

Príloha č. 2 Popis a parametre Projektu

Predmetom investičného zámeru "NA RINZLOCH" je návrh obytnej zóny v mestskej časti Bratislava - Rača, v lokalite Rinzle, v blízkosti územia Úžiny. Riešené územie je čiastočne vymedzené ulicami Alstrova (sever), Kadnárova (juhovýchod) a Strapcova (severovýchod) a v južnej časti nadväzuje na existujúcu novšiu bytovú zástavbu.

Z urbanistického hľadiska je pôvodný zámer koncipovaný ako rozvoľnená, pôdorysne i výškovo rozmanitá zástavba 10 samostatných objektov – 9 bytových domov a jedného objektu občianskej vybavenosti navrhovaného pre využitie ako Garni hotel. Objekty adekvátne priestorovo a prevádzkovo reagujú na príhlú plánovanú zástavbu bytových domov susedných pripravovaných investičných zámerov (Rinzle Rača a Hroznový sad), na existujúce bytové domy pri južnej hranici riešeného územia a na pôvodnú riadkovú zástavbu rodinných domov na Alstrovej ulici. Navrhované objekty je možné stavebne deliť na tri bloky :

- **Blok A** - južná časť riešeného územia so samostatným podzemným podlažím, s návrhom do 7 nadzemných podlaží, čo reflektuje na záväznú priestorovú reguláciu a príhlú existujúcu zástavbu na južnej hranici riešeného územia (FP 501 E),
- **Blok B** - stredná časť územia so samostatným podzemným podlažím, s nižšou podlažnosťou oproti Bloku A, danou rozdielnym spôsobom využitia a nižšími hodnotami priestorových regulatívov oproti Bloku A (FP 102 C),
- **Blok C** - severná časť územia príhlá k Alstrovej ulici, bez podzemného podlažia, tvorený zástavbou málopodlažných bytových domov s 2 nadzemnými podlažiami (FP 102 C).

Dopravné napojenie riešeného územia je koordinované s dopravnou infraštruktúrou susedných pripravovaných zámerov, primárne sa územie napája na Kadnárovú ulicu, prostredníctvom novo navrhovanej kruhovej križovatky Kadnárova - Hečkova, ktorá je súčasťou zámeru „Hroznový sad“.

Odchýlka od ÚPN sa týka iba časti riešeného územia nachádzajúceho sa vo funkčnej ploche E 501 – v rozsahu Bloku A. Uvažovaná odchýlka od ÚPN sa týka výlučne navýšenia prípustného podielu bývania bez zmeny navrhovaného objemu zástavby.

Navýšenie podielu bývania pozostáva z pretransformovania objektu občianskej vybavenosti A1 (Garni hotel) na bytovú budovu. Z hľadiska potrieb lokality sa ponechajú priestory pre občiansku vybavenosť v parteri vybraných objektov pre účely maloobchodných prevádzok a iných služieb podľa potrieb lokality. Dispozičné riešenie objektu bude upravené tak, aby reflektovalo charakter dlhodobého bývania bez zásadného vplyvu na vonkajší vzhľad, veľkosť a rozsah stavby.

a. Funkčné plochy definované podľa ÚPN BA v zábere riešených pozemkov Projektu:

Názov funkcie:	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	málopodlažná zástavba obytného územia
Číslo funkcie:	501	102
Regulačný kód:	E	C
Výmera funkcie:	18.176 m ²	43.568 m ²
Výmera riešeného územia vo FP:	7.886,27 m ²	8 191,81 m ²

b. Plocha riešeného územia dotknutého investičným zámerom vo vlastníctve investora:

Výmera riešeného územia:	16.090 m ²
Plocha územia pre výpočet bilancií:	16.078,08 m ²
Plocha riešeného územia vo FP 501 E:	7.886,27 m²
Plocha riešeného územia vo FP 102 C:	8.191,81 m ²

c. Hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia:

Regulatívy platného ÚPN BA – FP 102 C	Limity ÚPN	výmera	návrh
Výmera riešeného územia vo FP 102 C		8.191,81 m ²	
IPP	0,60	4 827,59 m ²	0,59
Priemerná podlažnosť		nie je v ÚPN BA zadefinovaná	
IZP	0,30	1868,16 m ²	0,23
KZ	min. 0,35	2 924,75 m ²	0,36

Tab. 1 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia podľa posúdeného IZ

Regulatívy platného ÚPN BA – FP 501 E	Limity ÚPN	výmera	návrh
Výmera riešeného územia vo FP 102 C		7886,27 m ²	
IPP	1,10	8.642,96 m ²	1,10
Priemerná podlažnosť		nie je v ÚPN BA zadefinovaná	
IZP	0,37	1948,24 m ²	0,25
KZ	min. 0,20	2.495,56 m ²	0,32
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	70 %	14.806,85 m ²	69,73 %
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	30 %	6.428,03 m ²	30,27 %

Tab. 2 – hodnoty jednotlivých ukazovateľov funkčného a priestorového využitia podľa posúdeného IZ

d. Odchýlka od záväznej časti ÚPN (Blok A vo FP 501 E):

Návrh odchýlky pre investičný zámer	Navrhované hodnoty		Vyjadrenie v %
Výmera riešeného územia vo FP 501 E	7886,27 m ²		0 %
IPP	1,10	8.642,96 m ²	0 %
Priemerná podlažnosť		nie je v ÚPN BA zadefinovaná	
IZP	0,25	1948,24 m ²	0 %
KZ	0,32	2.495,56 m ²	0 %
Podiel podlažných plôch funkcie bývania	78,75 %	16.721,94 m ²	+ 12 %
Podiel podlažných plôch funkcie obč. vybavenosť	21,25 %	4.512,94 m ²	- 12 %

Tab. 3 – návrh odchýlky s % vyjadrením nárastu/poklesu meniacich sa ukazovateľov voči Tab. 2