



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

In Hold s.r.o.

Oriešková 7

821 05 Bratislava

Váš list

zo dňa 25.10.2023

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 60451/2023-
618543**

Vybavuje / Linka

**Ing. arch. Denisa Simonidesová
+421 2 59 356 514**

V Bratislave

11.01.2024

VEC:

Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 58169/18-484280 zo dňa 17.05.2019.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru: „Polyfunkčná budova SALVE GROUP“, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, Bratislava, k.ú. Staré Mesto, súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) č. MAGS OUIIC 58169/18-484280 zo dňa 17.05.2019.

K stavbe: „Budova Salve Group“ v Bratislave, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, k.ú. Staré Mesto bolo dňa 28.10.2021 vydané územné rozhodnutie č. 3144/55973/2021/STA/Fed, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2021.

Zmenou vlastníka pozemku a dopracovaním zámeru do podrobnejšieho stupňa projektovej dokumentácie prišlo aj k určitým zmenám v navrhovanom riešení, ktoré majú vplyv na vydané územné rozhodnutie. Z uvedeného dôvodu bola dňa 13.11.2023 podaná žiadosť o zmenu záväzného stanoviska vydaného dňa 17.05.2019. Priložená je projektová dokumentácia pre stavebné povolenie – spracovateľ: Ing. arch. Irenej Šereš, autorizovaný architekt 2305AA, dátum spracovania: 01/2022.

Zmeny oproti pôvodne predloženej projektovej dokumentácii:

- zmena dispozičného riešenia – namiesto „open space“ kancelárií sú navrhnuté 2 priestory pre obchod a služby a 9 samostatných kancelárskych priestorov,
- vytvorenie dvoch nových samostatných vstupov do obchodných priestorov v úrovni 1. PP,
- zrušenie jedného vjazdu na pozemok,
- zníženie celkového počtu parkovacích miest z 28 na 22 v dôsledku:
 - vybudovania elektrorozvodne v podzemnej garáži, s ktorou sa pôvodne nepočítalo,
 - umiestnenia strojovne autovýťahu vedľa autovýťahu a nie pod ním,
 - optimalizácie vertikálnych jadier,
 - iného nosného systému objektu, čo má vplyv na usporiadanie priestoru garáže,
- umiestnenie tepelných čerpadiel na streche objektu s optickou zábranou
- minimálna zmena pomeru spevnených plôch a započítateľných plôch zelene – upravené predpolie objektu (redukcia počtu parkovacích miest na teréne, iné riešenie vstupov do objektu, zrušenie jedného vjazdu na pozemok).

Objemové a výškové parametre stavby sa nemenia.

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k zmene skutkových okolností a mení vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 58169/18-484280 zo dňa 17.05.2019.

tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 1 v znení:

investor:	SALVE GROUP, a.s., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova SALVE GROUP, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, Bratislava
žiadosť zo dňa	05.12.2018, doplnená 15.03.2019, 21.03.2019, 29.03.2019, 26.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Irenej Šereš autorizovaný architekt 2305AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2019

sa dopĺňa, resp. mení nasledovne:

investor:	Pri Suchom mlyne s.r.o., Kozia 766/27, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.10.2023 prijatá 13.11.2023 doplnená 23.11.2023, 01.12.2023, 12.12.2023, 11.01.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné konanie s dopadom na vydané územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Irenej Šereš autorizovaný architekt 2305AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2022

časť textu uvedeného na str. 1 v odseku 1 v popise stavby v znení:

„Primárnou funkciou je vytvorenie administratívnych priestorov pre sídlo firmy investora.“

sa vypúšťa.

časť textu uvedeného na str. 1 v odseku 2 v popise stavby v znení:

„Funkčná náplň objektu: administratíva + bývanie (2. PP garáž s 25 parkovacími miestami, 1. PP – nástupné podlažie s recepciou, administratívne priestory (konferenčná miestnosť, zasadačka, kancelárie), 1. NP - 3. NP – v jednej časti administratívne priestory, v druhej časti byty: spolu 7 bytových jednotiek.“

sa nahrádza textom v znení:

„Funkčná náplň polyfunkčného objektu: 2. PP garáž s 21 parkovacími miestami (PM), 1. PP – nástupné podlažie so vstupmi do kancelárskej a bytovej časti a dva priestory pre ochod a služby so samostatnými vstupmi z terénu, 1. NP - 3. NP – v časti A: 9 samostatných kancelárskych priestorov, v časti B: 7 bytových jednotiek.“

časť textu uvedeného na str. 2 v odseku 2 v popise stavby v znení:

„Polyfunkčná budova má do ulice situované dva vstupy, jeden pre kancelárske priestory, druhý pre byty. Oba vstupy budú sprístupnené chodníkom pre chodcov napojeným na verejný chodník vedený popri komunikácii.“

sa nahrádza textom v znení:

„Polyfunkčná budova má do ulice situované štyri vstupy, jeden pre kancelárske priestory, druhý pre byty a dva samostatné vstupy do priestorov pre obchod a služby. Vstupy budú sprístupnené chodníkom pre chodcov napojeným na verejný chodník vedený popri komunikácii.“

časť textu uvedeného na str. 2 v odseku 3 a 4 v popise stavby v znení:

„Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 – Polyfunkčná budova, SO 02 – Prípojka plynu, SO 03 – Vodovodná prípojka, SO 04 – Kanalizačná prípojka splašková, SO 05 – Kanalizačná prípojka dažďová, SO 06 – Prípojka NN, SO 07 – Sadové úpravy a spevnené plochy, SO 08 – Oplotenie, SO 09 – Úpravy chodníka.

Objekt bude zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 2. NP + 7,15 m, nad 3. NP +10,45 m (nad spojovacím krčkom: + 2,40 m).“

sa nahrádza textom v znení:

„Členenie stavby na:

stavebné objekty: SO 01 – Polyfunkčná budova, SO 02 – Vodovodná prípojka, SO 03 – Kanalizačná prípojka splašková, SO 04 – Kanalizačná prípojka dažďová, SO 05 – Prípojka NN, SO 06 – Sadové úpravy, SO 07 – Oplotenie, SO 08 – Spevnené plochy a úpravy chodníka, *prevádzkové súbory:* PS 01 – Autovýťah, PS 02 – Výťah v ľavej – obchodnej časti, PS 03 – Výťah v pravej – bytovej časti,

Objekt bude zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 2. NP + 7,15 m, nad 3. NP +10,45 m, nad výťahovou šachtou +10,65 m (nad spojovacím krčkom: + 2,25 m).“

časť textu uvedeného na str. 2 v odseku 5 v popise stavby v znení:

„Celková plocha pozemku (parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2) je 1 949 m², zastavaná plocha objektom je 583,95 m², celková nadzemná podlažná plocha je 1 338,54 m², celková výmera započítateľnej zelene je 1 064,18 m² (reálne výmera zelene je 1 163,25 m²).“

sa nahrádza textom v znení:

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

- výmera záujmového územia:	1949,00 m²
- zastavaná plocha:	583,95 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1338,54 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	713,74 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	624,80 m²
- započítateľná zeleň:	1074,26 m²
- spevnené plochy:	201,42 m²
- počet bytov:	7
- počet podlaží PP/NP:	2/2 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	22 (21 PM v garáži, 1 PM na teréne)“

text uvedený na str. 2 popis dopravného pripojenia objektu a riešenia statickej dopravy v znení:

„Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 7 bytových jednotiek (BJ, z toho: 2 BJ do 60 m², 4 BJ do 90 m², 1 BJ nad 90 m²) a administratíva (67 zamestnancov, čistá adm. plocha 156,64 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty kd = 1,0 a kmp = 0,8. Normová potreba spolu je 28 parkovacích miest (PM), z toho 11 PM pre bývanie a 17 pre administratívu (12 PM pre zamestnancov a 5 PM pre návštevy). Navrhovaných je spolu 28 PM, z toho 25 PM v podzemnej garáži a 3 PM na spevnenej ploche pred objektom.

Dopravné pripojenie objektu je z komunikácie Pri Habánskom mlyne, kategórie MO 7-8/40, funkčnej triedy C3. Z tejto komunikácie sú navrhované dva vjazdy na pozemok: na pravej strane je navrhovaný vjazd do garáže autovýťahom (vľavo od vjazdu do garáže sú na teréne navrhnuté 2 PM), druhý vjazd je vľavo na hranici pozemku, pomocou ktorého je zabezpečený prístup k miestnosti pre odkladanie bicyklov a k 1 PM na spevnenej ploche pred objektom. Pred nákladným výťahom (autovýťahom) je navrhovaná spevnená plocha šírky 5,0 m – čakací priestor pred vjazdom do podzemnej garáže s prednosťou vozidla pri vjazde. Po celej dĺžke pozemku budú vybudované existujúce cestné obrubníky a nahradené budú novými, v miestach vjazdu a parkoviska budú použité nábehové obrubníky.“

sa nahrádza textom v znení:

„Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovej počte 22 PM (21 PM v garáži, 1 PM na spevnenej ploche). Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Pri Suchom mlyne.“

text uvedený na str. 2 vo vyhodnotení stavby v znení:

„Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:“

sa nahrádza textom v znení:

„Posúdenie 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“).“

text uvedený na str. 3 vo vyhodnotení stavby v znení:

„Predložený investičný zámer je z hľadiska funkčného v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie: 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie bývania a OV vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch tvorí v rámci objektu cca 50 % : 50 % (bývanie : OV).“

sa nahrádza textom v znení:

- „Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	7 451,34 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	4 125,11 m²	55,36%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	3 326,23 m²	44,64%	min. 30%

- Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 44,64 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.“

text uvedený na str. 3 vo vyhodnotení stavby v znení:

„Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,30, IZP: 0,69, KZ: 0,55.“

sa nahrádza textom v znení:

„Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IZP: 0,30, IPP: 0,69, KZ: 0,55.“

tabuľka výrokovkej časti uvedená na str. 4 v znení:

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	Polyfunkčná budova SALVE GROUP, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, Bratislava
na parcelách číslo:	5331, 5332, 5333/1, 5333/2 21640/1 ul. Pri Suchom mlyne – dopravné napojenie
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Pri Suchom mlyne, Bratislava

sa mení nasledovne:

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Polyfunkčná budova Pri Suchom mlyne
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	5331, 5332, 5333/1, 5333/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Pri Suchom mlyne

text podmienok uvedený na str. 4 - z hľadiska riešenia dopravného vybavenia v znení:

- „Pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu (ZŤP) žiadame riešiť parkovacie miesta v súlade s platnou legislatívou.
- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v plnom rozsahu (spolu 28 parkovacích miest, z toho 25 PM v podzemnej garáži a 3 PM na teréne) v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platných STN.
- Parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Stavebné úpravy chodníka/komunikácie, osadenie skriň, elektromerových rozvádzačov, meracích zariadení ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Zásobovanie objektu žiadame riešiť z vlastného pozemku.“

sa nahrádza textom v znení:

„z hľadiska § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- Plochu vjazdu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m.“

do podmienok z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia uvedených na str. 4 sa doplní nová podmienka v znení:

- „Časť A objektu bude v plnom rozsahu skolaudovaná ako nebytové priestory.“

text uvedený na str. 5 - z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia... v znení:

- „Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárnicami.

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- 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.“

sa nahrádza textom v znení:

„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;
- 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 tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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.“

upozornenie na str. 5, 1. odrážka v znení:

- „Na str. 2 a 5 Sprievodnej a súhrnnej technickej správy je nesprávne uvedený podiel bytovej funkcie 37 %. Správne má byť tento podiel 50 % tak, ako je to uvedené v Tabuľke bilancii na str. 4.“

sa nahrádza upozornením v znení:

- „K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.“

záverečný text uvedený na str. 5 v znení:

„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.“

sa nahrádza a dopĺňa textom v znení:

„Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.“

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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 vyplynulo z tejto skutočnosti.“

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 58169/18-484280 zo dňa 17.05.2019, vydaného k stavbe: „Polyfunkčná budova SALVE GROUP“, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. 5331, 5332, 5333/1, 5333/2, Bratislava, k.ú. Staré Mesto. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.

Príloha: 1 x potvrdené: B.03 Koordinačná situácia, M 1:200; C.04 Pôdorys 1.NP, M 1:100; C.06 Pôdorys ustúpeného podlažia, M 1:100; C.09 Rez 1-1', Rez 2-2', M 1:100; C.11 Pohľad juhozápadný, Pohľad severozápadný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: B.03 Koordinačná situácia, M 1:200; C.04 Pôdorys 1.NP, M 1:100; C.06 Pôdorys ustúpeného podlažia, M 1:100; C.09 Rez 1-1', Rez 2-2', M 1:100; C.11 Pohľad juhozápadný, Pohľad severozápadný, M 1:100
Magistrát OUIK, ODI – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt