



Univerzita Komenského v Bratislave
rektorát
Šafárikovo nám. 6, P. O. BOX 440
814 99 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.02.2019 MAGS OUIK 39758/19-73750 Ing. arch. Simonidesová /514 08.04.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Univerzita Komenského Bratislava, Fakulta telesnej výchovy a športu Nábřežie arm. gen. L. Svobodu 9, 814 69 Bratislava
investičný zámer:	Centrum aktívneho starnutia – kompetenčné centrum pre pohybovú aktivitu, prevenciu a podporu zdravia seniorov , parc. č. xxxxxxxxxx Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.02.2019, doplnená 13.03.2019
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Dinaj, autoriz. architekt 0405AA časť architektonicko-stavebné riešenie: Ing. Milan Nad', autoriz. stavebný inžinier 1123*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	12/2018

Predložená dokumentácia rieši výstavbu trojpodlažného objektu Centra aktívneho starnutia (ďalej iba ako „centrum“ v príslušnom gramatickom tvare) v areáli FTVŠ na dnes už nevyužívanom oplotenom basketbalovom ihrisku (na pozemku parc. č. xxxxxxxx). Stavebný pozemok susedí na SV s atletickou dráhou, na JV s hlavným objektom FTVŠ, na JZ so športovou halou a tenisovými šatňami a na SV s tenisovými ihriskami. Cieľom činnosti zariadenia je zamerať sa na podporu zdravia seniorov a prevenciu civilizačných ochorení s ročnou kapacitou 700 seniorov. Seniori sú zaradení do desaťtýždňových turnusov po 20, v ktorých každý absolvuje 2 dni v týždni predpísaný program.

Základná hmota objektu má pôdorysné rozmery 34,30 m x 17,875 m x 7,59 m. Celkovo má objekt navrhnuté dve plnohodnotné nadzemné podlažia a redukované 3. NP so strojovňou vzduchotechniky. Na 1. NP je navrhnutý blok lekárskeho vyšetrenia (lekár, diagnostika, psychológ, individuálny poradca), blok terapeutický (lokomočná terapia, ergoterapia, bazén) a blok školiaci. Na 2. NP sú priestory terapie: skupinovej (telocvičňa, posilňovňa) a individuálnej (fyzioterapeut, masáže, individuálny telocvik). Navrhované funkcie sú doplnené recepciou a nevyhnutnými kancelárskymi priestormi. V centre dispozície sa nachádza komunikačné jadro a hygienické zariadenia. Na severozápadnej fasáde je riešené únikové schodisko bez zastrešenia. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky 2. NP +7,59 m a 3. NP +10,44 m.

Vstup je zo severovýchodnej časti objektu z jestvujúceho betónového chodníka na pozemku parc. č. xxxxx krytý výraznou markízou. Od hlavného objektu FTVŠ (pamiatkovo chránený objekt architekta Klementa Šilingera s ochranným pásmom 10 m) sa navrhované centrum umiestňuje v najbližšom mieste vo vzdialenosti 19,78 m.

Plocha areálu FTVŠ (vrátane pozemkov pod mostom Apollo) je 73 242 m², plocha areálu v riešenom funkčnom využití územia: 49 105 m², zastavaná plocha objektom navrhovaného centra: 613 m², celková navrhovaná podlažná plocha: je 1 286 m². Pri vstupe do objektu a za objektom sú vytvorené nové plochy zelene navrhnuté vo väčšom rozsahu ako je záber zelene spôsobený výstavbou centra.

Dopravné napojenie centra je z ulice Nábřežie arm. gen. L. Svobodu cez jestvujúci kontrolovaný vstup do areálu po existujúcich areálových komunikáciách (ich min. šírka je 3,2 m). Doprava seniorov bude zabezpečená mikrobusedmi cez zmluvného partnera. Dostupnosť k MHD (elektrická, bus) je cca 150 m. Je predpoklad využitia tohto druhu dopravy zamestnancami predmetného centra.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: vysoká škola (142 zamestnancov, 983 študentov), ubytovanie - internát (2 zamestnanci, 90 izieb), navrhované centrum (11 zamestnancov).

Vo VSD boli použité koeficienty $k_{mp} = 1,0$ a $k_d = 1,0$. Podľa VSD je celková normová potreba pre FTVŠ 193 parkovacích miest (PM). Areál FTVŠ disponuje dostatočným počtom PM (spolu 234 PM) na vlastnom pozemku. Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu sú potrebné 4 % stojísk, t.j., 8 PM. Pre potreby statickej dopravy zamestnancov centra budú na existujúcich spevnených plochách vyznačené 3 PM skupiny 1 podskupiny O2.

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 investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie. Za ich správnosť ručí zodpovedný projektant svojou autorizačnou pečiatkou.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxx dotknuté výstavbou centra, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb,

nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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).

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Centrum aktívneho starnutia, navrhované v areáli FTVŠ, je kumuláciou funkcií vedy a výskumu ako aj zdravotníckeho a sociálneho zamerania s cieľom zvýšenia pohybovej aktivity, prevencie a podpory zdravia seniorov. Navrhované služby poskytuje FTVŠ v rámci svojho areálu seniorom aj v súčasnosti, avšak v obmedzených kapacitách. Zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, rovnako aj zariadenia školstva, vedy a výskumu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia, zvolenými výrazovými prostriedkami vhodne dopĺňa budovy v areáli FTVŠ a navrhovaným architektonickým výrazom riešenia fasád a dosahovanou výškou objektu (atika nad 2. NP 2. NP +7,59 m a nad 3. NP +10,44 m) nekonkuruje susednému (pamiatkovo chránenému) hlavnému objektu FTVŠ. Od tohto objektu je umiestnený v min. odstupovej vzdialenosti 19,78 m, čím dodržiava jeho 10 m ochranné pásmo súvisiace s rešpektovaním jeho pamiatkových hodnôt. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia (pri zohľadnení relevantných hodnôt súvisiacich s náplňou a umiestnením navrhovaného objektu) sú uvedené pre tú časť areálu FTVŠ, ktorá je vo vlastníctve investora a nachádza sa vo funkčnej ploche s kódom 201 (výmera 49 105 m²). Porovnávaný je navrhovaný stav po výstavbe centra a súčasný stav:

navrhovaný stav: zastavaná plocha objektami areálu vrátane centra: 8 346 m², index zastavaných plôch/IZP: 0,17 (pôvodný stav: 7 733 m², IZP: 0,158); spevnené plochy areálu: 10 542 m², index spevnených plôch/ISP: 0,215 (pôvodný stav: 10 625 m², ISP: 0,216); plochy ihrísk areálu: 10 168 m², index plôch ihrísk/IPI: 0,207 (pôvodný stav: 10 736 m², IPI: 0,219); plochy zelene areálu: 20 049 m², koeficient zelene/KZ: 0,4083 (pôvodný stav: 20 011 m², KZ: 0,4075).

Na základe minimálnych rozdielov hodnôt dosahovaných ukazovateľov intenzity využitia územia areálu FTVŠ oproti pôvodnému stavu je možné konštatovať naplnenie definície stabilizovaného územia.

Predložený 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

so stavbou:	Centrum aktívneho starnutia – kompetenčné centrum pre pohybovú aktivitu, prevenciu a podporu zdravia seniorov, parc. č. xxxxxxxxxx Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	areál Univerzity Komenského v Bratislave - Fakulta telesnej výchovy a športu, Nábřežie arm. gen. L. Svobodu, Bratislava

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:

- Eliminovať vizuálne pôsobenie strechy technologického podlažia (3. NP).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V blízkosti navrhovaného objektu žiadame, pre bezpečný nástup a výstup klientov – seniorov navrhovaného centra, v rámci areálu vyznačiť odstavnú plochu pre mikrobusesy.
- Statickú dopravu pre nových zamestnancov žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 736110/Z1, Z2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

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

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Uplatniť v rámci areálu v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

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

Dokumentáciu – 1x (časti A, B, C, D + arch. – stavebné riešenie) sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia komplet + 1 x dokumentácia okrem (časti A, B, C, D + arch.–staveb. riešenia)
1 x potvrdené: D. Koordinačná situácia, M 1:200; 1. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 6. Rez pozdĺžny C-C, M 1:100; 7. Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1 jlx potvrdené: D. Koordinačná situácia, M 1:200; 1. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 6. Rez pozdĺžny C-C, M 1:100; 7. Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív