



ARTPLAN spol. s r.o.
Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.03. 2019 MAGS OUIK 42287/19-97910 Ing. arch. Brezníková/218 17.09. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ProCumulus, spol. s r.o., Povraznícka 2, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Liečebňa Sv. Františka, a.s., Vlčie hrdlo - parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	15.03. 2019, doplnená dňa: 16.04. 2019;22.07. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby spojené so zmenou účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- GP: Mediprojekt spol. s r.o., Winterova 17, Piešťany - zodp. projektant: Ing. arch. Jaroslav Kvetán, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1702AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2019, doplnená: 07/2019
doložené doklady:	- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – vyjadrenie/list č. HZZ/12768/2018/M zo dňa 06.11. 2018; - Zápisnica č. 06/2019 zo zasadnutia Komisie ÚP a ŽP MZ MČ BA – Ružinov konaného dňa 24.06. 2019; - MČ Bratislava – Ružinov – vyjadrenie k IZ/list č. UP/CS 7779/2019/2/UP9 zo dňa 22.07. 2019

Predložená dokumentácia rieši zmenu účelu využitia - navrhovanými stavebnými úpravami, dostavbou a nadstavbou existujúcich objektov Materskej školy a jaslí na ul. Vlčie hrdlo 3/pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, na nové funkčné využitie „Liečebňu Sv. Františka, a.s./súp. č. 2224“ s prevádzkami Hospic a Dom sociálnych služieb, vrátane dopravného napojenia, napojenia na technickú infraštruktúru a parkové úpravy.

Prevádzka MŠ a jaslí (125 + 45 l) Slovaftu, n.p., Vlčie hrdlo 3, bola zrušená v roku 2007 a areál bol neskôr využívaný pre potreby parkovania a údržby stavebných mechanizmov, skladovania stavebných materiálov až do roku 2019, kedy investor odkúpil areál za účelom jeho zreprofilovania na prevádzku Liečebne Sv. Františka, ktorá musí prenajaté priestory na Krásnej ul. v časti Prievoz, uvoľniť.

Súčasnú zástavbu areálu MŠ a jaslí z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia tvorí komplex troch vzájomne prepojených objektov v tvare písm. „H“, orientovaných hlavnými fasádami v smeroch V-Z a J. Hlavný peší nástup do areálu je z juhu - oproti hospodárskemu objektu/blok B, na ktoré boli spojovacou chodbou naviazané objekty MŠ/blok A - vpravo, a objekt jaslí/blok C - vľavo. Objekt MŠ je 2-podl., objekt jaslí je v južnej časti 2-podl., v severnej 1-podl., oba objekty sú bez suterénu, Hospodársky objekt je 2-podl./1.NP+zapustený suterén, presvetlený a prevetrávaný anglickými dvorcami pozdĺž južnej a severnej fasády. Zastrešenie všetkých stavieb komplexu je riešené plochými strechami.

Navrhovaná stavba sa bude realizovať v troch etapách zohľadňujúcich súčasnú hmotovú skladbu zástavby nasledovne:

- I. etapa: blok A – Hospic; 2-podl. objekt bývalej MŠ bude stavebnými úpravami: 4-podl. dostavbou a 2-podl. nadstavbou, upravený pre prevádzku Hospicu s počtom 40 lôžok s potrebným administratívnym, spoločenským, sociálnym a hygienickým zázemím, vrátane komunikačného napojenia, nástupných a parkových plôch a úprav oplatenia s tým, že potreby tejto prevádzky budú čiastočne využívané i priestory blokov B a C.
- II. etapa: blok B – Admin. - spoločenská časť; stavebné úpravy hospodárskeho objektu jeho 1-podl. nadstavba + 2 a 3-podl. dostavba, v ktorej budú situované nástupné a spoločenské priestory, zdravotnícke a rehabilitačné prevádzky, kuchynská a stravovacia časť liečebne, sklady, soc. zariadenia a hygien. zázemie celého komplexu, kaplnka, atď. – dispozične a prevádzkovo tak, že tento objekt bude v budúcnosti tvoriť nosnú časť celého komplexu liečebne a bude tvoriť nosný spojovací bezbariérový spoj medzi prevádzkou Hospicu a prevádzkou Domu sociálnych služieb zrealizovanom v III. etape na všetkých 3 podlažiach.
 - po realizácii II. etapy sa uvoľnia priestory 1.NP objektu, v ktorom bude po jeho realizácii v I. etape situovaná prevádzka Hospicu, čo umožní zvýšiť jeho lôžkovú kapacitu na 54 lôžok.
- III. etapa: blok C – Dom sociálnych služieb; na mieste asanovaného objektu bývalých jaslí bude zrealizovaná dostavba 4-podl. objektu domu sociálnych služieb s kompletným sociálnym, hygienickým a energetickým zázemím s kapacitou 54 lôžok.

Dispozičné a prevádzkové riešenie liečebne je zdokumentované v grafickej časti dokumentácie vrátane plošných výmer jednotlivých priestorov. Zastrešenie všetkých stavieb komplexu je riešené plochými strechami s vnútornými vpust'ami.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

	RIEŠENÉ ÚZEMIE		FUNKČNÁ PLOCHA	
	súčasný stav (m ²) (parc. č. xxxxxx, xxxxxx)	navrhovaný stav (m ²) (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxx)	súčasný stav (m ²)	navrhovaný stav (m ²)
zastavaná plocha	1 561,0 (IZP=0,183)	2 657,0 (IZP=0,29)	6 606,0 (IZP=0,21)	7 702,0 (IZP=0,24)
podlažná plocha	2 103,0 (IPP=0,246) bloky A+B+C, +garáže a sklad s 1NP	8 652,21 (IPP=0,946) bloky A+B+C, +„Liečba prácou“ s 1NP	18 759 /z toho OV: 18 759,0 (IPP=0,60)	25 308,0 /z toho OV: 25 308,0 (IPP=0,80)
spevnené pl.	2 303,0	2 265,0	neuvadené	neuvadené
plocha zelene	4 655,0 (KZ=0,54)	4 239,0 (KZ=0,46)	neuvadené	neuvadené
celková výmera	8 519,0	9 161,0 (+ 642,0 m ² /parc. č. xxxxxx)	31 450,0	31 450,0

Plošné bilancie objektov určených na asanáciu:

- Materská škola: zastavaná plocha/asanácia: 498,95 m²
- podlažná plocha/asanácia: 701,35 m²
- Sklady, betónová nádrž: zastavaná plocha/asanácia: 232,25 m²
- podlažná plocha/asanácia: 232,25 m²

Pre účely stavby sa v súlade s STN 736110 navrhuje **38 stojísk** – 18 na teréne (parkovisko v severnej časti pozemku) a 20 v podzemnom parkovisku pod domom sociálnych služieb (1.PP bloku C). Pre dopravný prístup sa využijú súčasné vjazdy do areálu z príľahlých komunikácií.

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie: pozemok parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán mesta stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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: Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie** konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy

rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa

jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná zmena účelu využitia prevádzky pôvodného komplexu MŠ a jasí vo Vlčom hrdle 3 - stavebnou úpravou, na „Liečebňu sv. Františka“ s prevádzkami Hospic a Dom sociálnych služieb, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu/kap.C.2., v zmysle ktorej sú: „*zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti*“ zaradené medzi **prevládajúce spôsoby** využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 201: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Návrh hmotovo-priestorového riešenia objektu „Liečebne Sv. Františka“ rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu stabilizovanú zástavbu dotknutej funkčnej plochy. Nárast hodnôt ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia IZP (0,18→0,29) a IPP (0,25→0,95) hodnotíme vo vzťahu k súčasnej miere využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 201 (IZP/0,21; IPP/0,60) ako akceptovateľný.

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Liečebňa Sv. Františka, a.s./súp.č.xxxxxx
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Vlčie hrdlo

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:

- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby, i v prípade následného preklasifikovania funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie,
- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

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,
- 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.

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

- 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.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia odporúčame:

- Za účelom preferencie/podpory rozvoja cyklistickej dopravy, vo väzbe na Zákonník práce a Národnú stratégiu rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR, odporúčame zabezpečiť v rámci stavby aj miesto pre parkovanie bicyklov zamestnancov.

UPOZORNENIE:

Záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx sa nachádza v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s.. **V rámci územného konania je potrebné doložiť súhlasné stanovisko dotknutého orgánu.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

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

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 - 02/2019; 07/2019, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia: 02/2019 – 1x; 07/2019 – 1x
potvrdené výkresy: Situácia/M 1:500, 2xA4; Rez pozdĺžny/M 1:500, 2xA4; Rezopohľad
priečny/M 1:250, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Situácia/M 1:500, 2xA4;
Rez pozdĺžny/M 1:500, 2xA4; Rezopohľad priečny/M 1:250, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív