



EXPO LINE s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 32845/16 – 334371, Ing. Petrová /kl.491 13.4.2016
387358

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SCHMIDT&CO., s.r.o., Kremel'ská 21 – 23, 841 10 Bratislava
investičný zámer:	„ Devín – Rytierska 3 – SO 01, SO 02“
žiadosť zo dňa:	16.9.2015, doplnená 2.12.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Stanislav Fekete , 0176*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2015, doplnok 12/2015

Projekt rieši: zmenu dokončenej stavby pamiatkovo chráneného dvojpodlažného meštianskeho domu s podkrovím na Rytierskej 3, pozemkoch parc.č. 1111 a 1112 v k.ú. Devín v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, prístavba a zmena účelu užívania. Na 1.P.P., ktoré je na dvoch výškových úrovniach, sa v nižšej úrovni navrhuje vínna pivnica prístupná cez jednoramenné schodisko z vyššej úrovne 1.P.P. v ktorej sa navrhujú komunikačné priestory, sauna, relaxačná miestnosť, ochladzovacia zóna, hygienické zázemie; na 1.N.P. sa navrhujú kuchyňa, jedáleň, komunikačné priestory, hygienické zázemie, salónik, pracovňa; v podkroví sa navrhujú 3 izby so zázemím, schodisková hala. K južnej fasáde objektu sa navrhuje dvojpodlažná prístavba s plochou strechou s orientáciou do záhrady, obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch 13,62 x 6,44 m, prepojená so stávajúcou stavbou na úrovni 1.P.P. a 1.N.P. Pozdĺž časti južnej a západnej fasády prístavby sa navrhuje polokrytá terasa s jakuzzou, vodnou stenou a bazénikom. Prípojky sú v prevažnej miere vybudované; odvod dažďových vôd – do vsakovacích blokov. Parkovanie je riešené v rámci exist. státí pri objektoch na Kremel'skej ul. 21 – 23 (počet p.s. 17 pre komplex budov) . Ďalej sa navrhuje nový vstup na parc.č. 1112 v k.ú. Devín, cez parc.č. 1115/5 v k.ú. Devín, po odstránení 2 státí v rámci garáže na parc.č. 1115/5 v k.ú. Staré Mesto. Navrhovanou zmenou vznikne stavba ubytovacieho zariadenia, kategórie – objekt pre ubytovanie v súkromí, trieda ubytovacieho zariadenia ***, počet izieb 3, max. počet návštevníkov 20.

Plošné charakteristiky (uvedené v dokumentácii) :

Plocha parciel : 634,0m²

Zastavaná plocha (existujúca) : 193,05m²

Zastavaná plocha (navrhovaná) : 281, 48m²

Spevnené plochy nové : 72,36m²

Ukazovatele intenzity využitia územia : IZP (existujúci stav) : 0,30 IZP (návrh) : 0,44

KZ (existujúci stav) : 0,70 KZ (návrh): 0,44

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy: 78,3%

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 parcely stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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

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. 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).

Ubytovacie zariadenie patrí medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby funkčného využitia plochy; miera stavebných zásahov rešpektuje princípy stabilizovaného územia; podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, na podklade údajov v dokumentácii predstavuje 78,3 %.

Navrhovaný investičný 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

s umiestnením stavby:	„ Devín – Rytierska 3 – SO 01, SO 02“
na parcele číslo:	1111 a 1112 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Rytierska

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:

Pre Vašu informáciu uvádzame, že na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je m.č. Bratislava – Devín.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy – situácia dopravného riešenia; rez B - B', C - C'; Pohľad: západný, južný, severný,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIC archív