

Investičné zámery:

1.

Žiadateľ : Imagine Development s.r.o., Továrenská 10, 811 09 Bratislava.

Investor : Imagine Development s.r.o., Továrenská 10, 811 09 Bratislava.

Zámer : Projekt Kutlíkova – dva bytové domy

Stupeň : DUR

2.1 ÚČEL A CHARAKTERISTIKA STAVBY

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie k územnému konaniu je riešenie súboru dvoch novostavieb bytových domov s polyfunkčným parterom situovaných na pozemku parc.č. 946/1. Jedná sa o v priemere 5 podlažné bytové domy schodiskového typu s vyvýšeným parterom k primeranému umiestneniu funkcií podpornej občianskej vybavenosti.

Z hľadiska vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, ide o rozvojové územie (kód F) s funkčným využitím viacpodlažnej obytnej zástavby (101). Zadefinované obytné územie je izolované, obkolesené územím prírodného prostredia mestskej zelene lužných lesov, hoci na severnej hrane susedí v priamom kontakte so školským areálom Základnej školy Dudova a Obchodnej akadémie.

Funkčné využitie územia- formou bývania – zhodnocuje disponibilné plochy v chabo zastavanom území a dopĺňa v ňom chýbajúcu občiansku vybavenosť. Navrhovaná zástavba vytvára predpoklad na rozvoj štruktúry bytovej výstavby v snahe dotvoriť a podporiť existujúcu štruktúru a jej prepojenie s okolím.

Lokalita je rovinatého charakteru s miernym zvlnením ako pozostatok pôvodných vodných ramien lužných lesov. Zachovanie stopy koryta záplavových vôd na pozemku, je základnou črtou sadovej úpravy novostavby. Zohľadnenie špecifického charakteru tvrdého luhu, nutný prierez stromov a následná údržba bude prínosom nielen pre nových a súčasných obyvateľov, ale i ako novým benchmarkom bývania v súlade s prírodným prostredím.

Riešený pozemok par.č. 946/1 s rozlohou 3 863 m² je prvou etapou plánovanej urbanizácie na celkovej ploche 9 805 m² na funkčnom rozvojom území 20-tich árov s dvomi existujúcimi 4 a pol podlažnými obytnými blokmi . V prvej etape sa nenavrhujú žiadne podzemné podlažia. Parkovanie je riešené len na teréne.

2.2 ÚDAJE O KAPACITÁCH, BILANCIE

Novonavrhované objekty bytových domov na Kutlíkovej ulici funkčne i priestorovo zhodnocujú okolité územie, zvyšujú mestskosť prostredia v sídliskovej štruktúre. Spoločne v obidvoch objektoch schodiskového typu sa navrhuje 33 bytových jednotiek /objekt SO 01 s 21 bytmi a objekt SO 02 s 12-timi bytmi/ prízemie objektov vytvára hodnotný verejný parter. Parkovacie kapacity sa riešia formou povrchového státia popri prístupovej komunikácii v počte 65 miest. Z dôvodu zachovania prírodného charakteru prostredia a minimalizovania rušivého vplyvu stojacich vozidiel je línia kolmého státia popri komunikácii prerušovaná existujúcou i novonavrhovanou zeleňou.



Celkové urbanistické výmery

plocha pozemkov	9 805 m ²
parc. č. 946/1, 946/3, 948, 949	
zastavaná plocha objektov	1 296 m ²
- Stavebný objekt SO 02	495 m ²
- Stavebný objekt SO 03	289 m ²
- Exist. objekt garáži	512 m ²
plocha zelene na rastlom teréne	6 701 m ²
hrubá podlažná plocha objektov	4 089 m ²
- Stavebný objekt SO 02	2 315 m ²
- Stavebný objekt SO 03	1 262 m ²
- Exist. objekt garáži	512 m ²
obostavaný priestor	11 438 m ³
- Stavebný objekt SO 02	7 595 m ²
- Stavebný objekt SO 03	3 843 m ²

Urbanistické indexy rozvojového územia v prvej etape

Index podlažných plôch	IPP –	kód F max. 1,4	0,30
Index zastavanej plochy	IZP –	max. 0,28	0,13
Koeficient zelene	KZ –	min. 0,25	0,68

Bilancie bytových jednotiek

počet bytových jednotiek	33
počet parkovacích miest na teréne	65
- z toho na parcele č. 939	38
počet obyvateľov	59

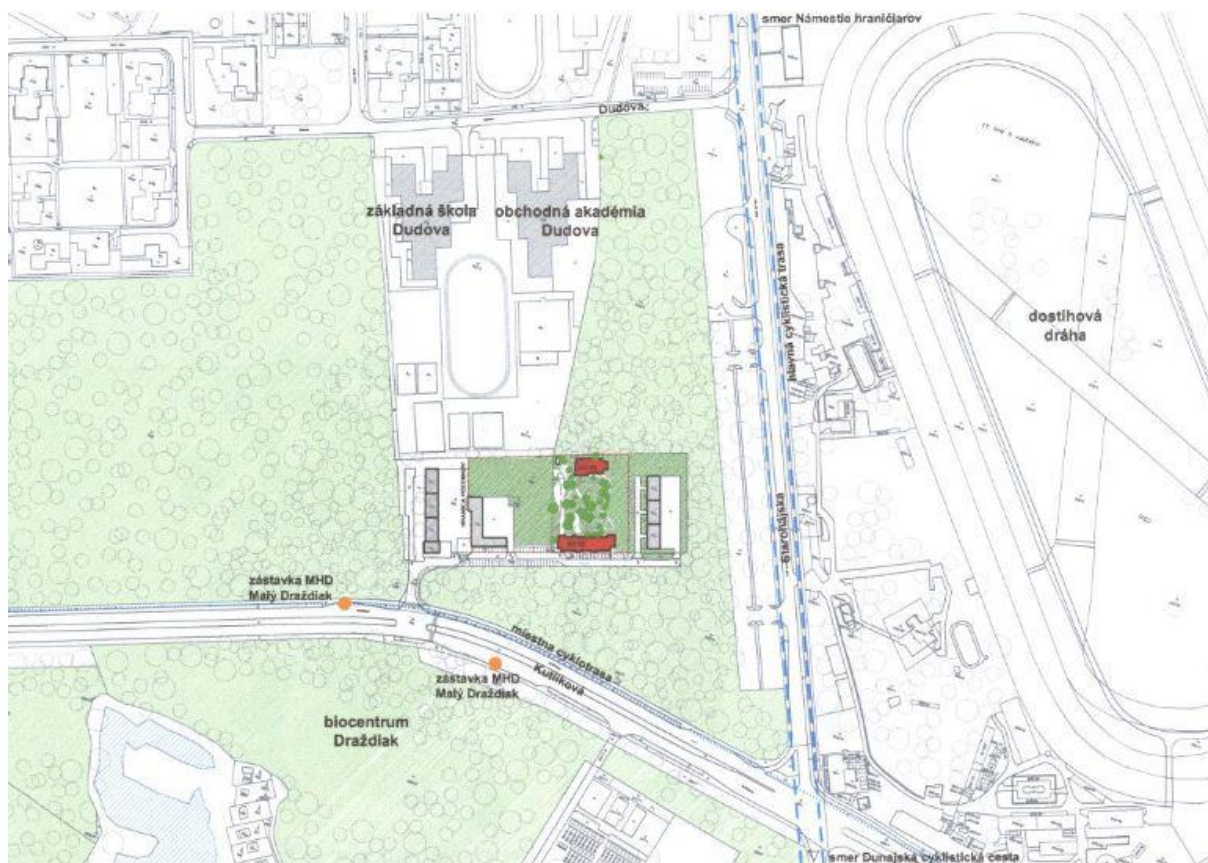
<i>typ bytovej jednotky</i>	<i>počet ľudí na byt</i>	<i>počet ľudí</i>	
1 izb. byt	5	1,0	5
2 izb. byt	18	1,5	27
3 izb. byt	8	2,5	20
4 izb. byt	2	3,5	7
	33		59

Úžitková plocha objektov

1. Bytové priestory	1 921,8 m ²
2. Spoločné priestory – pivničné kobky	353,5 m ²
3. Nájomné priestory – služby pre verejnosť	431,7 m ²
4. Technické priestory	64,9 m ²

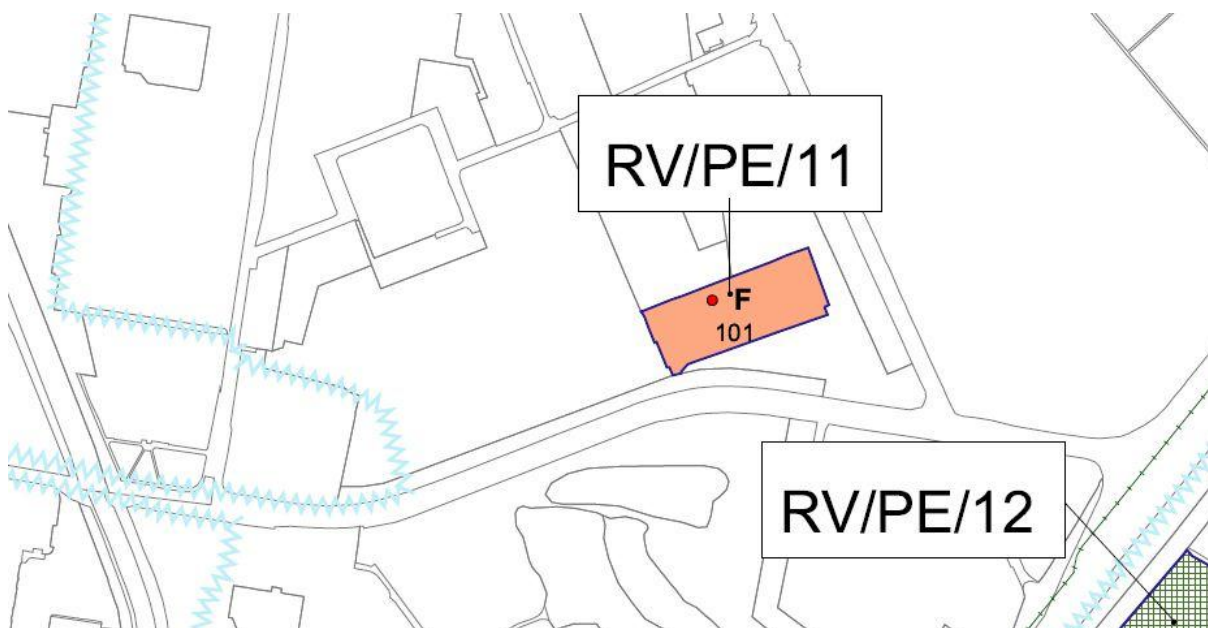
Výšková konvencia 1NP (±0,000)

Bytový dom A - SO 02	+134,6 m.n.m
Bytový dom B - SO 03	+135,5 m.n.m



V Predmetnej lokalite bol Územný plán mesta zmenený schválením ZaD 02 následovne:

RV / PE / 11	Petržalka Kutlikova	44-24-07	Zmena regulácie funkčnej plochy viacpodlažná zástavba obytného územia / kód 101, stabilizované územie na rozvojové územie, regulačný kód F; na podklade UŠ Kutlikova.
--------------	------------------------	----------	---



Stanovisko URaD:

Predmetný investičný zámer je v súlade s platným územným plánom mesta.

