



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.04.2016 MAGS OUIK 43356/16-247876 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 19.04.2016

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:	18.04.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Marioth - hlavný inžinier projektu Ing. arch. Beata Durdíková - autorizovaný architekt 0529AA – zodp. projektant - Sprievodná správa Ing. Rastislav Hajach – autorizovaný stavebný inžinier 5945*11 – zodp. projektant – grafická časť
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016

Dňa 18.11.2015 bolo pod č. MAGS ORM 53062/15-338897 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Zariadenie sociálnych služieb, ul. K Železnej studienke, parc. č. 5180/1,2, 5183/2,4,5,6, Bratislava“ (dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Jozefom Mariothom, dátum spracovania 08/2014).

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, v ktorej sú zohľadnené požiadavky a pripomienky uplatnené v našich predchádzajúcich písomnostiach.

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. Územie susedí so západnej strany s Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky, z východu je ohraničené tokom Vydrice. 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 - ruína 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 Vydrice, 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, pracovňa, 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 a pohybové aktivity.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky je +15,53 m (nad výťahovou šachtou je výška atiky +16,140 m). V objekte sú umiestnené centrálné schodisko a dva výťahy. Prístup do objektu sociálnych služieb je cez vstup do areálu po chodníku v osi hlavného vstupu. Úroveň $\pm 0,00 = 174,70$ m n.m.

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. Úroveň $\pm 0,00 = 175,83$ m n.m.

Vjazd do areálu je pre vozidlá v západnej časti pozemku. Príjazdová komunikácia, na ktorú sú napojené pozdĺžne a kolmé parkovacie státa (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 (SO-07 Drobná architektúra - lavičky, altánok pri chránenom platane, informačný panel, stojan na bicykle...). Medzi areálom a tokom Vydrice je navrhnutý oporný múr (SO-15 Oporný múr), vytiahnutý cca 700 mm nad upraveným terénom so zábradlím, ktorý bude zároveň slúžiť ako protipovodňová bariéra. Sadovnícke úpravy (SO-06 Sadové úpravy) areálu spočívajú v ošetrovaní ponechaných stromov, založení trávnikov a vo výsadbe menších skupín nízkych kríkov. Oplotenie areálu (SO-16 Oplotenie + vstup) bude pozostávať z dvoch častí. Jednu predstavuje uličné oplotenie v dĺžke 45 m, druhú časť tvorí ostatné oplotenie situované na hranici areálu pozostávajúce zo šiestich úsekov s celkovou dĺžkou 85 m. Hranica areálu v spoločnom úseku s Vydricou nie je oplotená, potok tvorí prirodzenú bariéru.

Plocha celého riešeného územia je 3 531 m², celková zastavaná plocha objektmi je 891,70 m².

Riešenie z dopravného hľadiska:

- SO-04 Spevnené plochy: zahŕňa vybudovanie spevnených plôch, parkovísk (24 PM), chodníkov v areáli sociálneho zariadenia. Parkovacie plochy sú riešené formou zatrávňovacích tvárnic.
- 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 existujúci 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. 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.

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 požiaru 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 rastlom 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*).

Kapacitné údaje sú prevzaté z Prílohy č. 2 Situácia súladu vymedzeného územia Zariadenia sociálnych služieb s ÚPN BA (s výnimkou zastavanej plochy, ktorá je uvedená v kapitole 2.4 Kapacity a bilancie na str. 5 Sprievodnej správy):

- plocha vymedzeného územia s funkčným využitím 201: 3 408 m²
- celkové podlažné plochy: 3 047 m²
- **index podlažných plôch: 0,89**
- zastavaná plocha všetkými objektmi: 891,7 m²
- **index zastavaných plôch: 0,26**
- plocha zelene: 901 m²
- **koeficient zelene: 0,26**

Navrhovaná novostavba objektu sociálnych služieb spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201. Vo funkčnom využití územia parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110 (úzký pás popri toku Vydrice) sú umiestnené iba plochy zelene s mobilnými prvkami drobnej architektúry.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a najmä funkčným využitím zapadá do prostredia zelene pri vstupe do rekreačno – oddychovej zóny Železná studienka.

Regulatívy intenzity využitia územia (vzťahované k veľkosti riešených parciel umiestnených vo funkcii s kódom 201) sú v súlade s hodnotami stanovenými v ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy stanovenými pre rozvojový kód D.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	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

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:

- rešpektovať 5 ks hodnotných stromov, ktoré je potrebné ochrániť pred akýmkoľvek poškodením spôsobeným výstavbou;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- 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;

z hľadiska technického vybavenia:

- navrhované riešenie je potrebné konzultovať so správcom toku Vydrica;

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.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- 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.
- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom toku Vydrica, 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).“

- Cyklistická doprava: podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy je na komunikácii K železnej studienke uvažovaná cyklistická trasa spájajúca centrum so Železnou studničkou, resp. Lamačom. Projektová dokumentácia nerieši cyklotrasu (*pozn. možné je riešenie iba v rámci komunikácie*).
- V projektovej dokumentácii sú malé nezrovnalosti v Sprievodnej správe v celkových kapacitných údajoch o stavbe medzi časťou 2.4 Kapacity a bilancie a Prílohou č. 2 – Situácia súladu vymedzeného územia... Pri výpočte indexu zastavaných plôch bol použitý vyšší údaj.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 53062/15-338897 zo dňa 18.11.2015, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 3.Celková situácia stavby, M 1:500; 5.1-02.Pôdorys 1.NP, M 1:200; 5.1-06.Rezy, M 1:200; 5.1-07.Pohľady SZ+JZ, M 1:200; 5.2-01.Pôdorys, rez, pohľady, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 3.Celková situácia stavby, M 1:500; 5.1-02.Pôdorys 1.NP, M 1:200; 5.1-06.Rezy, M 1:200; 5.1-07.Pohľady SZ+JZ, M 1:200; 5.2-01.Pôdorys, rez, pohľady, M 1:200
Magistrát ODI, archív;