

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 50762/12-305385

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
23.08.2013

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Apollo Group a.s., Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor Condominium Devín, Bratislava – 2.etapa SO-02.1(VRD), SO-02.2 (BD), SO-02.3(OV)
žiadosť zo dňa:	09.07.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie – zmena stavby
spracovateľ dokumentácie:	PMArchitekti s.r.o., Bratislava, Ing. arch. Peter Moravčík
dátum spracovania dokumentácie:	06/2013

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.

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 11.03.2013 vydalo záväzné stanovisko č. MAGS ORM 56196/12-442503 k zmene názvu objektu SO-02.2 z Apartmánového domu na Bytový dom za účelom trvalého bývania v rámci konania zmeny územného rozhodnutia č. D-2010-09/905/UR/1/Mt zo dňa 04.01.2009.

Predložená dokumentácia rieši:

zmeny oproti projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie týkajúce sa funkčnej náplne objektov. Z hľadiska dopravného riešenia nedochádza k zmenám dopravného napojenia objektov. Všetky koeficienty, plošné a limitujúce priestorové parametre, umiestnenie a účel stavby zostávajú zachované. Výnimku tvorí umiestnenie objektu SO 02.1 tesne na hranicu s rodinným domom SO 01.01, v DUR pôvodne navrhovanej vzdialenosti 2,0m. Druhú zmenu tvorí modifikácia pôdorysného tvaru objektu SO 02.3, pričom okrajové limitné hranice pôvodného riešenia ostali nezmenené, naopak zo strany Hradnej ulice pripojením pôvodne autonómneho objektu pekárne tesne ku hlavnému objektu sa JV hrana objektu posunula do vnútra pôdorysu o 2,50m.Funkčná náplň SO 02.2 – Apartmánový dom s celkovým počtom apartmánov 6

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

bola modifikovaná na Bytový dom s rovnakým počtom bytov. Funkčná náplň SO 02.3 – Objektu OV bola modifikovaná tak, že namiesto reštaurácie je na 1.NP široko sortimentná predajňa s prevahou potravín a kaviareň namiesto pekárne. Funkciu penziónu v podkroví nahradila funkcia prenajímateľných kancelárií. Na základe zmeny funkčného využitia objektu občianskej vybavenosti bol zredukovaný počet stojísk pre automobily zo 16 na 13 stojísk. Statická doprava je zabezpečená vonkajšími parkovacími miestami v počte 14 stojísk pre byty a 13 stojísk pre objekt občianskej vybavenosti. Navrhovaná zástavba bude dopravne napojená na prístupovú komunikáciu dĺžky 172,02m, ktorá sa napojí na Hradnú ulicu. Hradná ulica bude z časti zrekonštruovaná na kategóriu MO 6,5/40. Všetky ostatné 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:

- SZ časť riešeného územia - **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 požiarnu 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.

- ostatná časť riešeného územia - **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 požiarnu 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.

Investičný zámer rieši dobudovanie obytného súboru 15 jednobytových rodinných domov, ktoré sú súčasťou I.etapy výstavby. Súčasťou 2.etapy je vybudovanie jedného viacbytového rodinného domu, bytového domu a objektu občianskej vybavenosti, tak ako bolo riešené v pôvodnej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie.

Vyššie uvedené zmeny oproti projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie týkajúce sa funkčnej náplne objektov, v umiestnení objektov SO 02.1, v modifikácii tvaru objektu SO 02.3, pričom okrajové limitné hranice pôvodného riešenia zostávajú zachované, ako aj všetky koeficienty, plošné a limitujúce priestorové parametre, umiestnenie a účel stavby, nemajú vplyv na funkčné využitie stabilizovaného územia. Z vyššie uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer **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 zmenami oproti projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie	Obytný súbor Condominium Devín, Bratislava – II. etapa
na parcele číslo:	899, 900/1, 900/2, 900/3, 901/1,2,3, 902, 903
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	lokalita 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 verejnospesné stavby.

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