



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Inžiniersko projektová
organizácia školských stavieb, a.s.**

Staré grunty 61
841 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.12.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45209/2024-
49655**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 5935 6294**

V Bratislave
12.02.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ALAS SLOVAKIA s.r.o., Polianky 23, 841 01 Bratislava v zastúpení spoločnosťou Inžiniersko projektová organizácia školských stavieb, a.s.
investičný zámer:	Dostavba areálu ALAS SLOVAKIA, Kompetenčné centrum, Polianky, Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2592/16, 2592/14, 2614/4, 2616/9, 2616/14, 2616/38, 2616/39, 2616/43, 2616/71 a 2616/72, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	08.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Inžiniersko projektová organizácia školských stavieb, a.s., Staré grunty 61, 841 04 Bratislava Ing. arch. Henrich Kupec, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 0469AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/23

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu budovy Kompetenčného centra, ktorá bude umiestnená na mieste súčasného parkoviska pred existujúcou administratívnou budovou v areáli spoločnosti ALAS SLOVAKIA s.r.o. Objekt Kompetenčného centra bude mať 3 nadzemné podlažia, z toho 3.NP bude ustúpené. Pôdorys objektu je obdĺžnikový s vystupujúcou časťou v mieste navrhovaného vnútorného schodiska (JZ fasáda objektu). Základný pôdorysný rozmer objektu bude 15,00 x 36,00 m. Zastrešenie je riešené plochými strechami, s max. výškou atiky nad 3.NP + 10,00 m. Časť strechy bude riešená ako zazelenená, na časti strechy budú osadené fotovoltické panely. Výškové osadenie objektu je v úrovni 1.NP ±0,000 = 213,25 m n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

1.NP – vstupná hala, schodisko, 2 x výťah, príjem vzoriek, prípravňa a sklad vzoriek, sklad betónových kociek, drvička, laboratórium testovania kameniva, betonáreň, laboratórium

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

testovania betónu, miestnosť personálu laboratórií, kuchynka, šatňa ženy, umyváreň a WC ženy, umyváreň a WC muži, šatňa muži, chodba, upratovačka

2.NP – hala, schodisko, 2 x výťah, 2 x chodba, 6 x kancelária, laboratórium malty, mletie, miestnosť personálu laboratórií, laboratórium materiállovej analýzy, zasadačka, kuchyňa, miestnosť technika IT a serverovňa, šatňa ženy, umývareň ženy, WC ženy, WC muži, upratovačka

3.NP – hala, schodisko, výťah, sklad, strojovňa vzduchotechniky, strojovňa výroby tepla a chladu

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 101 Kompetenčné centrum

SO 102 Komunikácie a spevnené plochy

SO 103 Zelené plochy a sadové úpravy

SO 104 Areálový vodovod

SO 105 Areálová kanalizácia

SO 106 Areálový rozvod NN

SO 107 Preložka prípojky VN

SO 108 Areálový teplovod

SO 109 Ochranné zariadenie VTL plynovodu

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	11 236,00 m ² z toho
▪ vo FP 502	8 052,00 m ²
▪ vo FP 1130	3 184,00 m ²
- celková zastavaná plocha (iba FP 502):	874,00 m ²
- celková podlažná plocha nadzemných podlaží vo FP 502:	2 396,00 m ²
- spevnené plochy :	
▪ vo FP 502	4 057,00 m ²
▪ vo FP 1130	1 455,00 m ²
- plocha zelene:	
▪ vo FP 502	3 121,00 m ²
▪ vo FP 1130	1 595,00 m ²
- počet podlaží PP/NP:	0/3
- počet parkovacích miest spolu:	57

Dopravné riešenie:

Areál je dopravne pripojený na ul. Polianky účelovou cestou. Existujúca účelová cesta sa predlžuje o 9 metrov, kde sa napája na nové parkovisko. Existujúce areálové parkovisko sa vybúra a postaví sa nové s menším počtom stojísk. Zriadi sa nový vjazd pre dodávky s možnosťou otočenia na obratisku. V rámci úprav vznikne celkový počet parkovacích miest 57 pre celý areál.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

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“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2616/43, 2616/38, 2616/72, 2616/71 a 2616/14 a časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2616/39, 2616/9 a 2592/14, k.ú. Dúbravka
ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502, stabilizované územie**
- pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2614/4 a 2592/16, k.ú. Dúbravka, časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2616/39, 2616/9 a 2592/14, k.ú. Dúbravka
ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranné a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**

Funkčné využitie územia:

Zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

Funkčné využitie územia :

parky , sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1130, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Zájumové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria objekty výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce funkcie spôsobu využitia funkčnej plochy, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, patria zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (do funkčnej plochy zasahujú parkovacie státa a inžinierske siete) do prípustných funkcií. Po realizácii stavby bude v rámci záujmových pozemkov zachovaná funkcia zelene v prevládajúcej miere, na základe čoho je možné navrhovanú stavbu vyhodnotiť ako súladnú so znením ÚPN;

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) **pre funkčnú plochu 502:**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodn. vo FP
• výmera záujmového územia:	8 052,00 m²		
• zastavaná plocha:	874,00 m²	IZP = 0,11	IZP_{priem.} = 0,19
• podlažná plocha (NP):	2 396,00 m²	IPP = 0,30	IPP_{priem.} = 0,33
• započítateľná zeleň:	3 121,00 m²	KZ = 0,39	KZ_{priem.} = 0,38

- Navrhovaná novostavba Kompetenčného centra nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Indexy zastavanej plochy a podlažných plôch dosahujú nižšiu hodnotu, ako je priemer vo funkčnej ploche. Hodnota koeficientu zelene je mierne vyššia ako je priemerná hodnota v záujmovej funkčnej ploche.
- Vo funkčnej ploche ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie o celkovej ploche 3 184,00 m² sú navrhované spevnené plochy o celkovej výmere 1 455 m². V súčasnosti sa tu nachádzajú spevnené plochy o výmere 1 191 m². Nárast spevnených plôch oproti existujúcemu stavu je 264,00 m². Funkčné využitie územia definované v ÚPN zostáva zachované na väčšinej ploche dotknutej záujmovej plochy.

Predložený investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Dostavba areálu ALAS SLOVAKIA, Kompetenčné centrum
na pozemkoch parc. č.:	reg. „C“ KN parc. č. 2592/16, 2592/14, 2614/4, 2616/9, 2616/14, 2616/38, 2616/39, 2616/43, 2616/71 a 2616/72,
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Ul. Polianky

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- odporúčame realizovať extenzívnu zelenú strechu,
- 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;
- 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.

UPOZORNENIE:

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.,

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

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.

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.

Príloha: 2 situácia stavby

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, príloha: 2 situácia stavby

Magistrát: ODI, archív

S pozdravom

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