



SALVE GROUP, a.s.
Plynárenská 7/A
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.12.2018 MAGS OUIIC 58169/18-484280 Ing. arch. Simonidesová /514 17.05.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SALVE GROUP, a.s., Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova SALVE GROUP, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčnej budovy na ulici Pri Suchom mlyne v blízkosti železničnej trate (pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železníc 60 m, budova je navrhnutá vo vzdialenosti viac ako 20 m od železničnej trate). Primárnou funkciou je vytvorenie administratívnych priestorov pre sídlo firmy investora. Stavebným pozemkom sú dve pôvodné parcely. Na jednej z nich stojí v súčasnosti starý rodinný dom, ktorý je predmetom samostatného konania o odstránení stavby. Pozemok je mierne svahovitý so stúpaním smerom do hĺbky pozemku. Medzi prednou a zadnou časťou pozemku je výškový rozdiel cca 4 m. Navrhovaný objekt zohľadňuje pôvodnú parceláciu pozemkov, tvorený je dvoma hmotami prepojenými spojovacím vstupným krčkom v úrovni 1. PP.

Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a tri nadzemné podlažia, pričom 3. NP je riešené ako ustúpené. V uličnom pohľade sú vnímateľné 3 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. 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. Byty orientované do ulice majú priebežné balkóny. Obe časti majú samostatné vertikálne komunikácie. Nad podzemným podlažím, ktoré je pôdorysne rozsiahlejšie sú navrhnuté započítateľné plochy zelene s rôznymi hrúbkami pôdneho substrátu.

K objektu budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí v pôvodných trasách – plynová, vodovodná, kanalizačná splašková, elektrická. Dažďová voda bude odvádzaná do záhrady do vsakovacích blokov. Zadná časť pozemku je navrhnutá ako súkromná oddychová zóna so zeleňou slúžiaca užívateľom objektu so vzrastlou zeleňou bez potreby výrubu pôvodných stromov. Oplotenie od susedných parciel bude nanovo vybudované ako pevné múry, ktoré budú v miestach s výškovými rozdielmi slúžiť ako oporné múry. Zo strany železničnej trate bude oplotenie z pletiva.

Na hranici s pozemkom parc. č. xxxxxx je murované oplotenie so stojiskom na odpadky. 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.

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).

Celková plocha pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 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 1 163,25m²).

Úroveň ± 0,00 = 186,60 m n.m. b.p.v.

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 $k_d = 1,0$ a $k_{mp} = 0,8$. 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 autovýt'ahom (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 výt'ahom (autovýt'ahom) 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.

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 správnosť ktorých ručí projektant svojou autorizačnou pečiatkou.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

Na základe výsledkov posúdení hlavné mesto konštatuje:

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).

Budova sa umiestňuje na dvoch pôvodných parcelách, čomu zodpovedá aj navrhované hmotovo priestorové riešenie. V uličnom pohľade pôsobí objekt ako dve samostatné budovy (prepojené jednopodlažným spojovacím krčkom v úrovni 1. PP), čím zapadá do solitérnej uličnej zástavby.

V predmetnom bloku je veľmi rôznorodá zástavba: na jednej strane reprezentovaná viacerými pôvodnými objektami starších rodinných domov s pomerne malou zastavanosťou a nízkou podlažnosťou a na strane druhej sa tu nachádzajú viacpodlažné zrekonštruované objekty, resp. novostavby (3. NP + ustúpené podlažie) s funkciou bývania a občianskej vybavenosti.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,30, IZP: 0,69, KZ: 0,55. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 0,46 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,15 – 1,36), IZP: 0,30

(dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,15 – 0,52), KZ: 0,53 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,11 – 0,84) a s prihliadnutím na charakter zástavby, je možné považovať ich za prípustné.

Objekt so svojou navrhovanou podlažnosťou a výškou objektu (atika nad 2. NP + 7,15 m, nad 3. NP +10,45 m) dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov po rekonštrukcii (z ulice sú vnímateľné 3 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie).

Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k tým objektom, ktoré intenzifikujú záujmovú parcelu vo vyššej miere ako väčšina pôvodných rodinných domov (hodnota IPP mierne prevyšuje priemernú hodnotu tohto ukazovateľa vo funkčnej ploche). **S ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na zástavbu mestského typu v zmysle stanoveného funkčného využitia zadaného v územnom pláne, je možné považovať investičný zámer za prípustný, ktorý svojím hmotovopriestorovým riešením a podlažnosťou nenaruša charakter stabilizovaného územia.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Polyfunkčná budova SALVE GROUP, ulica Pri Suchom mlyne, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ul. Pri Suchom mlyne – dopravné napojenie
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Pri Suchom mlyne, 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:

- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie, nad strechou 1. PP vytvoriť priestor pre realizáciu navrhovaných sadových úprav.
- Umiestnenie balkónov na 1. NP a 2. NP, smerom k pozemku parc. č. xxxxx môže byť povolené iba so súhlasom jeho vlastníka.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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.

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

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- 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

Upozornenie:

- 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.
- Predmetný pozemok je zasiahnutý ochranným pásmom železničných tratí. Upozorňujeme na potrebu stanoviska ŽSR k realizácii stavby v ochrannom pásme železničných tratí.
- 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.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené: 05.Koordinačná situácia, M 1:250; 08.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 09.Pôdorys 1.NP, M 1:200; 12.Rez A-A', B-B', M 1:200; 13.Rez 1-1', 2-2',M 1:200; 15.Rez A-A',B-B',M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 05.Koordinačná situácia, M 1:250; 08.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 09.Pôdorys 1.NP, M 1:200; 12.Rez A-A', B-B', M 1:200; 13.Rez 1-1', 2-2',M 1:200; 15.Rez A-A',B-B',M 1:200;

Magistrát ODI, archív