



PETRING s.r.o.
Nám. hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.06.2020 MAGS OUIK 52308/20-342394 Ing. Mosná /59356508 03.03.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	AGEL SK a.s., Palisády 56, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	„Zelená hôrka – zmena stavby pred dokončením“, Ďumbierska ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	08.06.2020 a doplnená dňa 18.06.2020 a 02.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	zmena stavby pred jej dokončením, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúcej stavby, v spojení so zmenou v užívaní stavby
spracovateľ dokumentácie:	KANIA a.s., Špálova 80/9, 702 00 Ostrava – Přívoz, Ing. arch. Matej Siebert, reg. č. 0688 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	10/ 2019
doložené doklady:	rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. ÚKaSP-2012/219/KON-SP-13 zo dňa 15.03.2012, právoplatné dňa 23.03.2012 a rozhodnutie pod č. ÚKaSP-2014-13/1980/KON/SPzm.-11 zo dňa 17.02.2014, právoplatné dňa 08.04.2014

Konštatujeme, že Hlavné mesto SR Bratislava pod č. MAGS ORM 54036/11-359641 zo dňa 16.02.2012 vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu „Domov sociálnej starostlivosti Krásna hôrka, zmena dokončenej stavby (rekonštrukcia) spojená so zmenou účelu využitia“, na Ďumbierskej ul., na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Vinohrady, pre investora REALIZ a.s. Následne Mestská časť Bratislava – Nové Mesto pod č.: ÚKaSP-2012/219/KON-SP-13 zo dňa 15.03.2012, právoplatné dňa 23.03.2012 vydala rozhodnutie, v ktorom povolila stavbu „Dom sociálnej starostlivosti Krásna hôrka, zmena dokončenej stavby so zmenou účelu využitia“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Vinohrady. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto rozhodnutím pod č. ÚKaSP-2014-13/1980/KON/SPzm.-11 zo dňa

17.02.2014, právoplatné dňa 08.04.2014 povolila zmenu stavby pred dokončením na stavbu „Dom sociálnej starostlivosti Krásna hôrka, zmena dokončenej stavby so zmenou účelu využitia“, na Ďumbierskej ul. č. 3, pre stavebníka spoločnosť Zelená Hôrka s.r.o., Ďumbierska ul. č. 3, 831 01 Bratislava. Zmeny povolenej stavby SO 01 objektu DSS Krásna Hôrka, ktorý sa skladal z blokov A1, A2, A3, B1 a B2 pozostávali najmä: zo zmeny dispozičného riešenia zobytného podkrovia; zo zmeny posunov modulov obytných buniek pre osoby s obmedzenou schopnosťou samostatného pohybu a optimalizácia dispozičného riešenia; zo zmeny hlavného vstupu do objektu DSS a viacerých následných dispozično-prevádzkových riešení v predmetnom objekte.

Predložená dokumentácia toho času rieši:

zmenu stavby pred jej dokončením, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúceho objektu, ktorý sa nachádza v areáli bývalého sanatória „Zelená hôrka“ na Ďumbierskej ul. Predložený zámer rieši zmenu účelu využitia existujúceho objektu, a to z pôvodne navrhovaného apartmánového domu pre seniorov na objekt zdravotníckeho zariadenia s ambulatnou a lôžkovou časťou (oddelenie dlhodobo chorých), s 24 hodinovou prevádzkou a s fyziatricko-rehabilitačným oddelením (FRO). Návrh rieši dispozično-prevádzkové úpravy existujúcich priestorov pri zohľadnení jestvujúceho nosného konštrukčného systému objektu. Budova je situovaná v juhovýchodnej časti bývalého areálu, ktorý je prístupný z Ďumbierskej ul., ktorá ďalej pokračuje pozdĺž celého areálu, pričom rozdeľuje územie na dva celky. Existujúci objekt, ktorý bol súčasťou nemocničného areálu s poliklinikou, pozostával z troch objektov pod označením: A2, B1 a C, ktoré boli realizované cca v 60-tych rokoch a neskôr dobudované - štyrmi spojovacími traktmi, realizovanými cca v 70-tych rokoch, ktorými boli tieto objekty spojené do jedného celku. Toho času má celý objekt 1 podzemné podlažie (len pod malou časťou objektu – v bloku A1), 3.NP s využitím podkrovia, ktoré je zastrešené sedlovou strechou, o celkovej výške strechy +16,025 m v bloku A2 a +15,775 m v bloku B1. Spojovací krčok (blok A3) má 4.NP a je zastrešený plochou strechou.

Novonavrhované riešenie celý objekt rozdeľuje na bloky, pod označením: A1, A2, A3-stredová časť, B1 a B2. V suterénnej časti bloku A1 sa nachádza technické zázemie so strojovňou vzduchotechniky, únikové schodisko a inštaláčne šachty. Nadzemná časť A1 má 4.NP a nachádza sa tu únikové schodisko a inštaláčne šachty. V bloku A2 sú navrhnuté ambulancie pre gynekológiu, urológiu, kardiológiu, ďalej sú tu riešené ambulancie dermatologické, imunologické, očné gastroenterologické a ambulancie všeobecných lekárov pre deti a dorast, spolu so sociálno-hygienickým zázemím. Stredová časť A3 sa bude nadstavovať o 2 plnohodnotné podlažia na 5.NP. V stredovej časti bude vybudovaný nový centrálny vstup do objektu s recepciou, schodiskom a výťahmi, ktoré budú obsluhovať všetky podlažia a budú slúžiť aj ako únikové priestory. V bloku B1 je navrhnutá lekáreň so zázemím a ďalšie špecializované pracoviská RTG a magnetickej rezonancie. V bloku B2 je riešený nový výťah pre zamestnancov a dostavba 1.NP, kde bude umiestnené technologické zázemie pre kompresorovú stanicu a rozvodne elektro. Na 2.NP v bloku A2 aj B1 sú navrhnuté oddelenia pre dlhodobo chorých, vyšetrovne, kúpeľne a pod. Na 3.NP je navrhnutá lôžková časť fyziatricko-rehabilitačného oddelenia (FRO). Na 4.NP (v podkroví objektu) je riešená administratívna časť prevádzky, ambulancie a rehabilitačné centrum pohybovej medicíny. Na 5.NP – v stredovej časti A3 sa nachádzajú technológie, sú tu umiestnené vzduchotechnické jednotky, akumuláčne nádrže vody, rozvodne vykurovania a chladenia a tepelné čerpadlo. Max. výška plochej strechy v bloku A3 dosahuje +19,638 m. Predložené riešenie navrhuje aj umiestnenie samostatného objektu kyslíkovej stanice, ktorý sa nachádza v severozápadnej časti pozemku (v blízkosti bloku A1). Objekt bude jednoduchý, jednopodlažný kváder, o pôdorysných rozmeroch 3,96 m x 4,11 m, ktorý bude zastrešený pultovou strechou, o celkovej výške strechy +2,920 m.

V celom areáli, ale aj v objekte je uvažované s pohybom osôb so zníženou schopnosťou pohybu a osôb na vozíku, a preto hlavný vstup do objektu, ale aj všetky bloky stavby sú riešené ako bezbariérové.

Predmetný objekt je toho času z exteriérovej časti na 90% dokončený, je zrealizovaná kompletná výmena okenných a dverových výplní, je zrealizované kompletné zateplenie objektu a kompletná výmena strešnej krytiny a plášťov plochých striech.

V predmetnej lokalite, v severnej časti sa nachádza svahovitý terén, ktorý bude zabezpečený novou železobetónovou opornou stenou, ktorá bude umiestnená na hranici pozemku.

V areáli sú navrhované stavebné úpravy existujúcich spevnených plôch a komunikačných plôch na prepojenie celej budovy. Statická doprava je riešená v celkovom počte 37 parkovacích miest na teréne pred objektom. Dopravné napojenie stavby je zabezpečené vnútroareálovou komunikáciou, pripojenou na miestnu komunikáciu - Ďumbiersku ul.

Celková plocha pozemkov je 3170,97 m², zastavaná plocha celého objektu je 1607 m², zastavaná plocha kyslíkovou stanicou je 15 m², celková podlažná plocha objektu je cca 5754,90 m², navrhované spevnené plochy majú 197 m² a plochy zelene tvoria 427,10 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 a ods. 4, § 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady, 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, zeľň 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho stabilizovaného územia. Zmenou stavby pred jej dokončením sa zastavaná plocha objektu zväčšila o hodnotu, cca 15 m² (kyslíková stanica) a podlažná plocha objektu sa zvýšila o hodnotu cca 322,84 m² (nadväzba stredovej časti A3). Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,51; IPP = 1,81; KZ = 0,13. Konštatujeme, že podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie je v danej lokalite východiskovým princípom dobudovanie systému doliečovacích, ošetrovateľských a rehabilitačných zariadení a hospicov, pričom je potrebné v takýchto zdravotníckych areáloch rešpektovať ich intimitu a nezávislosť vnútorného života.

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 stavby pred dokončením:	„Zelená hôrka“ – zmena stavby pred jej dokončením
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Ďumbierska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- upozorňujeme, že celé predmetné územie spadá do ochranného pásma lesov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že 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;

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

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
- 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
- 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:

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.

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.

1x fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

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