



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

GRIFFIN s.r.o.

Plachého 3640/1D
841 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 07.11.2024

Naše poradové číslo
MAGS OUIČ 45413/2025-
23709/Pet

V Bratislave
22.01.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	GRIFFIN s.r.o., Plachého 3640/1D, 841 02 Bratislava
stavba:	DÚBRAVSKÁ OÁZA - DOSTAVBA
pozemky, parc. č., k. ú.:	3610/1, 3610/5, 3610/6, 3610/7, 3610/8, 3610/10, 3610/11, 3610/12, 3610/13, 3610/14, 3610/15, 3610/19, 3610/20, 3610/23, 3610/24, 3610/25, 3610/26, 3610/27, 3610/31, 3610/32, 3610/33, 3610/34, 3610/35, 3610/36, 3610/37, 3610/38, 3610/39, 3610/40, 3610/41, 3610/42, 3610/43, 3610/44, 3610/45, 3610/46, 3610/47, 3610/48, 3610/49, 3611/3, 3610/30, 3611/4, k. ú. Dúbravka
miesto stavby:	Plachého ul.
žiadosť doručená dňa:	15.11.2024 doručená na MČ Bratislava - Dúbravka
druh podanej dokumentácie:	dokumentácie pre územné rozhodnutie (časť architektúra)
spracovateľ dokumentácie:	ARCHICO s.r.o., ARCHITEKTONICKO-PROJEKČNÁ KANCELÁRIA, 032 15 Malatíny 149
zodpovedný projektant (HIP):	Ing.arch Marek Jablonský autorizovaný architekt 1695 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 21.07.2022 pod č. MAGS POD 51876/2022-417537 vydalo stanovisko k investičnému zámeru na stavbu: „Zariadenie sociálnych služieb a špecializované

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zariadenie Dúbravská oáza – dostavba“, na Plachého ul., pozemkoch parc. č. 3610/1, 3610/5, 3610/6, 3610/7, 3610/8, 3610/10, 3610/ 11, 3610/ 12, 3610/13, 3610/ 14, 3610/15, 3610/19, 3610/20, 3610/23, 3610/ 24, 3610/25, 3610/26, 3610/ 27, 3610/31, 3610/32, 3610/33, 3610/34, 3610/35, 3610/36, 3610/37, 3610/38, 3610/39, 3610/40, 3610/41, 3610/42, 3610/43, 3610/44, 3610/45, 3610/ 46, 3610/47, 3610/48, 3610/49, 3611/3, 3610/30 a 3611/4, k. ú. Dúbravka. V predmetnom stanovisku si hlavné mesto uplatnilo viaceré požiadavky/pripomienky pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia rieši:

rozšírenie existujúcej funkcie ZSS v severnej časti pozemku investora v areáli, ktorý v súčasnej dobe funguje ako zariadenie sociálnych služieb a špecializované zariadenie Dúbravská Oáza. Urbanistická koncepcia navrhovanej dostavby pozostávajúcej z novostavby 4 pavilónov funkčne určených pre zdravotnícku starostlivosť, sociálnu starostlivosť a bývanie uzatvára areál zo severnej a východnej strany, čím sa vytvára nový centrálny priestor; táto koncepcia sa rozvíja popri horizontálnej kompozično-komunikačnej osi, ktorá vzájomne prepája navrhované pavilóny, pričom každý pavilón funguje autonómne nezávisle od ostatných.

Pavilón DSS s podlažnosťou 1PP/3NP, obdĺžnikového pôdorysného s kapacitou 40 lôžok bude pozostávať z dvojlôžkových a trojlôžkových izieb a jednej izolačky s priamym východom do exteriéru. Na každom poschodí bude situovaná stanica zdravotných sestier, asistovaná kúpeľňa, upratovacia komora a spoločenský priestor. Koncepcia pavilónu je riešená formou jednoduchého, dispozičného 3-traktu, kde centrálna chodba má po jednej strane situované izby klientov, ktoré sú orientované na južnú stranu a po druhej strane chodby je situované príslušenstvo s orientáciou na severnú stranu. Na 1PP sa navrhujú servisné a skladové priestory, administratívne zázemie, rehabilitačné oddelenie. Každá izba bude vybavená exteriérovým pobytovým priestorom a má možnosť dvoch únikových ciest, z toho 1 únik je zabezpečený exteriérovým požiarnym schodiskom. Prestrešenie sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni +360,70 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = + 350,450$ m n.m. Bpv).

Pavilón Alzheimer s podlažnosťou 1PP/3NP sa navrhuje s celkovou kapacitou 40 lôžok. V pavilóne sa navrhuje 14-dvojlôžkových izieb, 4-trojlôžkové izby a jedna izolačka situovaná pri únikovom schodisku. Na každom poschodí sa navrhuje stanica zdravotných sestier, asistovaná kúpeľňa, upratovacia komora a spoločenský priestor. Pavilón je riešený ako jednoduchý, dispozičný 3-akt, kde centrálna chodba má po jednej strane situované izby klientov s orientáciou na juh a po druhej strane chodby je situované príslušenstvo s orientáciou na severnú stranu. Každá izba má možnosť východu do exteriérového pobytového priestoru; ďalej majú možnosť využívať v exteriéri uzavretú záhradu (na úrovni 1.NP) a pochôdznu zelenú strechu so zázemím a spoločenskou miestnosťou. Obidve záhrady sú vo svojej vnútornej prevádzke zokruhované. V suteréne budú umiestnené všetky servisné a skladové priestory a administratívne zázemie pavilónu. Prestrešenie sa navrhuje plochými strechami s hornou hranou na výškových úrovniach + 359,85 m n.m. Bpv a + 360,70 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 350,45$ m n.m. Bpv). Izby majú možnosť 2 únikových ciest, z toho 1 únik je zabezpečený exteriérovým požiarnym schodiskom.

Pavilón Hospic s podlažnosťou 1PP/3NP a kapacitou 40 lôžok pozostáva zo 16-dvojlôžkových izieb, 4-jednolôžkových izieb a jednej izolačky situovanej pri únikovom schodisku. Na každom poschodí je situovaná stanica zdravotných sestier, asistovaná kúpeľňa, upratovacia komora a spoločenský priestor s jedálňou a vyšetrovňa. Koncepcia pavilónu je riešená formou jednoduchého, dispozičného 3-traktu, kde centrálna chodba má po jednej strane situované izby klientov s orientáciou na južnú stranu a po druhej strane chodby je situované príslušenstvo s orientáciou na severnú stranu. Každá izba má možnosť východu do exteriérového pobytového priestoru. Na 1NP je situovaná samostatná kuchyňa so zázemím a spoločná jedáleň prepojená s exteriérom, ktorý je riešený formou nádvorja s retenčným jazierkom, okolo ktorého je situované oddychové posedenie; na 1.PP sa navrhujú servisné a skladové priestory a samostatná práčovňa so zázemím a miestnosť zosnulého so samostatným východom do exteriéru. Každá izba má možnosť dvoch únikových ciest.

Prestrešenie sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni +358,15 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 346,85$ m n.m. Bpv).

Pavilón pre vitálnych seniorov s podlažnosťou 1PP/2NP, obdĺžnikového pôdorysného tvaru s funkciou nájomného bývania pre klientov, ktorí budú využívať základné služby exist. ZSS (stravovanie, pranie bielizne, rehabilitačné služby, sociálne služby atď.) sa navrhuje s kapacitou 10-dvojizieb. Pred vstupom do pavilónu sa vytvára „priedomie“ situované na jeho južnej strane určené pre oddych klientov. Zázemie pavilónu je tvorené technickým a prevádzkovým zázemím (upratovacia komora, sklad čistého a špinavého prádla). Personálny servis bude poskytovaný z kapacít exist. zariadenia. Prestrešenie sa navrhuje plochou strechou s hornou hranou na výškovej úrovni + 350,10 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = +343,40$ m n.m. Bpv).

Dva pavilóny sociálnej služby sú od seba oddelené priestorom, ktorý vytvára pomyselnú bránu do severného lesa, kde je na pozemku investora situované centrálné ohnisko. Ďalej sú súčasťou predloženého riešenia úprava existujúcich a návrh nových spevnených plôch; exteriérové pobytové plochy a pripojenie navrhovaných stavieb na technickú infraštruktúru v území.

SPOLOČNÉ AREÁLOVÉ STAVEBNÉ OBJEKTY

SO 01 VÝMENA - POSILNENIE EXIST. TRAFOSTANICE

SO 02 NOVÝ DIESEL AGREGÁT

SO 03 AUTONABÍJAČKA

SO 04 AREÁLOVÉ OSVETLENIE

PAVILÓN DSS

STAVEBNÉ OBJEKTY

SO 101 PRÍPRAVA ÚZEMIA

SO 101.1 HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY

SO 101.2 ASANÁCIA SPEVNENÝCH PLÔCH

SO 101.3 VÝRUB STROMOV

SO 102 HLAVNÝ OBJEKT

SO 103 SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ

SO 104 KANALIZÁCIE

SO 104.1 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE

SO 104.2 DAŽĎOVÁ KANAL. + RETENČNÉ NÁDRŽE

SO 104.3 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA SPEVNENÝCH PARKOVACÍCH PLÔCH

SO 104.4 LAPAČ TUKOV

SO 105 PRÍPOJKA VODY

SO 106 STL PRÍPOJKA PLYNU

SO 107 PRÍPOJKA NN

SO 108 VONKAJŠIE OSVETLENIE

SO 109 SADOVÉ ÚPRAVY A MALÁ ARCHITEKTÚRA

SO 110 OPLOTENIE

SO 111 TELEFÓNNA PRÍPOJKA

PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

PS 101 VÝŤAH

PS 102 EPS A HSP

PS 103 DIESEL AGREGÁT

PS 104 ČERPACIA STANICA SPLAŠKOVÝCH VÔD – V PRÍPADE POTREBY

PAVILÓN ALZHEIMER

STAVEBNÉ OBJEKTY

SO 201 PRÍPRAVA ÚZEMIA

SO 201.1 HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY

SO 201.2 ASANÁCIA SPEVNENÝCH PLÔCH

SO 201.3 VÝRUB STROMOV

SO 202 HLAVNÝ OBJEKT

SO 203 SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ

SO 204 KANALIZÁCIE
SO 204.1 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
SO 204.2 DAŽĎOVÁ KANAL. + RETENČNÉ NÁDRŽE
SO 204.3 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA SPEVNENÝCH PARKOVACÍCH PLÔCH
SO 204.4 LAPAČ TUKOV
SO 205 PRÍPOJKA VODY Z AREAL ROZVODU
SO 206 STL PRÍPOJKA PLYNU
SO 207 PRÍPOJKA NN
SO 208 VONKAJŠIE OSVETLENIE
SO 209 SADOVÉ ÚPRAVY A MALÁ ARCHITEKTÚRA
SO 210 OPLOTENIE
SO 211 TELEFÓNNA PRÍPOJKA
PREVÁDZKOVÉ SÚBORY
PS 201 VÝŤAH
PS 202 EPS A HSP
PS 203 DIESELAGREGÁT
PS 204 ČERPAČIA STANICA SPLAŠKOVÝCH VÔD – V PRÍPADE POTREBY
PS 205 VÝDAJŇA JEDLA
PS 105 VÝDAJŇA JEDLA

PAVILÓN HOSPIC

SO 301 PRÍPRAVA ÚZEMIA
SO 301.1 HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY
SO 301.2 ASANÁCIA SPEVNENÝCH PLÔCH A AMFITEÁTRA
SO 301.3 PRELOŽKA AREÁL ROZVODOV VODY
SO 301.4 PRELOŽKA AREÁL ROZVODOV STL PLYNU
SO 301.5 PRELOŽKA AREÁL NN ROZVODOV
SO 301.6 PRELOŽKA AREÁL ROZVODOV VONK. OSVETLENIA
SO 301.7 VÝRUB STROMOV
SO 302 HLAVNÝ OBJEKT
SO 303 SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ
SO 304 KANALIZÁCIE
SO 304.1 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
SO 304.2 DAŽĎOVÁ KANAL. + RETENČNÉ NÁDRŽE
SO 304.3 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA SPEVNENÝCH PARKOVACÍCH PLÔCH
SO 304.4 LAPAČ TUKOV
SO 305 PRÍPOJKA VODY Z AREAL ROZVODU
SO 306 STL PRÍPOJKA PLYNU Z AREAL ROZVODU
SO 307 PRÍPOJKA NN
SO 308 VONKAJŠIE OSVETLENIE
SO 309 SADOVÉ ÚPRAVY A MALÁ ARCHITEKTÚRA
SO 310 OPLOTENIE
SO 311 TELEFÓNNA PRÍPOJKA
PREVÁDZKOVÉ SÚBORY
PS 301 VÝŤAH
PS 302 EPS A HSP
PS 303 DIESELAGREGÁT
PS 304 ČERPAČIA STANICA SPLAŠKOVÝCH VÔD – V PRÍPADE POTREBY
PS 305 KUCHYŇA A VÝDAJŇA JEDLA

PAVILÓN PRE VITÁLNYCH SENIOROV

STAVEBNÉ OBJEKTY
SO 401 PRÍPRAVA ÚZEMIA
SO 401.1 HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY
SO 401.2 ASANÁCIA SPEVNENÝCH PLÔCH
SO 401.3 VÝRUB STROMOV
SO 402 HLAVNÝ OBJEKT

SO 403 SPEVNENÉ PLOCHY A PARKOVISKÁ
 SO 404 KANALIZÁCIE
 SO 404.1 PRÍPOJKA SPLAŠKOVEJ KANALIZÁCIE
 SO 404.2 DAŽĎOVÁ KANAL. + RETENČNÉ NÁDRŽE
 SO 404.3 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA SPEVNENÝCH PARKOVACÍCH PLÔCH
 SO 404.4 LAPAČ TUKOV
 SO 405 PRÍPOJKA VODY
 SO 406 STL PRÍPOJKA PLYNU
 SO 407 PRÍPOJKA NN
 SO 408 VONKAJŠIE OSVETLENIE
 SO 409 SADOVÉ ÚPRAVY A MALÁ ARCHITEKTÚRA
 SO 410 OPLOTENIE
 SO 411 TELEFÓNNA PRÍPOJKA
 PREVÁDZKOVÉ SÚBORY
 PS 401 VÝŤAH
 PS 402 EPS A HSP
 PS 403 DIESELAGREGÁT
 PS 404 ČERPACIA STANICA SPLAŠKOVÝCH VÔD – V PRÍPADE POTREBY

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Počet parkovacích miest po dostavbe bude 102 (existujúce aj novonavrhované). V súčasnosti prislúcha k predmetnej stavbe 35 parkovacích miest a 29 prenajatých stojísk. Z výpočtu statickej dopravy vyplýva, že sa navrhuje 68 nových parkovacích miest, so súčasnými v prenájme sa nepočíta. Dopravné napojenie je od ulice Plachého cez vojenskú cestu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

		Podľa MAG
– výmera záujmového územia:	20 171,10 m ²	19 942,00 m ² *
– zastavaná plocha:		
existujúci stav:	2 930,00 m ²	
navrhovaný stav po dostavbe:	4 772,00 m ²	5067,60 m ² **
– podlažná plocha nadzemných podlaží:		
existujúci stav:	4 862,00 m ²	
navrhovaný stav po dostavbe:	8 833,00 m ²	10 954,90 m ² **
– podlažná plocha bytovej funkcie:		
existujúci stav:	0,00 m ²	
navrhovaný stav po dostavbe:	412,00 m ²	570,47 m ² ***
– zeleň:		
existujúci stav:	11 470,00 m ²	
navrhovaný stav po dostavbe:	9 370,00 m ²	9054,30 m ²
– počet podlaží PP/NP:		
Pavilón DSS	1PP/3NP	
Pavilón Alzheimer	1PP/3NP	
Pavilón Hospic	2PP/2NP	1PP/3NP ***
Pavilón pre vitálnych seniorov	1PP/2NP	
– kapacity (existujúci stav):		
počet klientov:	152	
počet zamestnancov:	78	
– kapacity (po dostavbe):		
počet klientov:	286	
počet zamestnancov:	133	
– celkový počet parkovacích miest (po dostavbe):	108	
z toho navrhovaných:	68	
– podiel funkcie bývania vo FP 201:		
existujúci stav:	0 %	

po dostavbe:

4,5%

5,21 %

Intenzita využitia územia (existujúci stav): IZP = 0,14; IPP = 0,24; KZ = 0,56;

Intenzita využitia územia po dostavbe: **IZP = 0,23; IPP = 0,43; KZ = 0,46**

Intenzita využitia územia po dostavbe (podľa MAG): **IZP = 0,25; IPP = 0,55; KZ = 0,45**

Poznámka:

* v dokumentácii uvádzaná plocha pozemkov investora ako súčasť funkčnej plochy 201: 20 171,70 m² je nesprávna. Podľa ÚPN dosahuje celková výmera vymedzeného územia funkčnej plochy 201 plochu 19 942,00 m² (z tejto plochy bol realizovaný výpočet prvkov intenzity využitia záujmového územia, a to z dôvodu, že pozemky v záujmovom území sú vo vlastníctve, resp. v dlhodobom prenájme investora a predložený zámer navrhuje dostavbu už existujúceho areálu zariadenia sociálnych služieb a špecializovaného zariadenia v tomto území);

** bilancie zastavanej a podlažnej plochy v časti „MAG“ boli realizované v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov vo väzbe na hmotovo-priestorové riešenie navrhovaných stavieb. V nadväznosti na uvedené boli do výslednice podlažných plôch a IPP zohľadnené a plochy loggií, obostavaných terás a plocha 1.NP pavilónu HOSPIC (v dokumentácii podlažie označené ako 1.PP);

*** podlažnosť uvedená v časti „MAG“ bola posúdená v zmysle záväznej statí C. ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov: „Za nadzemné podlažie sa považuje...“. V zmysle uvedeného podlažie v PD označené ako 1.PP pavilónu HOSPIC spĺňa parametre 1.NP.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 3610/1, 3610/5, 3610/6, 3610/7, 3610/8, 3610/10, 3610/ 11, 3610/ 12, 3610/13, 3610/ 14, 3610/15, 3610/19, 3610/20, 3610/23, 3610/ 24, 3610/25, 3610/26, 3610/ 27, 3610/31, 3610/32, 3610/33, 3610/34, 3610/35, 3610/36, 3610/37, 3610/38, 3610/39, 3610/40, 3610/41, 3610/42, 3610/43, 3610/44, 3610/45, 3610/ 46, 3610/47, 3610/48, 3610/49 a 3611/3, 3610/30 a 3611/4, k. ú. Dúbravka, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie** vonkajšieho mesta (3610/30;3610/40 - 49; 3610/31-39; 3610/24-27; 3610/19-20; 3610/10-15; 3610/5-8; prevažná časť 3610/1);
- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie** vonkajšieho mesta (3610/23; SZ časť 3610/1);
- **ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE, rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, rozvojové a stabilizované územie** vonkajšieho mesta (3611/4; 3611/3; čiastočne severná časť 3610/1).

Intenzita využitia územia:

Prevažná časť záujmového územia (záujmové pozemky) je súčasťou 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie mesto sú charakteristické komplexy zástavby, areály a územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Záujmové pozemky, resp. ich časť v rozsahu v akom sú súčasťou územia: **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003** sú súčasťou aj územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**

navrhovaná „dostavba územia“ ako II. etapa je riešená na pozemkoch, resp. ich časti, ktoré sú súčasťou územia, v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je zaradené medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia danej funkčnej plochy, a to pri rešpektovaní limitu stanoveného do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby danej funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche číslo funkcie 201 po dostavbe areálu/územia (podľa metodiky ÚPN):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	10 954,90 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	570,42 m²	5,21 %	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	10 384,48 m²	94,79 %	min.70%

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmových pozemkov v stabilizovanom území funkčnej plochy číslo funkcie 201 (podľa metodiky ÚPN):**

	plošné bilancie návrh	celkové plošné bilancie po dostavbe areálu	intenzita využitia po dostavbe areálu (FP 201)
- výmera záujmového územia:	19 942,00 m²		
- zastavaná plocha:	2 137,60 m²	5067,60 m²	0,25
- podlažná plocha (NP):	6 092,90 m²	10 854,90 m²	0,54
- zeleň:	-	9 054,30 m²	0,45

- Predložený návrh „dostavby areálu ZSS“ nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry; svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia nevnaša do existujúcej zástavby stabilizovaného územia danej funkčnej plochy neprimeraný kontrast. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia, podlažnosti a dosahovanej intenzity využitia záujmového územia je predložená stavba v súlade s ÚPN.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na ich polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území; dostavbu v navrhovanom rozsahu týmto považujeme v tomto území za ukončenú;

z hľadiska environmentalistiky, vplyvov na životné prostredie, vrátane kumulatívnych vplyvov:

s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zohľadniť v rámci projektu pre stavebné povolenie a počas výstavby:

- s ohľadom na potrebu zmierňovania dopadov klimatickej zmeny a zlepšovania energetickej efektívnosti navrhovaných budov žiadame realizovať - extenzívne a intenzívne vegetačné strechy, výsadbu drevín v polohe parkovacích miest (jeden strom na štyri parkovacie miesta) a v polohe zeleného pásu medzi budovami a chodníkom, trojetážovú výsadbu zelene pozostávajúcu z výsadby stromoradií a skupinovej výsadby stromov, výsadby kríkov a trvalkových záhonov. V rámci ďalšej projektovej prípravy stavby a počas samotnej realizácie žiadame uplatniť vodozadržné opatrenia: retenčno-vsakovacie systémy, infiltračné pásy v zeleni, dažďové záhrady a vodopriepustné povrchy (aplikovať zatravnovaciu a drenážnu dlažbu z Ecoraster-u). Na vhodných miestach žiadame navrhnuť popínavú zeleň;
- v riešenom území žiadame zachovať vzrastlé stromy v dobrom zdravotnom stave, ktoré nie sú v kolízii s navrhovanými budovami a prvkami technickej infraštruktúry a zabezpečiť ochranu drevín, ktoré rastú v kontakte s riešeným územím;
- pri návrhu a počas realizácie sadovníckych úprav je potrebné uplatniť súčasné odborné postupy výsadby a starostlivosti o dreviny, navrhnuť účinný spôsob závlahy novovysadených drevín, využívať opatrenia napomáhajúce infiltrácii a odvedeniu zrážkovej vody do prekoreniteľného priestoru, rešpektovať odstupové vzdialenosti drevín od technickej infraštruktúry, VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Manuál verejných priestorov - Princípy a štandardy, Metropolitný inštitút Bratislavy (2022), zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, vrátane STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie;
- do výsadby žiadame uprednostňovať domáce druhy drevín, ktoré sú odolnejšie voči dopadom klimatickej zmeny;
- žiadame rešpektovať odborné stanovisko orgánu ochrany prírody - ŠOP SR vzhľadom na polohu riešenej stavby v blízkosti CHKO Malé Karpaty, maloplošného chráneného územia PR Devínska Kobyla, územia európskeho významu (Natura 2000) SKUEV0280 Devínska Kobyla a biocentra Devínska Kobyla, počas výstavby a počas prevádzky

dostavby zariadenia sociálnych služieb vykonať opatrenia na minimalizáciu negatívnych vplyvov;

- vo vzťahu k hluku žiadame rešpektovať platný zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- zo situácie nie je zrejmé, kam je zaústená dažďová kanalizácia z parkoviska pred Pavilónom Alzheimer;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$, trvajúcu 120 min. a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Devín, Devínska Nová Ves, Vinohrady, Rača, Vajnory). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

Mestská časť Bratislava – Dúbravka vyjadrením číslo ÚR-20604/5101/2024-IK zo dňa 04.12.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou: „Dúbravská oáza – dostavba“, v rozsahu dokumentácie s dátumom spracovania 05/2024.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje pripomienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je dotknuté ochranným pásmom lesa.

V dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, ktoré nemajú vplyv na konštatovanie súladu navrhovanej stavby s ÚPN z hľadiska funkčného a hmotovo-priestorového riešenia (plošná výmera funkčnej plochy číslo funkcie 201; bilancie podlažných a zastavaných plôch; bilancie IPP, IZP, KZ; podlažnosť pri pavilóne HOSPIC).

Najneskôr ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade je potrebné v PD vyčíslieť podlažné a zastavané plochy, IPP a IZP v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov; názov podlaží pri Pavilóne HOSPIC určiť v zmysle záväznej časti C. ÚPN kap. 2.1.1 Intenzita využitia funkčných plôch, Definícia základných pojmov („Za nadzemné podlažie sa považuje...“).

Vyhláška č. 410/2012 Z. z. uvedená v dokumentácii DÚR bola zrušená. Ochrana ovzdušia a stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia a ich zaradenie sa riadi zákonom č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a súvisiacimi predpismi.

Nariadenie vlády SR č. 339/2006 Z. z., uvedené v dokumentácii DÚR, je neplatné, nahradené je zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri nakladaní s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom: Bratislava – mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia stavby; Rezy; Pohľady;

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: Situácia stavby; Rezy; Pohľady;
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom




Ing. arch. Juraj Šujan
hlavný architekt