

**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 54945/16-366900 Ing. arch. Mgr. art. Černík 9.2.2017

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

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

Predložená dokumentácia rieši: polyfunkčnú stavbu Tower B 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 B

| | |
|---|-----------------------|
| plocha pozemku | 10 244 m ² |
| zastavaná plocha (nadz. + podz. podlažia) | 5 673 m ² |
| zastavaná plocha nadzemne časti | 4 472 m ² |

| | |
|---|----------------------------|
| podlažná plocha nadzemná | 51 510 m ² |
| podlažná plocha podzemná | 11 346 m ² |
| podlažná plocha celková | 62 856 m ² |
| stavebný objem | 189 735 m ³ |
| počet nadzemných podlaží | 26 NP |
| podnož | 2 NP |
| počet podzemných podlaží | 2 PP |
| počet parkovacích miest spolu | 662 miest (302 + 319 + 41) |
| plocha zelene na rastlom teréne | 1 797 m ² |
| plocha zelene na konštrukcii (substrát 1 m) | 244 m ² |
| plocha zelených striech | 1 326 m ² |
| plocha ostatných striech | 3 008 m ² |
| plocha preskleneného prestrešenia | 404 m ² |
| spevnená plocha | 3 731 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. **5356/7,8,9, 5357/29,30, 5358/1,2,3, 5375/21,27, 5359/24,28,32,36,39,40,43,44,47,48,51,52,55,59,63,67,69,73** 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 parciel: 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: 31 NP/max. 105 m (viď v. č. 12)
 - výška prípustné maximum: 2 NP/15 m (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 zatrávených 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*, *Gingko 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 regulatívmi 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 B |
| na parcele číslo: | 5356/7,8,9, 5357/29,30, 5358/1,2,3, 5375/21,27, 5359/24,28,32,36,39,40,43,44,47,48,51,52,55,59,63,67,6 9,73 |
| 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
- polohu upokojenej komunikácie pri Tower B s prilahlým parkoviskom (SO TB.202 a SO TB.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 1 427 zamestnancov vo funkcii administratíva) navrhnuté riešenie statickej dopravy v počte 662 parkovacích miest (z toho 41 PM na 2 parkoviskách na teréne, 302 PM v podzemnej časti hromadnej garáže a 319 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 TB.201 Vjazd a výjazd do pozemných a nadzemných garáží Tower B

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 - OUIIC – archív, ODI, OSRMT