



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**  
*Oddelenie životného prostredia a územného plánovania*

**A.S.PROJEKT - ing., s r.o.**

Horská 11  
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
30.07.2019

Naša značka  
6664/1976/2020/ZP/GUNI

Vybavuje/☎/@  
Gunárová Ildikó, Ing. arch.  
02/49253318/ildiko.gunarova@banm.sk

Bratislava  
11.02.2020

Vec

**Stanovisko k investičnej činnosti**

Názov stavby: SENIOR LIVING + CARE CENTER – KRAMÁRE  
Stavebník:  
Miesto stavby: Pod Krásnou hôrkou, MČ Bratislava-Nové Mesto  
Parcela č.: k. ú. Vinohrady  
Žiadosť zo dňa: 30.07.2019  
PD zo dňa: A.S.PROJEKT – ing., s.r.o.; 07/ 2019, 11/2019 – doplnená upravená dokumentácia

Zámer rieši umiestnenie stavby s funkciami zameranými na starostlivosť o seniorov. V predkladanej dokumentácii sú navrhnuté dva samostatné objekty. V južnej časti pozemku sa nachádza objekt komplexných služieb „Senior Care Center“ a v severnej časti pozemku sa nachádza bytový dom „Senior Living“.

Bytový dom „Senior Living“ má navrhnutých 30 bytových jednotiek zameraných na rôzne cieľové skupiny (seniorov, lekárskeho personál z okolitých zdravotníckych zariadení). Bytový dom má jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží, pričom piate podlažie je pôdorysne menšie ako ostatné podlažia, nakoľko je dotvorené strešnou terasou.

Objekt „Senior Care Center“ tvorí samostatnú budovu pre prechodné bývanie seniorov spojenú so službami, rehabilitáciou, ordináciami lekárov vrátane časti pre seniorov odkázaných na nepretržitú starostlivosť. Objekt spája funkcie zdravotníckeho zariadenia a prechodného ubytovania pre seniorov v rôznych kategóriách odkázanosti na opatrovateľskú službu. Poskytuje možnosť využívania spoločných priestorov na stravovanie a trávenie voľného času a tiež sú v ňom navrhnuté priestory pre nepretržitú starostlivosť nemocničného typu. V objekte sú navrhnuté aj priestory pre ambulancie lekárov na spôsob polikliniky, ktoré môžu byť využívané okrem klientov centra aj verejnosťou. Objekt má päť nadzemných podlaží, pričom tretie, štvrté a piate podlažie majú menší pôdorysný rozmer a ako aj v prípade objektu Senior Living sú dotvorené strešnou terasou, čím je podčiarknutá trendová architektúra investičného zámeru.

Objekty budú prístupné z ulice Pod Krásnou hôrkou. Na severovýchodnej strane pozemku je navrhnutá cestná komunikácia sprístupňujúca obidva objekty.

Počty parkovacích miest pre jednotlivé objekty sú vybilancované orientačne. Parkovacie miesta sú navrhnuté na 1.PP bytového domu „Senior Living“ a na 1.NP a 2.NP objektu „Senior Care Center“. Taktiež sú navrhnuté vonkajšie parkovacie miesta, ktoré sú umiestnené medzi oboma objektmi ako aj pozdĺž prístupovej komunikácie. **Pre celý investičný zámer je potrebných 98 parkovacích miest a vytvorených ich je 128.** Presné počty parkovacích miest je nutné upresniť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, podľa STN 73 6110/Z2.

V rámci návrhu sú riešené vonkajšie plochy vrátane detského ihriska a parkových úprav a aj presun zastávky MHD. Pre napojenie areálu na inžinierske siete bude potrebné vybudovať nové prípojky. Potrebné kapacity budú preverené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

☎/fax  
02 / 49 253 512  
02 / 45 529 459

e-mail: [podatelna@banm.sk](mailto:podatelna@banm.sk)  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

Bankové spojenie  
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu  
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO  
603317

DIČ  
2020887385

Stránkové dni  
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00  
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

## Bilancie plôch:

|                                               |                                                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Celková plocha riešeného územia:              | 9503,00 m <sup>2</sup>                                             |
| Zastavaná plocha objektu Senior Living:       | 603,00 m <sup>2</sup>                                              |
| Zastavaná plocha objektu Senior Care Center:  | 2547,00 m <sup>2</sup>                                             |
| Celková zastavaná plocha:                     | 3150,00 m <sup>2</sup>                                             |
| Plocha zelene:                                | 2977,00 m <sup>2</sup>                                             |
| Celková podlažná plocha:                      | 10347,00 m <sup>2</sup>                                            |
| Podlažná plocha bytov (objekt Senior Living): | 3065,00 m <sup>2</sup> ( 30,00 % - vyhovuje) (prípustné max. 30 %) |

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**, r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky s parc. č. **19470/218, 19470/219, 19470/220, 19470/226, 19470/275**; C KN, k. ú. Vinohrady súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201). V rámci predmetnej funkčnej plochy (kód 201) je možné umiestniť funkcie bývania, ktorá však nesmú prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Podľa uvedeného územného plánu je **stabilizované územie** také územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre nové zásahy v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri novej výstavbe v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Navrhovaný investičný zámer rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a spĺňa **prevládajúce spôsoby funkčného využitia plôch** (zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti).

Na základe predloženej dokumentácie a jej posúdenia konštatujeme **súlad** investičného zámeru v danej lokalite s **Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy**, schváleným uznesením č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mestská časť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie, t.j. v projekte pre územné rozhodnutie požaduje:

- podrobnejšie špecifikovať, resp. spresniť funkčno-prevádzkovú náplň jednotlivých objektov a objektových celkov predmetného investičného zámeru a detailnejšie vypracovať dispozície jednotlivých podlaží predmetných objektov,
- vypracovať dopravno-kapacitné posúdenie investičného zámeru, ktoré bude obsahovať zhodnotenie aktuálnej dopravnej situácie v území, dopravno-kapacitné nároky vlastného zámeru i nových zámerov pripravovaných na realizáciu v zázemí záujmového územia, najmä vo vzťahu ku križovatkovému napojeniu komunikácie v ul. Pod Krásnou hôrkou na komunikáciu vo Vlárскеj ul. a napojeniu komunikácie vo Vlárскеj ul. na komunikáciu v Stromovej/Limbovej ul.

Stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnej činnosti nenahrádza stanoviská, záväzné stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov.

Platnosť tohto stanoviska je 1 rok od dátumu vydania.

### Prílohy

1 x Situácia

Regulácia funkčného využitia plôch (kód 201)

### Na vedomie

MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý  
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 114/2019  
zo dňa 30.09.2019

Ing. arch. Peter Vaškovič  
zástupca starostu mestskej časti

|                                                                  |                              |                               |            |               |                      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------|---------------|----------------------|
| ☎/fax                                                            | Bankové spojenie             | Číslo účtu                    | IČO        | Stránkové dni |                      |
| 02 / 49 253 512                                                  | Prima banka Slovensko, a. s. | SK08 5600 0000 0018 0034 7007 | 603317     | Pondelok      | 8 - 12,00 13 - 17,00 |
| 02 / 45 529 459                                                  |                              |                               |            | Streda        | 8 - 12,00 13 - 17,00 |
| e-mail: <a href="mailto:podatelna@banm.sk">podatelna@banm.sk</a> |                              |                               | DIČ        |               |                      |
| <a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>                     |                              |                               | 2020887385 |               |                      |