

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Apollo Group a.s.
Votrubova 28
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS ORM 56196/12-442503

Vybavuje/linka

Ing.arch.Hanulcová

Bratislava

11.03.2013

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

investor:	Apollo Group a.s., Bratislava (podľa PD: EXOM Villa s.r.o., Bratislava)
investičný zámer:	Obytný súbor Condominium Devín, Bratislava – 2.etapa zmena názvu objektu SO-02.2 z Apartmánového domu na Bytový dom za účelom trvalého bývania
žiadosť zo dňa: 27.11.2012	doplnená dňa: 22.01.2013, 23.01.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena územného rozhodnutia č. D-2010-09/905/UR/1/Mt zo dňa 04.01.2009
druh podanej dokumentácie:	zmena dokumentácie pre územné rozhodnutie č.2 zmena č.3 dokumentácia pre územné rozhodnutie, Ing.arch. Peter Moravčík z 01/2013
spracovateľ dokumentácie:	PMArchitekti s.r.o., Bratislava, Ing. arch. Peter Moravčík, Ing.arch. Tomáš Čechvala
dátum spracovania dokumentácie:	05/2009 – doplnenie september 2009 01/2013 – zmena č.3

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko č. 43137/09-248586 dňa 30.09.2009 k pôvodnému investičnému zámeru Obytný súbor Condominium Devín – II. etapa, parc.č. 899, 900/1-3, 901/2-3, 902, k.ú. Devín.

Na predmetnú stavbu Mestská časť Bratislava – Devín vydala rozhodnutie o umiestnení stavby č. D-2010-09/905/UR/1/Mt dňa 04.01.2009. Dňa 03.01.2012 vydala rozhodnutie č. D-2011-12/364/3/UR/2/Mt, ktorým predlžuje platnosť územného rozhodnutia do 08.02.2014.

Predložená dokumentácia rieši:

obytný súbor bývania a areál občianskej vybavenosti s prevádzkami reštaurácie, pekárne a predajne s potravinovým sortimentom, s malým penziónom, resp. priestormi prenajímateľných kancelárií, v tejto objektovej skladbe:

SO-02.1 Viacpodlažný rodinný dom

SO-02.2 Bytový dom

SO-02.3 Objekt občianskej vybavenosti OV

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

Navrhovaný súbor je situovaný v zastavanej časti Mestskej časti Bratislava – Devín v ochrannom pásme národnej kultúrnej pamiatky Slovanské hradisko. Dotknutý areál sa nachádza na bývalom futbalovom ihrisku miestneho klubu. Zmena projektovej dokumentácie O1/2013 sa týka zmeny funkčného charakteru a pôvodného názvu objektu SO-02.2 z Apartmánového domu na SO-02.2 Bytový dom s trvalým režimom bývania, zmeny subjektu investora, generálneho projektanta, re parcelizácie pôvodných pozemkov. Všetky ostatné urbanisticko-architektonické a technické riešenia ostávajú bezo zmien.

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

1. SZ časť pozemku parc.č. 901/19 - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

2. ostatná časť pozemkov parc.č. 901/19 a 900/1 - občianska vybavenosť lokálneho významu, kód funkcie 202, t.j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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.

Rodinné domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy kód funkcie 102. V území je prípustné umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Architektonické stvárnenie bytového domu spĺňa charakter zástavby rodinných domov. Kubatúrou a architektonickým stvárnením nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. V území s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť, kód funkcie 202 je prípustné umiestňovať najmä bývanie v rozsahu do 30% celkových nad-

zemných podlažných plôch funkčnej plochy, ako aj integrované zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer – zmena názvu objektu SO-02.2 z Apartmánového domu na SO-02.2 Bytový dom s režimom trvalého bývania **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou funkčného využitia objektu SO-02.2	Obytný súbor Condominium Devín, Bratislava v časti zmena SO- 02.2 Apartmánový dom na Bytový dom s trvalým režimom bývania
na parcele číslo:	900/1, 901/19 – pozemky po reparcelizácii – podľa kópie z KN zo dňa 04.04.2012
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokality Hradnej ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

UPOZORNENIE:

MČ Bratislava – Devín, ako garant miestnych komunálnych záujmov, obstaráva Územný plán zóny Devín I. (spracovateľ Aurex s.r.o.), ktorý obsahuje o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnospresné stavby.

Upozorňujeme, že od novembra 2011 nastali zmeny vo výpočte nárokov na statickú dopravu podľa STN 73 6110/Z1 a v prípade zmien parametrov stavby by bolo nutné bilanciu nárokov na statickú dopravu aktualizovať a riešenie preukázať vo výkrese.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdená situácia
Magistrát – ODP