

významu. Tretia stavba na parc.č. 3610/8 v k.ú. Dúbravka nie je predmetom toho investičného zámeru.

Hlavná stavba je z hľadiska prevádzky a funkcie členená na spoločenskú a ubytovaciu časť.

Spoločenská časť: z hľadiska vnútornej prevádzky je ťažiskovým objektom areálu spoločenská časť hlavnej stavby s IPP a dvomi nadzemnými podlažiami s prestrešením plochou strechou, čiastočne s vegetačnou úpravou.

Hlavný vstup do spoločenskej časti zostáva zachovaný a bude doplnený aj o bezbariérový prístup.

Hlavný vstupný priestor tvorí komunikačný uzol celého objektu a je prepojený s navrhovaným vnútorným átriom v centrálnej časti pôdorysu, zabezpečujúcim presvetlenie navrhovaných vnútorných priestorov. V rámci spoločenskej časti hlavnej stavby je riešené špecializované zariadenie alzheimer centra cez dve podlažia, pričom druhé nadzemné podlažie riešené formou nadstavby nad východnou časťou pôdorysu sa navrhuje ako ustupujúce.

V suteréne spoločenskej časti hlavnej stavby sa navrhuje zmiešaná funkcia: kuchyňa so zázemím, administratíva, technické a skladové priestory, dielne, ... Suterén s tromi vstupmi, s hlavným vstupom pre personál, vstupom pre zásobovanie a servisným vstupom do skladovej a dielenskej časti, bude prepojený s nadzemnou časťou 2 vertikálnymi jadrami.

Na 1.NP na ľavo od hlavného vstupu sa navrhuje recepcia, miestnosti pre sestry, lekára, sociálnych pracovníkov, sklad liekov, kaplnka, hygienické zázemie a spoločenská hala s galériou prepojená aj s druhým vonkajším átriom. V severnej časti pôdorysu sa navrhuje denný stacionár, klub a knižnica. Na pravo od hlavného vstupu sa navrhuje centrálna jedáleň pre klientov zariadenia prepojená s prístavbou zimnej záhrady, výdaj jedál a ubytovacia a lôžková časť klientov alzheimer centra vrátane miestností pre sestry, spoločenskej miestnosti a jedálne pre klientov centra. V navrhovanej nadstavbe na 2NP prepojenej dvomi vertikálnymi jadrami s 1.NP sa navrhujú ďalšie izby so zázemím pre klientov alzheimer centra, izby sestier, spoločenská miestnosť, kuchynka, technické zázemie, ...

Ubytovacia časť :

Ubytovaciu časť hlavnej stavby tvoria vzájomne prepojené bloky A - C dispozične a prevádzkovo prepojené aj so spoločenskou časťou hlavnej stavby dvomi chodbami. Prvá existujúca, medzi blokmi A a B, druhá navrhovaná medzi blokmi B a C. V priestore medzi týmito chodbami sa navrhuje druhé átrium (prístupné zo spol. haly v spoločenskej časti hlavnej stavby). V bloku A ubytovacej časti sa navrhuje rehabilitačné centrum, v bloku B sa navrhuje zariadenie pre seniorov (ZPS) a v bloku C sa navrhuje domov sociálnych služieb (DSS). V ubytovacej časti sa navrhujú stavebné úpravy, dispozičné zmeny, rozšírenie exist. schodiskových priestorov medzi jednotlivými blokmi a vybudovanie bezbariérových vstupov do jednotlivých blokov. Celková podlažnosť zostáva zachovaná.

Po zmene bude v hlavnej stavbe zmiešaná funkcia zariadenia pre seniorov, domov sociálnych služieb, rehabilitačné odd. a alzheimer centrum. Prestrešenie sa navrhuje sústavou plochých striech. Časť prestrešenia nad spoločenskou časťou hlavnej stavby sa navrhuje plochou pochôdnou strechou s vegetačnou úpravou (priestor pre klientov alzheimer centra).

Energoblok: navrhuje sa asanácia časti stavby (regulačnej stanice plynu) a prístavba miestnosti pre dieselagregát. Prestrešenie bude nepochôdnou plochou strechou s vegetačnou úpravou.

Dopravné napojenie z Plachého ul. zostáva bez zmeny. Celodennú dopravu klientov zariadenia, ako presuny zamestnancov od OD Lidl Dúbravka a späť budú zabezpečovať dva vlastné mikrobusesy. Zásobovanie zariadenia bude riešené subdodávateľsky cca. 3 x do týždňa (potraviny) a 1 x za dva týždne (ostatný tovar). Obsluha MHD bude exist. linkou č. 27, ktorá bude predĺžená k zariadeniu v cca. hodinových intervaloch.

Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 65 státí bude zabezpečené na navrhovaných 35 ext. parkovacích státiach na záujmových pozemkoch investora (10 pred hlavným vstupom a 25 v mieste asanovanej časti energobloku) a 30 státí na spevnenej ploche na susednom pozemku (formou prenájmu).

Napojenie na technickú infraštruktúru sa navrhuje cez existujúce rozvody: vody DN 100 z exist. vodojemu; rozvody splaškovej kanalizácie cez prečerpávanie do gravitačnej kanalizácie. Odvod dažďových vôd sa navrhuje cez dažďovú kanalizáciu do navrhovaných vsakovacích zariadení a do retenčného jazierka v SV časti areálu. Ďalej sa navrhujú samostatné prípojky vody, kanalizácie, plynu a NN pre jednotlivé stavby. Zásobovanie el. energiou bude z TS v stavbe energobloku.

Pri všetkých existujúcich rozvodoch je potrebné vykonať revíziu.

Plošné a priestorové bilancie (na podklade dokumentácie):

Plošná výmera záujmových pozemkov: 20696m²

Zastavaná plocha stavbami: jestvujúci stav: 2999,48m² návrh: 3013,58m²

Zeleň: jestvujúci stav: 14530,23 m² návrh: 14312,95 m²

Obostavaný priestor: jestvujúci stav: 22587m³ návrh: 26495,45m³

(hlavná budova)

Úžitková plocha energobloku: jestvujúci stav: 184m² návrh: 57m²

Obostavaný priestor energobloku: jestvujúci stav: 1001,97m³ návrh: 313,89m³

Kapacitné údaje (na podklade dokumentácie):

klienti : celkový počet lôžok 147

zamestnanci: 85 (z toho 40 v silnej 12 hod. dennej prevádzke + 10 admin. v 8 hod. smene; v nočnej 12 hod. smene 10 zamestnancov)

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky v k.ú. Dúbravka stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov funkčné využitie **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** vonkajšieho mesta.

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

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Záujmové pozemky sú súčasťou aj 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.

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; miera navrhovaných zmien akceptuje charakteristický obraz a proporcie jestvujúceho areálu občianskej vybavenosti a základné princípy stabilizovaného územia vonkajšieho mesta. Uvažovaná investičný 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: | „Zariadenie sociálnych služieb a špecializované zariadenie Dúbravka – Hlavica“ |
| na parcele číslo: | 3610/1, 3610/5, 3610/6, 3610/7, 3610/8, 3610/10, 3910/11, 3610/12, 3610/13, 3610/14, 3610/15, 3610/19, 3610/20, 3610/23, 3610/24, 3610/25, 3610/26, 3610/27 |
| v katastrálnom území: | Dúbravka |
| miesto stavby: | Dúbravka – Hlavica, Plachého 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 ochrany životného prostredia:

- v ďalšom stupni dokumentácie riešiť projekt sadových úprav,
- v kolaudačnom konaní preukázať realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

- so zreteľom na rozsah navrhovanej zmeny dokončených stavieb požadujeme minimalizovať dopad stavby a stavebných činností na krajinu (pozn.: prostredie Bratislavského lesoparku, na hranici dvoch biogeografických provincií - Panónskej a Karpatskej). Zmenou dokončených stavieb dochádza k zväčšeniu strešnej plochy a indexu zastavanosti. V kontexte výnimočného prírodného prostredia požadujeme realizovať ploché strechy ako extenzívne vegetačné strechy. Všetky plochy parkovísk na teréne riešiť ako vodopriepustné (napr.: zatrávňovacie tvárnice a pod.).

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 záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia upozorňujeme:
 - a) prístupové komunikácie – predĺžená Plachého ulica a účelová komunikácia k zariadeniu sú bez osvetlenia a chodníkov, nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií hlavného mesta, ani v správe hlavného mesta,
 - b) zlepšením intervalu a predĺžením trasy linky č. 27 k zariadeniu sociálnych služieb Dúbravka – Hlavica dôjde k nárastu objemu výkonov a preto táto požiadavka musí byť prerokovaná a schválená hlavným mestom, ako objednávateľom dopravných služieb za účasti zmluvného dopravcu DPB, a.a. Pripomíname, že z dôvodu zabezpečenia celkovej efektívnosti prevádzky DPB, a.s. nie je možné zabezpečiť realizáciu požiadaviek všetkých subjektov, nakoľko konštrukcia rozpočtu hlavného mesta neumožňuje zvyšovať transfer na bežné výdavky pre DPB, a.s.

UPOZORNENIE:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v bezprostrednom kontakte s územím v ktorom Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie *Les, ostatné lesné pozemky*, číslo funkcie 1001 a rekreácia v *prírodnom prostredí*, číslo funkcie 1003; *východná časť areálu je* v kontakte s ochranným pásmom energetiky 2x110kV. Časť záujmových pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

V textovej časti dokumentácie, (časť „Akustika“), sa opakovane používa pojem byt. V dokumentácii pre územné rozhodnutie je potrebné túto časť opraviť a zosúladiť s ostatnou časťou dokumentácie (predmetnom návrhu nie je bytová budova).

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy – situácia stavby, pôdorys 1.PP-3.NP, rezy (2xA4), vizualizácia,

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdené prílohy

Magistrát – GTI, ODI