

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

HEAVEN HOUSE s.r.o.
Dúbravská cesta 3
841 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
02.07.2014

Naše číslo
MAGS ORM 52197/14-294012

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
07.10.2014

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	HEAVEN HOUSE, s.r.o., Dúbravská cesta 3, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom - HEAVEN
žiadosť zo dňa	02. 07. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Hoza, autorizovaný architekt, reg.č. *0966 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	04/2014

Predmetná dokumentácia rieši: novostavbu osempodlažného bytového domu pričom 8. nadzemné podlažie je ustúpené, s tridsiatimi bytovými jednotkami a jedným malým prenajímateľným priestorom. Na 1.NP je okrem vstupu do objektu a priestoru pre kľúčovú službu, umiestnených 45 parkovacích miest – väčšina pod objektom a časť na teréne za objektom. Novostavba je dopravne napojená priamo na Kazanskú ulicu. Prvé nadzemné podlažie je z veľkej časti riešené ako podlubie s parkovacími státiami, pomocou hydraulických parkovacích systémov, na 2. – 7. NP sú umiestnené byty – na každom podlaží : 3x jednoizbový, 1x dvojizbový a 1x trojizbový, 8.NP je technické - kotoľňa, práčovňa, sušiareň a pivničné kobky.

Údaje uvádzané v projektovej dokumentácii:

Plocha pozemku	789,00 m ²
zastavaná plocha	374,00 m ²
spevnené plochy	267,00 m ²
zeleň + zatravnené parkovanie	148,00 m ²
IZP	0,47
KZ	0,19
IPP	1,06

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **5265/1, 5265/2, 5266/1 a 5266/2** bol uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 104/2005 zo dňa 25.10.2005 schválený **Územný plán zóny Podunajské Biskupice – Centrum**.

Schválený územný plán zóny Podunajské Biskupice - Centrum, podrobne stanovuje zastavovacie podmienky, (stavebné čiary, dopravné vstupy do územia).

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Zájmové pozemky sú súčasťou regulačného bloku 3.2. – Blok pre stabilizáciu obytného územia s bývaním vo viacpodlažných bytových domoch a pre rozvoj funkčne zmiešaného územia s obchodno - obšlužnou a administratívnou vybavenosťou a s bývaním vo viacpodlažných bytových domoch. Regulácia intenzity využitia územia pre podblok 3.2/4 je stanovená nasledovne:

Záväzné regulatívy :

IZP_{max} = 0,85

IPP_{max} = 1,90

KZ_{min} = 0,10

- záväzná maximálna podlažnosť objektov 7 - 8 nadzemných podlaží pre bodové objekty s možnosťou riešenia podkrovia alebo ustúpeného podlažia, 2 nadzemné podlažia pre podnož bodových objektov
- priestorová regulácia v súlade s výkresom regulačných princípov

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov nemohlo vychádzať z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie, nakoľko niektoré údaje sú vypočítané a uvedené nekorrektne (napr. pre výpočet indexu podlažných plôch bola započítaná plocha celého podbloku 3.2/4 a pre výpočet koeficientu zelene boli použité aj plochy zatrávnovaných parkovacích miest)

Podľa nás vypočítaný IPP na záujmových stavebných parcelách predstavuje hodnotu vyššiu ako 3 (záväzný regulatív IPP_{max} = 1,90) – **nesúlad**

V zmysle výkresu **Komplexný urbanistický návrh** je popri Kazanskej ulici navrhnutý polyfunkčný objekt s bývaním. Investičný zámer je bytový dom – nesúlad.

Výkres **Regulačné princípy** navrhuje v danom priestore popri Kazanskej ulici objekt blokovej zástavby s podnožou 2.NP pre umiestnenie polyfunkcie, situovanie prevádzkovo – obšlužných vstupov a podnož pre dva bodové objekty. Navrhovaný objekt je mohutný solitér, ktorý má v parteri riešené podlubie, vstup, malý prenajímateľný priestor a statickú dopravu pre 45 osobných áut. Osadenie objektu nerešpektuje záväzné pevné stavebné čiary ani voľné neprekročiteľné čiary.

Posúdenie z hľadiska **Oddelenia dopravného inžinierstva**: Pre riešené územie je v platnosti ÚPN-Z Podunajské Biskupice Centrum, poľa ktorého sa riešenie dopravy predpokladá prepojením z miestnej komunikácie Komárovská ul. Navrhnuté dopravné riešenie bytového domu z Kazanskej ul. je v nesúlade s riešením dopravy podľa ÚPN-Z.

Predložený investičný zámer je v **rozpore** s územným plánom zóny **Podunajské Biskupice – Centrum**.

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

s umiestnením stavby:	Bytový dom HAEVEN
na parcele číslo:	5265/1, 5265/2, 5266/1 a 5266/2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Kazanská ulica

Odôvodnenie :

Navrhnutý investičný zámer z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia, z hľadiska funkčného aj z hľadiska riešenia dopravného napojenia objektu je v rozpore s platným Územným plánom zóny Podunajské Biskupice – Centrum.

Projektovú dokumentáciu – časť A,B, D1, D3 a D4 sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha: Časť projektovej dokumentácie
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát ORM-archív;