



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

IRS – inžiniering, s.r.o.

Česká ul. č. 7
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54641/2023-
460941**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585 629**

V Bratislave
08.08.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
investičný zámer:	„Nízkokapacitné sociálno-zdravotné zariadenie pre seniorov“, Hlaváčikova ul., pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xx, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	27.06.2023, doplnenie podania zo dňa 07.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architektonické štúdio Atrium s.r.o., Mlynská 27, 040 01 Košice
zodpovedný projektant:	Ing. Michal Burák, autorizovaný stavebný inžinier 1515 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvojpodlažnej nebytovej budovy – nízkokapacitného sociálno-zdravotného zariadenia južne od Hlaváčikovej ul., v svahovitom území lokality Dlhé Diely. Funkciou stavby je poskytovanie komplexnej starostlivosti pre 30 klientov, ktorí potrebujú pravidelnú podporu a pomoc, dlhodobé ubytovanie, stravovanie, sociálne poradenstvo, rehabilitáciu a ošetrovateľskú starostlivosť.

Objekt sociálno-zdravotného zariadenia má jednoduchý pôdorysný tvar; pôdorysná stopa oboch podlaží je identická s maximálnymi rozmermi 42,8 m x 39,9 m.

V strednej časti oboch podlaží sa navrhuje vnútorný pobytový priestor - átrium. Objekt bude prestrešený plochou strechu s vegetačnou úpravou na výškovej úrovni +6,900 m n. m. Bpv (nad prevládajúcou časťou pôdorysu stavby) a v časti výťahov na výškovej úrovni +6,914 m n.m. Bpv. Na časti strechy sa navrhuje umiestnenie fotovoltaických panelov. Súčasťou riešenia je aj napojenie objektu na technickú infraštruktúru v území, a to novými prípojkami vody (požiarné účely/zásobovanie pitnou vodou), kanalizácie a NN z TS 1092-000; zdrojom tepla/chladu bude tepelné čerpadlo zem/voda s 12 energetickými vrtmi o hĺbke 130 m. Kanalizácia sa navrhuje ako delená s odvodom dažďových vôd do akumuláčnej nádrže s prepadom do vsakovacích blokov (zo striech, balkónov a átria); dažďové vody z komunikácie a parkovísk budú odvádzané do retenčnej nádrže po ich predčistení v ORL.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Členenie stavby:

- SO 01 Budova sociálno – zdravotného zariadenia
 - SO 02 Príprava územia
 - SO 03 Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská
 - SO 04 Terénne a sadové úpravy
 - SO 05 Odberné elektrické zariadenie a prípojka NN
 - SO 06 Elektromobilita
 - SO 07 Vonkajšie osvetlenie
 - SO 08 Prípojka vody
 - SO 09 Prípojka splaškovej kanalizácie
 - SO 10 Dažďová kanalizácia – rozvod a zariadenia
 - SO 11 Energetické vrty
 - SO 12 Prípojka slaboprúdu
 - SO 13 Rozšírenie distribučnej NN siete
- PREVÁDZKOVE SÚBORY
- PS 01 FVE – fotovoltaika
 - PS 02 Tepelné čerpadlo

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia (časť parc. č. xxxxxx) :	6427,00 m²
- zastavaná plocha:	1315,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2630,00 m²
- zeleň:	3058,00 m²
- počet ubytovacích buniek:	30
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	26
z toho pre stavbu/pre verejnosť-náhrada:	14/12

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 14 stojísk umiestnených na spevnenej ploche; ďalších 12 stojísk bude vybudovaných pre verejnosť ako náhrada za zrušené státi. Dve parkovacie miesta budú zriadené pre nabíjanie elektromobilov. Dopravné pripojenie novostavby sa navrhuje z miestnej cesty Hlaváčiková.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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

Pre územie, ktorého súčasťou je vymedzená časť **záujmového pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, s navrhovanou stavbou nízkokapacitného sociálno-zdravotného zariadenia pre seniorov, ÚPN 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.

- v predmetnej lokalite evidujeme kolektor a viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v mieste ukončenia navrhovaného chodníka pre peších, ktorý je vedený po ul. Hlaváčiková, žiadame vybudovať priechod pre chodcov;
- v zmysle ÚPN záujmový pozemok nie je v kolízii so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - doplniť hodnoty intenzity dažďa s akými bolo uvažované pri návrhu kapacity ORL;
 - doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch a návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia;
 - skoordinať polohu navrhovaných IS navzájom (verejné osvetlenie je zakreslené na revíznej šachte kanalizácie..) a polohu IS s návrhom zelene tak, aby boli dodržané všetky potrebné ochranné pásma;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- 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;

UPOZORNENIE:

Z hľadiska verejného dopravného vybavenia uvádzame, že je vhodné zvážiť šírku dopravného pripojenia. Odporúčame upraviť vjazdy s max. šírkou 6,0 m z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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 vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy : koordinačná situácia stavby (06.2023); celková situácia – súlad s územným plánom (06.2023); Pôdorys 1.NP (06.2023); Pôdorys 2.NP(06.2023); Strecha (06.2023); Rezy A-Á, B-B´ (06.2023)

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy: koordinačná situácia stavby (06.2023); celková situácia – súlad s územným plánom (06.2023); Pôdorys 1.NP (06.2023); Pôdorys 2.NP (06.2023); Strecha (06.2023); Rezy A-Á, B-B´ (06.2023)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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