedinova č. 9
pozemky parc. č., k. ú.:	3434/1; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Fedinova ulica
žiadosť doručená dňa:	03.09.2024, doplnená dňa 14.09.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch.Pavol Hanzalík, Staré Grunty 214B, 84 104 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt 1289AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu a stavebné úpravy vonkajších plôch prilahlých k objektu, v ktorom sídli lekáreň Mandragora. Návrh počíta s vybudovaním dvoch peších chodníkov o šírke 1,5 m zo zámkovej betónovej dlažby, ohraničené parkovými obrubníkmi. Chodníky zabezpečujú pešie prepojenie od objektu súdu k bočnému vchodu budovy a následne plochu chodníka po jestvujúci peší chodník vedúci k hlavnému vstupu do lekárne. Pred hlavným vstupom do priestorov lekárne je navrhnutá rekonštrukcia prístupového schodiska a výmena povrchu na existujúcom chodníku z asfaltu na dlažbu. V priestore pri zadnom vstupe do objektu sa navrhuje úprava vjazdu a kontajnerového stojiska, ktoré nahradí voľne uložené kontajnery pri vjazde do dvora lekárne a prilahlej kliniky. Kontajnery budú umiestnené v novovybudovanom prístrešku na spevnenej ploche. Pri úprave prístupovej cesty a vjazdu budú vybudované 2 parkovacie miesta pre potreby lekárne. V priestore pred bočným vstupom do administratívnej časti lekárne bude vybudovaná parková úprava a osadené dve lavičky.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

zastavaná plocha kontajnerového stojiska:	11,88 m²
navrhované spevnené plochy - pešie chodníky:	71,43 m²
navrhované spevnené plochy - komunikácia + PM:	23,73 m²
spevnené plochy - výmena povrchu:	47,04 m²
jestvujúca zeleň v príľahlom území:	950,01 m²
navrhovaná zeleň v príľahlom území:	859,97 m²
počet novonavrhovaných parkovacích miest:	2

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 3434/1, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202, stabilizované územie**.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia** navrhovaný zámer ako technická a dopravná vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** má navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN zanedbateľný vplyv na územnom pláne regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL).
- odpadové hospodárstvo je potrebné riešiť v súlade s Manuálom pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020;

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania.

z hľadiska tvorby verejných priestorov odporúčame:

- tvorbu verejného priestoru navrhnúť na podklade zásad z Manuálu verejných priestorov Bratislavy (spracovateľ MIB 2020), ktorý definuje základné princípy tvorby verejného priestoru; pre detailné riešenie jednotlivých prvkov sú vypracované spodobňujúce dokumenty ako napr. – Princípy a štandardy povrchov chodníkov, Princípy a štandardy stojanov na bicykle, Princípy a štandardy smetných košov a pod..

Mestská časť Bratislava - Petržalka vyjadrením číslo 9453/2024/RÚRaGIS/46898 zo dňa 26.09.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Vonkajšie plochy pri lekárni a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- doplniť v ďalšom stupni konania do Sprievodnej správy výpočet pre nároky statickej dopravy k investičnému zámeru (ďalej len „IZ“) – nakoľko sprievodná správa obsahuje iba informáciu, že budú vybudované dve parkovacie státa (ďalej len „PS“) pre potreby lekárne, bez špecifikácie, či ide o PS pre návštevníkov alebo zamestnancov lekárne;
- v ďalšom stupni konania predložiť určenie pre regulačný koeficient (čl. 16.3.9) a súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce (čl. 16.3.10, tab. 61), ktoré určuje obec, v tomto prípade Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, podľa normy STN 73 6110:2024;
- predložiť obcou určené podmienky pre zástupnosť pri výpočte nárokov na PS pre IZ – Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, podľa čl. 16.3.10 STN 73 6110:2024 „Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne iné zariadenia treba počítat aj s ich zástupnosťou. Podmienky určuje obec.“, (v prípade, že budú vybudované dve PS pre návštevníkov lekárne);
- nevytvoriť cikcak čiary po oboch stranách príjazdovej pozemnej komunikácie – neverejnej účelovej ceste určenej pre zamestnancov zdravotného strediska (ďalej len „ZS“), nakoľko dôjde k zúženiu profilu vjazdu účelovej cesty;
- podľa vyhlášky Federálneho ministerstva dopravy č. 35/84 Zb., ktorou sa vykonáva zákon pozemných komunikáciách (cestný zákon), § 8 č. (3) „Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príslušné chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky“. Z uvedeného vyplýva,
- že po vybudovaní chodníkov príslušných k miestnej ceste, je potrebné odovzdať ich do správy príslušného správcu MC.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- do ďalšieho stupňa projektovej prípravy žiadame pred vstupom do lekárne a zdravotného strediska zapracovať návrh umiestnenia stojanov pre bicykle v minimálnom počte 4 stojany pre každý vchod;

- v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona budú novovybudované chodníky (riešené v rámci stavebného objektu SO 01 – Vonkajšie plochy pri lekárni) odovzdané do vlastníctva mesta;
- upozorňujeme, že parkovacie miesta popri prístupovej ceste sa stávajú jej súčasťou. Na vyhradenie parkovacích miest pre zamestnancov bude potrebné požiadať o určenie dopravného značenia na cestnom správnom orgáne. V rámci konania bude potrebné doložiť súhlas od správcu komunikácie.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: Situácia – navrhovaný stav

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt