



**I.P.B partner – združenie podnikateľov
Ing. Pavol Bobula - IPB
Orenburská ul. č. 17A
821 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.11.2016 MAGS OUIIC 59066/16-405853 Ing. Mosná /59356508 03.03.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bohdal s.r.o., Novosvetská 42, 811 04 Bratislava
investičný zámer:	„RAJ centrum“, Limbová ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	28.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Németh, reg. č. 1918 AA, Ing. Peter Spevák, SYNERGIES architects, s.r.o., Edisonova 32, 821 04 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	11/2016

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúcej administratívnej budovy, ktorá slúžila pre potreby DFNsP, spojenú so zmenou v užívaní stavby z administratívnej budovy na polyfunkčnú budovu – relaxačné centrum. Existujúci objekt má jedno podzemné podlažie, 3.NP a jedno ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou. Zmena stavby spočíva hlavne v nadstavbe plnohodnotného 4.NP a 5.NP, ktoré bude zastrešené plochou strechou, kde v strede celého objektu je navrhnutý presvetlený voľný priestor – galéria, po celej výške budovy, ktorý bude na streche ukončený svetlíkom pyramídového tvaru. K hlavnému objektu sa vybuduje prístavba, ktorá je navrhnutá ako samostatný dilatačne oddelený objekt zo severnej strany budovy, od Limbovej ul., o ploche cca 58,08 m², v ktorej je umiestnená technológia so samostatným vonkajším vstupom a s prepojením aj s existujúcou stavbou. Ďalšia prístavba je „parkovací dom“ - jedná sa o jednopodlažnú podzemnú stavbu, o ploche cca 360,13 m², ktorá bude vybudovaná vo svahu, bude napojená na miestnu areálovú komunikáciu a strop prístavby bude tvoriť parkovacia plocha na teréne, prístupnú z Limbovej ul. V predmetnom objekte sa navrhujú nasledovné funkcie: reštaurácia, ajurvédске relaxačné centrum, jógové centrum, dočasné ubytovanie pre návštevníkov centra (ubytovacie bunky navrhnuté len na 4.NP), kancelárske priestory, priestory pre krátkodobú starostlivosť detí a wellness centrum. V podzemnom podlaží je

navrhnutý vstup, chodba, schodisko, predsieň, výťah, WC-ženy, WC-muži, hala, miestnosť pre upratovačku, sklad, WC-imobilní, chodby, 2x hygiena-šatne ženy, 2x hygiena-šatne muži, kuchyňa-sklad, kuchyňa-odpad, výťah, sklad-plavčík, recepcia, bazén, fínska sauna bazén, fínska sauna, ruská sauna, soľná jaskyňa, šatne, práčovňa, sušiareň, 2 sklady, 2x technológia – kotolňa a podzemné parkovisko so 14 parkovacími miestami a vonkajšie schodisko. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, hala, recepcia, predsieň, výťah, schodisko, obchodné priestory, reštaurácia s vonkajšou terasou, kaviareň, reštauračný bar, detský kútik, chodba, kuchyňa, sklad, výťah, prevádzkár a vonkajšie schodisko. Na 2.NP je riešené schodisko, predsieň, výťah, sklad uterákov, upratovačka, WC, komunikácie, voľný priestor-galéria, čakáreň, chodba, kuchynka, 2 diagnostiky, denná miestnosť, sklad, psychoterapia, šatňa-ženy, hygiena-ženy, chodba, 3 miestnosti pre procedúry pre ženy, sklad, 2 chodby, miestnosti pre kozmetiku-ženy, panchakarma-ženy, šatňa-muži, hygiena-muži, masáž-muži, procedúra-muži, panchakarma-muži a vonkajšie schodisko. Na 3.NP je umiestnené schodisko, predsieň, výťah, upratovačka, serverovňa, recepcia s čakárňou, galéria, miestnosť na cvičenie matky s deťmi, kancelária, 2 miestností pre jogu, hygiena-muži, hygiena-ženy, denná miestnosť a vonkajšie schodisko. Na 4.NP je umiestnené schodisko, predsieň, výťah, upratovačka, komunikácie, galéria, 11x dočasné ubytovanie (ubytovacie bunky) s predsieňou, hygienou a s WC, ďalej je tu miestnosť pre personál - stála služba s hygienickým zázemím: sprcha, WC a sklad, ďalej sú tu navrhnuté miestnosti pre vedenie a správu objektu a vonkajšie schodisko. Na 5.NP je navrhnutá chodba, 2 kancelárie, 2 herne pre deti, hala-škôlka, galéria, hala, denná miestnosť pre učiteľky, šatník, toalety pre mužov a pre ženy, sklad, upratovačka, predsieň, schodisko, výťah a vonkajšie schodisko. Predmetný objekt bude na inž. sieti napojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dopravný prístup na pozemok je riešený z miestnej obslužnej komunikácie Limbovej ul. a prístupovej komunikácie smerujúcej do areálu DFNsP. V podzemnom podlaží je umiestnené parkovisko pre 14 vozidiel a ďalších 11 parkovacích miest je zabezpečených na existujúcom exteriérovom parkovisku dopravne napojenom z Limbovej ul., ktoré bude stavebne upravené. V zmysle situácie dopravy sú navrhnuté dve státiá popri prístupovej komunikácii, kde bude zošíkmený obrubník. V rámci stavebných objektov dôjde k úprave chodníka na Limbovej ul. v mieste vjazdu a výjazdu do/z parkoviska, k prebudovaniu parkoviska z Limbovej ul., k úprave chodníka popri prístupovej komunikácii k urgentnému príjmu, ako aj úprava spevnených plôch v areáli objektu. Celková plocha pozemku je 1983,50 m², celková zastavaná plocha objektu je 524,03 m², spevnené plochy majú 819,69 m² a plochy zelene tvoria 639,86 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 5435/109 a 5440/81, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. 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

s umiestnením stavby:	RAJ centrum
na parcele číslo:	5435/109 a 5440/81
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Limbová ul.

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 riešenia dopravného vybavenia:

- konštatujeme, že na prístupovej komunikácii k detskej fakultnej nemocnici platí dopravné obmedzenie (umiestnené dopravné značenie B1 zákaz vjazdu okrem sanitiek a dopravnej obsluhy). V rámci územného konania je potrebné preukázať, akým spôsobom budú tieto dopravné opatrenia riešené po výstavbe „RAJ centra“, prípadne je potrebné predložiť súhlas s dopravným napojením od správcu komunikácie.

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
- 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

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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).

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI