

Materiál do operatívnej porady starostu

1.

Žiadatelia: DOAS, a.s., Košická 5590/56, 821 08 Bratislava

Investor: DOAS, a.s., Košická 5590/56, 821 08 Bratislava

Zámer : Žiadosť o posúdenie investičného zámeru stavby- Dom seniorov Draždiak, Bratislava, lokalita areál Veľký Draždiak

Stupeň : architektonická štúdia

Popis riešenia:

Listom doručeným dňa 26.03.2014 investor DOAS, a.s. o požiadal o posúdenie investičného zámeru na vybudovanie Domu Seniorov vyššieho štandardu v areáli Veľkého Draždiaka, na pozemkoch s parcelnými číslami 2842/14, 2842/15, 5353/51 a 5353/68 v k.ú. Petržalka o výmere 10.378 m², ktorých je investor vlastníkom.

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov je predmetný pozemok súčasťou stabilizovaného územia s funkčným využitím územia športu kód 401- šport, telovýchova a voľný čas.

Koncept riešenia architektonickej štúdie vytvára vyšší štandard seniorského bývania s odpovedajúcou sociálnou a zdravotníckou starostlivosťou, kde sa v určitom veku vyžaduje intenzívnejšia starostlivosť. Záujmové skupiny sú rozdelené podľa mobility a aktivity do troch diferencovaných skupín: **1. skupina** – plne sebestačný ale osamelí seniори – AKTÍVNY (bez diagnózy), budú preferovať ubytovanie v samostatných apartmánoch 2+kk s garážou alebo parkovacím stojiskom. **2. skupina** – menej sebestačný – NEAKTÍVNY (s diagnózou) závisí od diagnózy – ubytovanie bude buď apartmánové alebo izbové, vybavené vlastnou kúpeľňou, veľkým balkónom alebo terasou. **3. skupina** – nesebestačný NEMOBILNÍ (s diagnózou), ubytovanie na komfortných izbách s dobrým výhľadom a slnečnou orientáciou. Sú závislí na návštevách a donáškach a ich akčný rádius je podstatne menší.

To čo budú mať spoločné sú autodorové možnosti v rámci areálu, stravovanie zaistenie upratovania a donáškového služby, starostlivosť o telo a vzhľad, zabezpečenie spoločnej dopravy a pravidelnú zdravotnú starostlivosť.

Funkčné využitie územia predpokladá ubytovacie sociálne zdravotnícke zariadenie – predaj ubytovacích jednotiek (apartmánov) by bránil funkčnému zatriedeniu strediska.

Súkromný Domov seniorov – má ambíciu vytvoriť formu klientskej starostlivosti, ktorá je medzi uprednostňovaným domácim prostredím a dostupnou ústavnou službou.

Komplex je navrhovaný do troch krídiel okolo spoločnej záhrady. Každé krídlo je diferencované podľa stupňa sebestačnosti ich rezidentov. Všetky izby sú dostatočne preslneé a osvetlené. Všetky majú výhľad na vodnú plochu Veľkého Draždiaka alebo na Chorvátske rameno.

Bilancie:

Plocha jednolôžkovej izby	18 m ²
Plocha dvojlôžkovej izby	24 m ²
Plocha apartmánu 2+kk	42 m ²
Objekt A	
Počet dvojlôžkových izieb	10
Počet nadzemných podlaží	3
Počet izieb spolu	30
Objekt B	
Počet jednolôžkových izieb na podlaží	24
Počet nadzemných podlaží	3

Počet izieb spolu	72
Objekt C	
Počet apartmánov 2+kk na jednom podlaží	3-5
Počet nadzemných podlaží	4
Počet apartmánov spolu	18
Objekt D	
Počet jednolôžkových izieb (pre imobilných)	4
Plocha určená pre všetkých obyvateľov domova seniorov	1 600 m ²
Počet izieb spolu	106
Počet apartmánov spolu	18
Celková ubytovacia kapacita	172
Počet vonkajších parkovacích miest	54
Plocha pozemku	10 828 m ²
Zastavaná plocha celkom	2 287 m ²
Obostavaný priestor - obytná časť	15 089 m ³
Obostavaný priestor – obslužná časť	5 887 m ³
Obostavaný priestor celkom	20 976 m ³
Predpokladané náklady stavby	5 mil. €
Mólo	
Plocha móla	800 m ²
Plocha zariadenia	150 m ²
Zastavaná plocha celkom	950 m ²
Predpokladané náklady stavby	290 000 mil. €
Parkové úpravy a spevnené plochy	
Predpokladané náklady stavby	80 000 mil. €

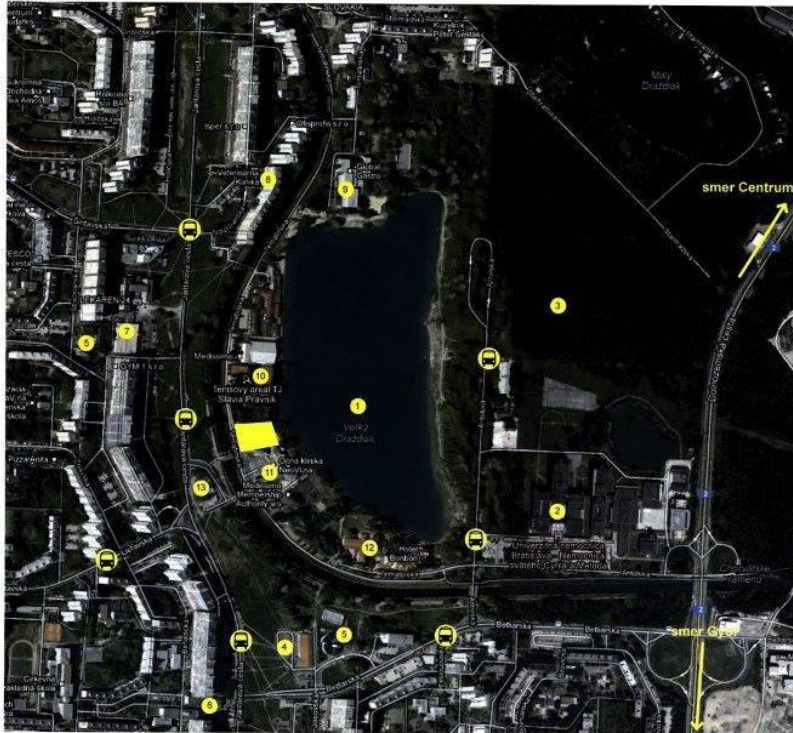
Stanovisko URaD:

Investičný zámer je v rozpore s platným územným plánom, a z toho dôvodu investor predložil architektonickú štúdiu na prerokovanie, posúdenie a následne zaradenie na prerokovanie v miestnom zastupiteľstve pre Návrh zmien a doplnkov platného územného plánu.

Predložený Návrh zmien a doplnkov si vyžaduje zmenu funkčného využitia zo športu, telovýchovy a voľného času kód 401 na občiansku vybavenosť kód 201 – občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu, ako sa stala zmena pri umiestnení súkromnej nemocnice s poliklinikou, čo zmenilo v danej lokalite charakter využitia areálu Veľkého Draždiaka zo športu na občiansku vybavenosť. Táto lokalita je v tesnom dotyku zo západnej strany s južnou rozvojovou osou – Jantárová cesta. Nie je vhodné zmenšovať funkčnú plochu športu a rekreácie v rámci voľnočasového charakteru využitia areálu Veľkého Draždiaka areálu s atraktívnym prírodným fenoménom vodnej plochy opäť zmenšiť na funkciu občianskej vybavenosti ako sa stalo na susednom pozemku, kde je umiestnená súkromná nemocnica s poliklinikou. Skôr je to vhodnejšie využívať na voľnočasové využitie rekreácie a voľného času širokou verejnosťou občanov mestskej časti a hlavného mesta.

Z dopravného hľadiska si investičný zámer vyžaduje nové zvýšené nároky na dopravnú obsluhu po upokojujúcej komunikácii pozdĺž Chorvátskeho ramena, čo z hľadiska urbanizácie tohto priestoru určeného na voľnočasové využitie nie je vhodné umiestňovať zariadenie zdravotnej starostlivosti, ktorým sa musí meniť funkčné využitie územia zo športu a rekreácie na občiansku vybavenosť.

3.0 Širšie vzťahy / Lokalita



Veľký Draždiak

Veľký Draždiak je prírodné kúpalisko v Petržalke, Bratislave. Vzniklo po ťažbe železa okolo roku 1982. Nachádza sa v okrese Bratislava V medzi Chorvátskym nánierom a areálom Nemocnice sv. Cyríla a Metoda na Antolskej ulici. Jeho vodná plocha má rozlohu 13 hektárov a okrem plavcov sa tu zadržávajú aj početné káčatá, kačiek, a iných vodných vtákov.

Problémom je elektrické vedenie veľmi vysokého napätia (110 kV), ktoré prechádza priamo nad jazerom, čo je jeden z dôvodov, prečo jazero nie je oficiálne spracované ako kúpalisko a nie sú k dispozícii ani plávajúce, čo znamená, že kúpanie v jazere je možné len na vlastné nebezpečenstvo. Čo však v letných mesiacoch prevažne väčšine obyvateľstva neprekáža. Ľudia sa tu kúpajú, jazdia na vodných bicykloch a opožujú sa. V roku 2005 bolo pri Veľkom Draždiaku vybudované detské ihrisko, v súčasnosti (2007) prebieha aj ďalšia investičná výstavba v okolí a ďalšia výstavba je plánovaná.

Zo severu jazero ohraničuje areál bývalej základnej školy (dnes súkromnej vysokej školy), zo západu komplex restaurácie a motele, z východu pôvodný lužný les a z juhu novostavba hotela Bombón a ďalších budov. Vidieť areály sa nachádza restaurácia Kormoran a pri jazere je tiež Ústav Lekárskej Kosmetiky.

- 1 Prírodné kúpalisko Veľký Draždiak
- 2 Univerzitná nemocnica sv. Cyríla a Metoda
- 3 Lesopark
- 4 Lidl
- 5 Kostol
- 6 Dom kultúry Lúky
- 7 Poliklinika, lekáreň
- 8 Veterinárna klinika
- 9 Základná škola
- 10 Tenisový areál
- 11 Očná klinika
- 12 Hotel Bombón
- 13 Parkovisko

5.0 Návrh / Situácia (m1:1000)



5.0 Návrh / Pódorys prizemia (1NP, m1:500)



Architectural site plan showing building footprint, landscaping, and surrounding infrastructure.

