



DOPRAVOPROJEKT, a.s.
Kominárska 2,4
832 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
23.08.2015 MAGS ORM 53062/15-338897 Ing. arch. Simonidesová /514 18.11.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Zariadenie sociálnych služieb, ul. K Železnej studienke, parc. č. 5180/1,2, 5183/2,4,5,6, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.08.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Marioth autorizovaný architekt 2058AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2014

Na Vašu pôvodnú žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnému zámeru: „Zariadenie sociálnych služieb, ul. K Železnej studienke, parc. č. 5180/1,2, 5183/2,4,5,6, Bratislava“ zo dňa 20.03.2014 Vám bol zaslaný list ako odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 45244/14-106452 zo dňa 09.05.2014. V závere listu bolo konštatované, že projektovú dokumentáciu je potrebné upraviť v zmysle vyšpecifikovaných požiadaviek.

Dňa 14.08.2014 ste podali opätovnú žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k predmetnému investičnému zámeru. Na posúdenie ste predložili obsahovo totožnú projektovú dokumentáciu s doplnením Dendrologického prieskumu (Ing. Čevelová, 07/2014). Na túto žiadosť Vám bol zaslaný list zo dňa 03.12.2014 - odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky pod č. j. MAGS ORM 54996/14-315556, v ktorom boli uvedené aj všetky požiadavky vyplývajúce zo stanoviska hlavnej architektky. V závere bolo opäť konštatované, že architektonicko – urbanistické riešenie je potrebné upraviť s ohľadom na obsah listu č. j. MAGS ORM 45244/14-106452 zo dňa 09.05.2014 a stanovisko hlavnej architektky.

V doposiaľ poslednej odpovedi hlavného mesta v súvislosti s investičným zámerom: „Zariadenie sociálnych služieb, ul. K Železnej studienke, parc. č. 5180/1,2, 5183/2,4,5,6, adresovanej investorovi stavby - Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, č. j. MAGS ORM 40663/15-56311 zo dňa 21.04.2015 bolo oznámené, že hlavné mesto zotrúva na znení listu zo dňa 03.12.2014 a trvá na úprave projektovej dokumentácie v zmysle jeho obsahu.

Aktuálne ste podali po tretí krát žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k predmetnému investičnému zámeru. K svojej žiadosti ste priložili iba alternatívne architektonické riešenie Objektu sociálnych služieb a Administratívneho objektu (spracovateľ Ing. arch. Jozef Marioth, dátum spracovania 09.2015). Na posúdenie celkového riešenia ste ponechali pôvodnú projektovú dokumentáciu, ktorá tvorila súčasť Vášho posledného podania a bola založená v našom archíve.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu Zariadenia sociálnych služieb (ZaSoS) na ul. K Železnej studienke vrátane administratívneho objektu, spevnených plôch, komunikácií, potrebnej infraštruktúry, ktoré budú slúžiť pre prevádzku zariadenia v rámci areálu. Hlavnou funkciou bude poskytovanie sociálnych služieb formou ubytovania a celodennej starostlivosti. Doplňkovou funkciou bude poskytovanie služieb v redukovanom rozsahu pre seniorov z okolia (stravovanie, sociálne poradenstvo, rehabilitácia, knižnica, duchovná činnosť). V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú objekty - ruina objektu pozdĺž Vydrice na pozemku parc. č. 5813/2 a schátralý objekt na pozemku parc. č. 5813/5, ktoré budú asanované.

Hlavné stavebné objekty sú: SO 01 Objekt sociálnych služieb a SO-17 Administratívny objekt. Spevnené plochy predstavujú vozidlové komunikácie, chodníky a plochy pod drobnou architektúrou. Plochy zelene tvoria nespevnené plochy so zachovanými stromami, vysadenými kríkmi a trávniky.

SO 01 Objekt sociálnych služieb sa nachádza v blízkosti potoka Vydrica, osadený je 5 m od brehovej čiary. Navrhnuté má jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží. Na 1.PP sú šatne pre zamestnancov, denná miestnosť, práčovňa, skladové a technologické priestory. Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup s recepciou, kuchyňa so zázemím, jedáleň, spoločenská miestnosť, lekár a psychológ, knižnica, kaplnka a garáž s dielňou so samostatným vstupom. Okrem hlavného vstupu sú tu štyri vedľajšie vstupy do objektu. Ubytovacie bunky pre jedného alebo dvoch klientov sa nachádzajú na 2.NP až 5.NP (spolu 37 prevažne 2 – lôžkových izieb). Každá izba má predsieň a vlastné hygienické zázemie. Väčšina izieb má balkón. Na každom z ubytovacích podlaží sa nachádza jedáleň - klubovňa, priestor pre dozornú službu a WC návštevníkov. Na 2.NP sa nachádza aj priestor pre rehabilitáciu.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky je +15,50 m (nad výt'ahovou šachtou je výška atiky +16,020 m). Piate nadzemné podlažie je v hornej časti prekryté zošíkmenou konštrukciou. V objekte sú umiestnené centrálné schodisko a dva výt'ahy. Prístup do objektu sociálnych služieb je cez vstup do areálu po chodníku v osi hlavného vstupu.

Zastavaná plocha objektom je 549,50 m².

SO-17 Administratívny objekt umiestnený v zadnej časti pozemku, je vybudovaný na ploche pôvodného asanovaného objektu. Prístup do objektu je cez hlavný vstup do areálu pokračovaním po chodníku na brehu Vydrice do zadnej časti areálu. Navrhnuté má jedno nadzemné podlažie, v ktorom sú umiestnené kancelárske, skladové a technické priestory. Vstup je z južnej strany po prekrytej rampe. Objekt je zastrešený plytkou sedlovou strechou, výška hrebeňa je + 4,445 m. Jeho zastavaná plocha je 297,20 m².

Vjazd do areálu je pre vozidlá v západnej časti pozemku. Príjazdová komunikácia, na ktorú sú napojené pozdĺžne a kolmé parkovacie státi (spolu 24 parkovacích miest), vedie po západnej a severozápadnej časti pozemku, na konci má otočku v tvare T.

Z celkového počtu 37 ks drevín a 222 m² krov na pozemku je potrebné vyrúbať 32 ks stromov (z toho 19 z nich vyžaduje súhlas na výrub) a odstrániť celú plochu krov. Na pozemku bude zachovaných 5 ks stromov so sadovníckou hodnotou. V areáli budú umiestnené prvky drobnej architektúry (lavičky, altánok pri chránenom platane, informačný panel, stojan na bicykle...). Medzi areálom a tokom Vydrice je navrhnutý oporný múr, vytiahnutý cca 700 mm nad upraveným terénom so zábradlím. Sadovnícke úpravy areálu spočívajú v ošetroení ponechaných stromov, založení trávnikov a vo výsadbe menších skupín nízkych kríkov.

Plocha celého riešeného územia je 3 531 m², celková zastavaná plocha objektmi je 847 m².

Riešenie z dopravného hľadiska:

- SO-04 Spevnené plochy: zahŕňa vybudovanie spevnených plôch, parkovísk (24 PM), chodníkov v areáli soc. zariadenia.
- SO-05 Úprava verejnej komunikácie a chodníka: objekt zahŕňa vjazd/výjazd do/z areálu ZaSoS, vybudovanie chodníka mimo areálu min. š. 2,0 m, ktorý bude napojený na jestvujúci chodník pri potoku Vydrice a končiť bude na konci pozemku areálu. Existujúca komunikácia K Železnej studienke funkčnej triedy C1, šírky MO 8/40 bude v dĺžke nového chodníka a v šírke jedného jazdného pruhu v hrúbke 40 mm vyfrézovaná a položená bude nová asfaltová vrstva. Vozovka bude oddelená - od chodníkov betónovými obrubníkmi a od zelene záhonovými obrubníkmi. Priechody pre chodcov budú riešené bezbariérové. Vybudovaním nového chodníka bude potrebné osadiť dve uličné vpuste.
- Statická doprava: Zariadenie je navrhované pre 65 klientov s ubytovaním, 45 zamestnancov (max. 24 zamestnancov na smenu). Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 25 parkovacích miest (PM). Navrhovaných je 26 PM z toho 24 PM na teréne a 2 PM v garáži objektu SO-01. Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu je navrhované 1 PM. Dopravné pripojenie je z miestnej komunikácie z ulice K Železnej studienke.
- Pešia doprava: Areál je v pešej dostupnosti k zastávkam MHD. V rámci SO – 05 bude vybudovaný verejný chodník pozdĺž komunikácie v šírke pozemku areálu.
- Cyklistická doprava: podľa ÚPN je na komunikácii K železnej studienke uvažovaná cyklistická trasa spájajúca centrum so Železnou studničkou, resp. Lamačom. Projektová dokumentácia nerieši cyklotrasu.

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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

- Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **5180/1,2, 5183/2,4,5,6** (okrem úzkeho pásu pozemkov parc. č. 5180/2 a 5183/6 popri toku Vydrice západne od objektu SO 01) stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti.

- Pre územie, ktorého súčasťou je úzky pás pozemkov parc. č. 5180/2 a 5183/6 popri toku Vydrice západne od objektu SO 01, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia mestskej zelene**, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110, rozvojové územie

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy. Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria vodné plochy.

Medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu patria pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučne chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy. Medzi neprípustné spôsoby využitia funkčných plôch patria parkinggaráže nad terénom a stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely s funkčným využitím **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód D**. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	Zariadenia mestotvorného typu a OV areálového charakteru	0,30	0,20

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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 rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta; podiel započítateľných plôch zelene v území (m_2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m_2).

Investičný zámer:

Pre posúdenie plnenia regulácie je do plochy vymedzeného územia zahrnuté územie všetkých parciel (kód 201) zmenšené o plochu zelene (kód 1110) pri Vydrici (ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, časť 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou: *Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu*):

- plocha vymedzeného územia: 3 408 m² s funkčným využitím 201
- celkové podlažné plochy: 3 047 m²
- **index podlažných plôch: 0,89**
- zastavaná plocha všetkými objektmi: 847 m²
- **index zastavaných plôch: 0,25**
- plocha zelene: 901 m²
- **koeficient zelene: 0,26**

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

so stavbou:	Zariadenie sociálnych služieb, ul. K Železnej studienke, parc. č. 5180/1,2, 5183/2,4,5,6, Bratislava
na parcelách číslo:	5180/1,2, 5183/2,4,5,6
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. K Železnej studienke, Bratislava

Odôvodnenie:

Navrhované riešenie nevytvára kvalitné zariadenie sociálnych služieb, ktoré by zohľadňovalo súčasné trendy takýchto zariadení. Zariadenie sociálnych služieb svojim umiestnením, hmotovou kompozíciou stavby, architektonickým výrazom, množstvom spevnených plôch riešených na úkor plôch zelene bez vytvorenia parkovo oddychovej zóny pre klientov zariadenia, nerešpektuje výnimočnú kvalitu tohto mestského a prírodného prostredia pri vstupe do rekreačno oddychovej zóny Železná studienka.

V platnosti zostávajú všetky požiadavky na úpravu projektovej dokumentácie uvedené v oboch listoch uvedených v úvode tohto stanoviska, ktorými sa hlavné mesto k navrhovanému riešeniu už vyjadrilo.

V prípade úpravy projektovej dokumentácie je potrebné rešpektovať a zohľadniť všetky požiadavky oddelenia dopravného inžinierstva:

- statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu podľa funkčného využitia objektu;
- navrhovaný chodník v rámci "SO-05 Úprava verejnej komunikácie a chodníka" rozšíriť až po "SO -16 Oplotenie + vstup" v celej dĺžke chodníka (t.j. bez zeleného pásu) a prepojiť navrhovaný chodník s existujúcimi chodníkmi v oboch smeroch (v smere k Vojenskej nemocnici aj v smere k ceste Pri Suchom mlyne);
- preveriť možnosť trasovania cyklistickej trasy - radiála R 12 Lamačská (...Brnianska - K Železnej studienke – Cesta na červený most...) a navrhnúť riešenie v danom území.
- "SO-05 Úprava verejnej komunikácie a chodníka" riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tak, aby investor po kolaudácii mohol príslušný stavebný objekt odovzdať do majetku a správy Hlavného mesta SR;
- 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.

Upozornenie:

- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom toku Vydrice 5 m, ochranným pásmom železničných tratí, ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Na základe rozhodnutia č. PÚ 08/576-21/4788/SUL za dňa 30. 6. 2008 Pamiatkového úradu SR bolo vyhlásené ochranné pásmo súboru nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok v Hornej Mlynskej doline v Bratislave. Na základe rozhodnutia č. MK 3247/2008-51/12592 zo dňa 17. 9. 2008 Ministerstva kultúry SR bolo vyhlásené ochranné pásmo súboru nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok v Hornej Mlynskej doline potvrdené. Záujmové pozemky sú súčasťou ochranného pásma Národnej kultúrnej pamiatky Horná Mlynská dolina.

Pre úplnosť uvádzame: V bode č. 7, rozhodnutia Pamiatkového úradu SR č. PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.06.2008 je uvedené: „ Pri všetkých investičných zámeroch na území ochranného pásma, vykonateľných na základe územného plánu, územného konania, stavebného konania alebo ohlásenia je Krajský pamiatkový úrad v Bratislave dotknutým orgánom (§ 140a zákona č. 50/1976 Zb. v znení podľa čl. I bod 92 zákona č. 479/2005 Z.z.). To sa vzťahuje aj na zamýšľané stavebné práce alebo udržiavacie práce a na výmeny výplní fasádnych otvorov na nehnuteľnostiach, ktoré nie sú kultúrnou pamiatkou, ale v dôsledku ktorých môže byť nepriaznivo ovplyvnené vizuálne vnímanie pamiatkových objektov alebo prostredia ochranného pásma (platia tu ustanovenia §32, ods. 5 až 12 pamiatkového zákona).“

- Pre predmetné územie bola vypracovaná Urbanistická štúdia Malokarpatskej časti Bratislavského lesoparku a bola odsúhlasená uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy [č. 667/2009](#) zo dňa 02.04.2009 ako prehlbujúci územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni pre usmerňovanie využitia územia. Predmetná UŠ v časti, kde sa navrhuje SO 01 Objekt sociálnych služieb, uvažuje s parkovo upravenou plochou zelene, časť príľahlú k toku Vydrice ponecháva ako brehové a sprievodné porasty vodného toku Vydrice. SO-17 Administratívny objekt je navrhnutý na mieste jestvujúceho objektu. UŠ v záujmovom území uvažuje s novou výstavbou malého rozsahu (ubytovacie zariadenie hotelového typu) iba na pozemku parc.č. 5183/2.
- Podľa ÚNP hlavného mesta SR Bratislavy je hlavná cyklistická trasa navrhovaná v území komunikácie K Železnej studienke, ktorá je f.tr. C1 (MO 8).
- Uznesením č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ podľa ktorého územím prechádza cyklistická trasa - radiála R 12 Lamačská (...Brnianska - K Železnej studienke – Cesta na červený most...).
- V dokumentácii sú v rámci textovej časti nepresnosti týkajúce sa plošných údajov a počtu odstránených stromov.

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 – alternatívy architektonického riešenia 09/2015 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív;