



DACH – ING, a. s.
Jakubovo nám. č. 13
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK 32983/16 – 341470/15	Ing. Petrová /kl.491	14.03.2016
	MAGS OUIK 53232/15 – 341470/15		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DACH – ING , a. s. , Jakubovo nám. č. 13, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	„ Nadstavba bytového domu Nábělkova 2 – 8“
žiadosť zo dňa:	25. 09. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Alžbeta Babel'ová, * 0902 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	03 / 2015

Predložená dokumentácie rieši zmenu dokončenej stavby päť podlažného bytového domu pozostávajúceho zo 4 sekcií so samostatnými vstupmi s jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami na Nábělkovej ul.č. 2 – 8, na pozemkoch parc.č. 1368, 1367, 1366 a 1365 v k.ú. Karlova Ves. Navrhuje sa dvojpodlažná nadstavba pôdorysne kopírujúca vonkajší obrys bytového domu s 24 jednoúrovňovými bytmi s prestrešením plochou strechou. Pri každej sekcii sa navrhuje prístavba výľahu o ploche 3,2 x 2,2m. Ďalej sa navrhuje rozšírenie komunikácie na parc.č. 1364 v k.ú. Karlova Ves; úprava existujúceho parkovania a návrh nových parkovacích státi (počet exist. aj navrhovaných 68 p.s.). Ďalej sa navrhuje úprava šírky chodníka v predpolí západnej fasády bytového domu a úprava trasovania chodníka v predpolí stavby na parc.č. 1363 v k.ú. Karlova Ves. Napojenie na IS - z exist. verejných rozvodov v záujmovom území; vykurovanie nadstavby – etážové.

Bilancie stavby na podklade dokumentácie: výmera jestvujúcej podlažnej plochy v území: 85177m², navrhovaná podlažná plocha v území : 1944m², percentuálny nárast podlažnosti : 2,3 %.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1368, 1367, 1366 , 1365, 1364 a 1172/1 v k.ú. Karlova Ves, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy,

rok 2007 v znení zmien a doplnkov **reguláciu funkčného využitia plôch - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101**. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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, 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, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemky 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. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a

enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Navrhovaná stavba: „**Nadstavba bytového domu Nábělkova 2 – 8**“, **nie je v súlade s reguláciou určenou Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov**

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Nadstavba bytového domu Nábělkova 2 – 8“, vrátane napojenia na technickú infraštruktúru, úpravu komunikácie a riešenia parkovacích státí
na parcele číslo:	1368, 1367, 1366 a 1365, 1364 a 1172/1 v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nábělkova ul. 2 – 8

Odôvodnenie:

Navrhovaná zmena dokončenej stavby z pohľadu všetkých aspektov, ktoré do územia prináša, najmä ďalší nárast parkovacích státí a intenzifikáciu dopravy predstavuje neúmernú prevádzkovú záťaž územia, ktoré územný plán z hľadiska intenzity využitia územia, klasifikuje ako územie stabilizované. 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. Ak nový návrh neúmerne zaťažuje územie, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. *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).*

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy – potvrdená situácia, Pohľad 1,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená situácia, pohľad 1,
Magistrát – OUIK archív