



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.04.2017 MAGS OUIC Ing. arch. Záhorská/610 20.09.2017
42385/17-101259

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„POLYFUNKČNÝ OBJEKT S BÝVANÍM“
žiadosť zo dňa:	19.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	H.KA. s.r.o., Ing. arch. Kata Paškanová, Ing. arch. Martin Hoza, Ing. arch. Hana Királyová
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2017

Predložená dokumentácia rieši:

Návrh výstavby polyfunkčného 7 – podlažného objektu, bez suterénu s posledným (7.np) uskočeným podlažím. Objekt je prestrešený plochou strechou. Prízemie objektu je navrhované ako podluby s tromi nebytovými obchodnými priestormi a na 2. – 7. np je navrhovaných spolu 24 bytových jednotiek. Jedná sa solitérny objekt nepravidelného vežového tvaru osadený paralelne s Kazanskou ul., v k.ú. Podunajské Biskupice, p.č.: 5265/1,2; 5266/1, 5267/2, 5268/1,2.

Dopravná obsluha je navrhnutá z Baltskej ul., statická doprava v počte 39 státi na pozemku investora. (čiastočne hydraulickým automobilovým park. systémom).

Celková plocha riešeného územia: 1342 m², zastavaná plocha 395 m², plocha nadzemných podlaží 2530 m², zeleň 216 m². Dosahované indexy: IZP.....0,294

IPP.....1,885

KZ.....0,160

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

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

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.

Regulácia intenzity využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, vonkajšie mesto**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **5265/1,2; 5266/1, 5267/2, 5268/1, 2** bola schválená Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice č. 61/2014 – 2018 zo dňa 21.05.2015 územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny, Podunajské Biskupice - Centrum, v znení zmien a doplnkov, č. 1/2014** a jej záväznosť vyhlásená dňa 21.05.2015 Všeobecne záväzným nariadením č. 5/2015, s účinnosťou od 05.06.2015.

Stavbou dotknuté parcely sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou územno-priestorového **bloku 3.2, podbloku 3.2/4**, ktorý je určený ako blok pre stabilizáciu obytného územia s bývaním vo viacpodlažných bytových domoch a pre rozvoj funkčne zmiešaného územia s obchodno-obslužnou a administratívnou vybavenosťou a s bývaním vo viacpodlažných bytových domoch. Regulácia pre podblok 3.2/4 je stanovená nasledovne:

funkčné využitie územia

- ***prípustná funkčná náplň***

viacpodlažné bytové domy, t.j. bytové domy s viac ako 5-nadzemnými podlažiami, v ktorých je možné situovať zariadenia služieb, t.j. občianskej vybavenosti trhového charakteru, zabezpečujúcich denné potreby obyvateľov (lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a lekárske poradne, lekárne, administratívne pracoviská, kancelárie, ateliéry, maloobchodné zariadenia a pod.) a nerušiacich bývanie,

- *priestorová regulácia v súlade s výkresom regulačných princípov intenzita využitia územia*

- IZPmax0,85
 IPPmax.....1,90
 KZmin.....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*

V zmysle výkresu **Regulačné princípy** navrhuje UPN Z **Podunajské Biskupice - Centrum, v znení zmien a doplnkov** v predmetnej lokalite popri Kazanskej ulici objekt blokovej zástavby s dvojpodlažnou podnožou pre umiestnenie polyfunkcie, situovanie prevádzkovo – obslužných vstupov a podnož pre dva bodové objekty ako akcent zástavby v území. Navrhovaný objekt je riešený ako solitér, ktorý má v parteri riešené podlubie a vstup a obchodné priestory a garáž pre 3 autá.

Z hľadiska posúdenia Oddelenia dopravného inžinierstva uvádzame:

V zmysle ÚPN Z Podunajské Biskupice – Centrum, v znení zmien a doplnkov sa predpokladá dopravné prepojenie k celému bloku bytového domu z Komárovskej ul. - navrhnuté dopravné riešenie objektu „**POLYFUNKČNÝ OBJEKT S BÝVANÍM**“ z Baltskej ulice nie je v súlade s ÚPN Z.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **nie je v súlade s Územným plánom zóny, Podunajské Biskupice - Centrum, v znení zmien a doplnkov.**

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

s umiestnením stavby:	„ POLYFUNKČNÝ OBJEKT S BÝVANÍM “
na parcele číslo:	5265/1,2; 5266/1, 5267/2, 5268/1, 2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Kazanská ulica

Odôvodnenie:

Navrhovaný investičný zámer z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia, rovnako aj z hľadiska riešenia dopravného napojenia objektu nie je v súlade s platným Územným plánom zóny Podunajské Biskupice – Centrum, v znení zmien a doplnkov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad
Magistrát – OUI, ODI