



**TLD, s.r.o.**  
**Bajkalská 25/A**  
**825 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
13.06.2018                      MAGS OUIK 47382/18-355108                      Ing. Mosná /59356508                      29.10.2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>TLD, s.r.o., Bajkalská 25/A, 825 03 Bratislava</b>  |
| investičný zámer:                    | <b>„Zariadenie opatrovateľskej služby“, Jeséniova 20, kat. úz. Vinohrady</b>                   |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>13.06.2018 a doplnená dňa 17.09.2018</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>arc.h s.r.o., Ing. arch. Martin Hoza, reg. č. 0966 AA, Račianska 101, 831 02 Bratislava</b> |
| Dátum spracovania dokumentácie:      | <b>jún 2018 (dopracovanie dokumentácie z augusta 2017)</b>                                     |

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav bývalého detského sanatória na Jeséniovej ul. (oproti Slovenskému hydrometeorologickému ústavu), ktorá je umiestnená v mierne svahovitom území, v jestvujúcej zástavbe rodinných a bytových domov. Nový návrh dostavby navrhuje aj zmenu v užívaní stavby na „zariadenie opatrovateľskej služby s príslušenstvom“ ako objekt sociálnej starostlivosti s komplexnými službami pre seniorov. Existujúci objekt detského sanatória je dvojpodlažný, podpivničený a zastrešený plochou strechou. Predložený investičný zámer rieši novú dispozíciu zariadenia a navrhovaný objekt rozdeľuje do 2 samostatných sekcií (objektov): SO.1 a SO.2 vytvárajúcich polouzavretý komplex v tvare písmena „L“, kde každý objekt bude mať svoje komunikačné jadro (výťah a schodisko) a vlastný vstup, pričom obidve sekcie budú navzájom prepojené chodbami. Objekt SO.1 (bližšie k Jeséniovej ul.) sa bude stavať v 1. etape a objekt SO.2 sa dostavia v 2. etape. Objekt SO.1 je navrhnutý s 2 podzemnými podlažiami, s 3 nadzemnými podlažiami a s 1 ustupujúcim podlažím (4.NP), ktoré bude zastrešené plochou strechou. Objekt SO.2 bude mať 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a zastrešený bude plochou strechou. Kapacita objektu bude pre 98 klientov a 48 zamestnancov, pričom v celom objekte je navrhnutých 45 dvojposteľových izieb s vlastným sociálno-hygienickým zázemím, 8 jednoposteľových izieb s vlastným sociálno-hygienickým



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.

Predmetné zariadenie opatrovateľskej služby pre Mestskú časť Bratislava – Nové Mesto prinesie nové možnosti, ale aj kapacity pre občiansku vybavenosť (ako sú zariadenia sociálnej starostlivosti) slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území, ktorá je v danej lokalite veľmi potrebná a žiadaná.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,33; IPP = 1,1 a KZ = 0,33. 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: | „Zariadenie opatrovateľskej služby“      |
| na parcele číslo:     | xx |
| v katastrálnom území: | Vinohrady                                |
| miesto stavby:        | Jeséniova 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:**

- 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími 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 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

1x dokumentácia

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