

**N&N-ING s. r. o.**
Švabinského 20
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 55018/16-366901 Ing. arch. Mgr. art. Černík 10.2.2017

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	INLOGIS V, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	ALFA PARK – Tower A
žiadosť zo dňa:	29.9.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT – TALAS, spol. s r. o., Bratislava, Ing. arch. Matej Siebert
dátum spracovania dokumentácie:	06/2015

Predložená dokumentácia rieši: polyfunkčnú stavbu Tower A ako jeden z objektov komplexu ALFA PARK (Tower A, Tower B) s prevažujúcou funkciou administratívy, doplnenej občianskou vybavenosťou v parteri vežového objektu na 2-podlažnej podnoži. Súčasťou návrhu je aj riešenie statickej dopravy v hromadných garážach v podzemných podlažiach objektov a čiastočne aj na teréne pred objektmi. Dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť (Most Apollo, Einsteinova ul.) je riešené v samostatnej dokumentácii „Vonkajšie dopravné a inžinierske objekty pre ALFA PARK – Tower A a ALFA PARK Tower B“.

výmera pozemku O1	18 785 m ²
zastavaná plocha spolu (nadz. + podz. podlažie A + B)	10 407 m ²
zastavaná plocha spolu (nadz. podlažie A + B)	8 544 m ²
podlažná plocha spolu (A + B)	101 875 m ²
stavebný objem spolu (A + B)	384 296 m ³
plocha zelene spolu (A + B)	3 760 m ²

Tower A

plocha pozemku	8 541 m ²
zastavaná plocha (nadz. + podz. podlažie)	4 734 m ²
zastavaná plocha nadzemnej časti	4 072 m ²

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

podlažná plocha nadzemná	50 365 m ²
podlažná plocha podzemná	14 090 m ²
podlažná plocha celková	64 455 m ²
stavebný objem	194 561 m ³
počet nadzemných podlaží	26 NP
podnož	2 NP
počet podzemných podlaží	3 PP
počet parkovacích miest spolu	678 miest (373 + 280 + 25)
plocha zelene na rastlome teréne	1 819 m ²
plocha zelene na konštrukcii (substrát 1 m)	44 m ²
plocha zelených striech	2 009 m ²
plocha ostatných striech	1 523 m ²
plocha preskleneného prestrešenia	231 m ²
spevnená plocha	2 493 m ²

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:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. **5354/20,21** je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201 S**, t. j. rozvojová plocha je na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Jedná sa o územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pre územie bol schválený **Územný plán zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v znení zmien a doplnkov**, (ďalej len ÚPN-Z CMC), ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb ako i požiadavky pre projektovú prípravu investičnej výstavby a ktorý je potrebné rešpektovať pri spracovaní projektovej dokumentácie na konkrétne investičné zámery.

V zmysle **ÚPN-Z celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v znení zmien a doplnkov**, (ÚPN-Z CMC), je predmetná lokalita súčasťou **regulačného listu pozemku: O1.**

Regulačný list pozemok O1

1. Identifikačné údaje

- charakteristika existujúceho využitia pozemku:
 - areál záhradkárskej osady
 - areál nevyužívaný (opustené zariadenie staveniska)
- výmera pozemku: **18 785 m²**
- zoznam parciel:

celé parcely: 5359/44, 5359/48, 5359/52, 5359/56, 5359/60, 5359/64, 5359/68

časti parcel: 5359/39, 5359/40, 5359/43, 5359/47, 5359/51, 5359/55, 5359/59, 5359/63, 5359/67, 5359/73, 5375/1, 5359/69, 5359/28, 5359/32, 5357, 5358, 5356/1, 5354, 5359/36

2. Limity využitia pozemku:

- využitie pozemku je limitované výškovým obmedzením stavieb, pričom maximálna výška zástavby môže byť do 242 m n.m.
- v prípade, že stavebné mechanizmy pri výstavbe presiahnu 242 m n.m., bude potrebné pre ich použitie požiadať o výnimku
- asanácia existujúcich stavieb:
 - areál záhradkárskej osady
 - areál nevyužívaný (opustené zariadenie staveniska)
 - cestná komunikácia

Kap. 3. Regulatívy rozvoja pozemku:

3.1. Regulatívy funkčného využitia:

VM Plochy občianskej vybavenosti nadmestského-metropolitného charakteru

podľa „Určenia dominantného, prípustného a neprípustného funkčného využitia jednotlivých pozemkov“

3.2. Regulatívy intenzity využitia

- maximálny koeficient plochy zastavanej nadzemnými a podzemnými časťami budov **0,55**
- minimálny koeficient plôch zelene **0,18**
- maximálny index podlažných plôch **6,20**
- maximálny koeficient stavebného objemu **21,12**
- stanovenie podlažnosti
- pre nebytové budovy:
 - výška pevná – záväzná: 31NP/max105m (viď v. č. 12)
 - výška prípustné maximum: 2NP/15m (viď v. č. 12)

3.3. Regulatívy spôsobu zástavby budovami:

- umiestniť ako solitér, záväzne umiestniť výškovú časť stavby do osi mestského parku

3.4. Regulatívy spôsobu ozelenenia:

záväzný spôsob ozelenenia

. pri cestných komunikáciách vysadiť minimálne 8 ks pri komunikácii J, 7 ks pri komunikácii Q a 5 ks na hranici s pozemkom N7 vzrastlých stromov do alejí v 10 m rozpone, do zatrávnovaných polí s minimálne 50 cm vysokým kríkovým poschodím, aleje druhovou skladbou drevín obojstranne zjednotiť pozdĺž susedných komunikácií a pozemkov

. záväzne vylúčiť invázne druhy drevín a bylín

odporúčané druhové zloženie

listnaté stromy alejí: Acer platanoides, A. campestre, Fraxinus ornus, F. excelsior, F.americana, Tilia cordata, T. tomentosa, Sophora japonica, Celtis occidentalis, Catalpa bignonioides, Ginkgo biloba, P. domestica, P.serratula, Pyrus communis, Quercus coccinea, Sorbus aria, S. torminalis

listnaté kríky: Crataegus, Berberis, Viburnum, Ligustrum, Cotoneaster, Eleagnus, Euonymus, Ulmus, Forsythia, Hibiscus, Hippophae, Kerria, Laburnum, Lonicera, Philadelphus, Potentilla, Prunus, Rosa,

VM Plochy občianskej vybavenosti nadmestského-metropolitného charakteru

základná charakteristika:

- predstavujú plochy občianskej vybavenosti nadmestského-metropolitného charakteru pre umiestnenie zariadení regionálnej a štátnej správy, nadnárodných združení a zariadení európskeho spoločenstva

dominantné funkčné využitie:

- zariadenia občianskej vybavenosti, umiestnené v samostatných budovách alebo stavebno-prevádzkovo integrovaných do areálov a komplexov:

- administratívno-správne zariadenia regionálnej a štátnej správy
- administratívne zariadenia nadnárodných združení európskeho spoločenstva
- zariadenia pre kongresové aktivity
- zariadenia zahraničných zastupiteľských úradov a kultúrnych inštitútov
- zariadenia finančných služieb - banky, sporiteľne, poisťovne
- zariadenia vedy a výskumu – akademické a výskumno-vývojové inštitúty
- zariadenia vzdelávania – špecializované školy tretieho cyklu, školy mestského typu pre nadstavbové štúdium

prípustné doplnkové funkčné využitie:

- vybavenosť verejného stravovania
- vybavenosť zotavenia a športovej aktivity – relaxačné a rekondičné centrá, fitnes zariadenia
- bývanie v nebytových budovách v max. rozsahu z celkovej nadzemnej podlažnej plochy (CNP): 2% ak CNP je $\geq 20\,000\text{m}^2$ 10% ak CNP je $\leq 20\,000\text{m}^2$
- plochy verejnej zelene - trávniky, stromoradia na trávnikoch alebo stromoradia na pevnej ploche
- plochy vyhradenej zelene – parkovo upravená areálová zeleň
- príjazdové a prístupové komunikácie
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom, parkoviská, odstavné a parkovacie plochy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné garážové objekty
- čerpacie stanice pohonných hmôt ako súčasť parkovísk a garáží mestského typu bez sprievodných prevádzok
- objekty technickej vybavenosti, slúžiace obsluhu územia pozemku - trafostanice, regulačné stanice plynu, stanoviská odpadu

neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových budovách
- maloobchodné zariadenia
- distribučné a veľkoobchodné centrá
- školské zariadenia areálového typu
- veľkokapacitné športové zariadenia a areály
- zariadenia prechodného ubytovania
- priemyselná výroba a výrobné služby všetkých druhov
- sklady a skladovacie prevádzky

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú prepočítané na celú riešenú plochu, t.j. na plochu sektora O1 (spolu $18\,785\text{m}^2$) a vrátane oboch stavieb Tower A a Tower B

IPP	5,42
IZP	0,55
KZ	0,20
koef. stavebného objemu	20,46
pre výškovú časť budovy výšku	26 NP/105 m
pre ostatnú časť budovy výšku	2 NP/14 m

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívami ÚPN-Z CMC a plní požiadavky na hmotovo – priestorové riešenie objektu.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ani s

Územným plánom zóny celomestské centrum – časť Petržalka, územie medzi Starým mostom a Prístavným mostom, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	ALFA PARK – Tower A
na parcele číslo:	5354/20,21
v katastrálnom území:	Petržalka

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**:

1. Vo vzťahu k ÚPN-Z CMC :

- dopravné pripojenie stavbou dotknutého územia (Alfa Park) na nadradenú komunikačnú sieť riešené v samostatnej DUR, pričom už v investičnom zámere bolo využitie príslušných stavebných objektov definované ako „využitie stavieb na dobu určitú“ - v dopravnom riešení uvedené akceptujeme, pre 1. etapu zástavby územia CMC zabezpečia plnohodnotné pripojenie ALFA PARKu; aj navrhnutá jednosmerná obsluha zóny autobusovou MHD je bez opory v platnom ÚPN, avšak ju akceptujeme ako dočasnú etapu riešenia MHD v území CMC
- návrh vjazdov/výjazdu objektu Tower A stále ostáva ako rozpor riešenia s vplyvom na výhľadové riešenie územia - v zmysle UPN-Z je dopravná obsluha celého objektu (aktuálne Tower A + Tower B) riešená jediným vjazdom/výjazdom a to zo strany navrhovanej Tower B; z pohľadu organizácie dopravy však považujeme prerozdelenie dopravy do dvoch bodov za vhodné a vo vzťahu k výhľadovému riešeniu príľahlej komunikačnej siete s okružnou križovatkou riešenie s pravým odbočením a pravým pripojením na budúcu Janíkovu ul. akceptujeme
- polohu upokojenej komunikácie pri Tower A s príľahlým parkoviskom (SO TA.202 a SO TA.203) akceptujeme, návrh nebude prekážkou vo výstavbe výhľadovej 4-pruhovej komunikácie (Zářišová ul.) v zmysle UPN-Z

2. Vo vzťahu k dopravnému riešeniu:

- za predpokladu dodržania uvažovaných východiskových kapacít (o. i. počet 1 549 zamestnancov vo funkcii administratíva) navrhnuté riešenie statickej dopravy v počte 678 parkovacích miest (z toho 23 PM na teréne, 374 PM v podzemnej časti hromadnej garáže a 281 PM v nadzemnej časti HG) berieme na vedomie

3. Vo vzťahu k technickému riešeniu dopravných stavieb:

- nakoľko účelom predloženej PD je umiestnenie stavby, je potrebné pre jednotlivé dopravné stavebné objekty jednoznačne zdefinovať technické parametre (šírky, dĺžky), a to v textovej aj výkresovej časti
- pri návrhu technických parametrov jednotlivých dopravných objektov žiadame rešpektovať platné STN, s dôrazom na riešenie SO TA.201 Vjazd a výjazd do pozemných a nadzemných garáží Tower A (*predložený návrh pôsobí zmätočne – napr. počet a smerovanie pruhov.*)

4. Z hľadiska enviromentálneho posúdenia:

- pri výrube drevín požadujeme postupovať podľa platnej legislatívy (zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a vykonávacie vyhlášky)

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- 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.
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT