

náhrada za asanovaný súbor stavieb (reštaurácia, obchodné priestory a trafostanica). Po posúdení investičného zámeru bol tento vyhodnotený ako návrh bytového domu (9 bytových jednotiek a 4 ateliéry, ktoré mali dispozíciu 2i bytov), ktorý nespĺňal požadovanú podlažnosť tri plnohodnotné podlažia a štvrté ustúpené podlažie. Žiadosť bola opätovne predmetom posúdenia v komisii primátora a opätovne Vám boli v predmetnej odpovedi z 08.12.2014 zafinované požiadavky na prepracovanie projektovej dokumentácie podlažnosť objektu - maximálne tri plnohodnotné a štvrté ustúpené podlažie a tiež požadujeme do 1.NP objektu doplniť občiansku vybavenosť, ktorá bude prínosom pre obyvateľov bývajúcich v predmetnej lokalite.

Predložená dokumentácia rieši:

Predložená dokumentácia rieši opäť návrh novostavby polyfunkčného objektu, ktorý mal byť náhradou za jestvujúci súbor stavieb – reštaurácia, obchodné priestory, trafostanica. Navrhovaný objekt má 4 NP (štvrté je len čiastočne uskočené a nemožno ho považovať za ustúpené podlažie, nakoľko zastavaná plocha nie je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia). V objekte sa nachádzajú 1 nebytový priestor, 4 ateliéry a 19 bytov, na 1.NP sa nachádzajú parkovacie miesta, nebytový priestor, a zázemie bytov, pivnice, kotolňa. Na 2. NP – 3.NP sa nachádzajú byty a ateliéry (7 bj a 2 ateliéry na každom podlaží), na 4. NP sú navrhované iba byty (5bj). Parkovanie je zabezpečené na 1.NP – 18 parkovacích miest, v blízkosti objektu – 19 parkovacích miest. Dopravná obsluha je zabezpečená jestvujúcou sieťou miestnych komunikácií.

Plošné bilancie a dosahované indexy uvedené PD sú:

riešené územie:

plocha pozemku: neuvedená
 zastavaná plocha 693,00 m²
 podlažná plocha 2823,7 m²
 plocha zelene neuvedená

funkčná plocha - jestvujúci stav:

plocha územia: neuvedená
 zastavaná plocha 12 137,22 m²
 podlažná plocha 45 829,66 m²
 plocha zelene 7 302,20 m²

funkčná plocha - navrhovaný stav:

zastavaná plocha 12 137,22 m²
 podlažná plocha 49 038,61 m²
 plocha zelene 7 302,20 m²

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xx, k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**
- **námestia a ostatné komunikačné plochy - komunikácia**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho

vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, 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 zohľadniť:

- **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 rovnako ako v predošlých prípadoch 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).

Navrhovaný štvorpodlažný objekt sa plánuje umiestniť do vnútrobloku v jestvujúcej sídliskovej štruktúry namiesto súboru objektov - reštaurácia, obchodné priestory, trafostanica, ktoré už neplnia svoju funkciu. Aktuálny návrh hodnotíme ako návrh bytového domu, ktorý nespĺňa požadovanú podlažnosť maximálne tri plnohodnotné a štvrté ustúpené podlažie (ktorá bola požadovaná v predchádzajúcich listoch), nakoľko umiestnenie objektu s funkciou bývania v predloženom riešení z dôvodu prílišnej intenzifikácie územia, **môže viesť k zníženiu kvality prostredia**.

Predložený zámer v stabilizovanom území zvyšuje intenzitu využitia územia oproti pôvodnej intenzite jestvujúcej zástavby dosahovanou hodnotou IPP, ktorý sa zvýšil z 1,65 na 1,77; IZP 0,44 zostáva rovnaké, KZ 0,26 zostáva rovnaké.

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

