



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ipulse s.r.o.

Dunajská 7257/3B
811 08 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54746/2024-
492877/Lab**

V Bratislave
23.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	TESLA house, s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava, v zastúpení ipulse s.r.o.
stavba:	Obnova bytového domu Teslova a prístavba balkónov
pozemky, parc. č., k. ú.:	15231/1, 15231/2, 15231/3; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Teslova ulica
žiadosť doručená dňa:	27.06.2024
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none">• BEELI s.r.o. (Ing. Ladislav Balog)• Ing. arch. Juraj Česelský, Miletičova 5, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Česelský autorizovaný architekt 2119AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so zmenou stavby v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh obnovy existujúceho bytového domu na Teslovej ulici č. 20. Stavba má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia, zastrešený je sedlovou strechou. Obnova spočíva v zateplení fasády a v prístavbe balkónov na 1.NP až 3.NP, ktoré sú situované do dvora. V objekte sa na každom nadzemnom podlaží nachádza 1 byt (celkovo sú 3 byty v objekte), pre ktorý je navrhovaný 1 balkón.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Riešenie statickej dopravy zostáva nezmenené. Dopravné pripojenie je pôvodné, je zabezpečené z priľahlej Teslovej ulice. Nevznikajú nové nároky na riešenie dopravy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

výmera záujmového územia:	396,00 m²
zastavaná plocha:	209,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	473,00 m²
zeleň:	
na teréne:	18,00 m²
započítateľná zeleň:	18,00 m²
spevnené plochy:	169,00 m²
počet bytov:	3
počet podlaží PP/NP:	1/3
počet parkovacích miest:	neuveodený

Posúdenie návrhu zmeny stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).
Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 15231/1, 15231/2, 15231/3, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**
- Zároveň konštatujeme, že vrstvy zateplenia uličnej fasády sú riešené na rozhraní funkčných plôch málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (biele plochy).

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je prípustné umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží, resp. takéto stavby patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Účel užívania existujúcej stavby sa nemení.
- Predložený návrh zmeny stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- Vrstvy zateplenia uličnej fasády sú riešené na rozhraní funkčných plôch málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 a plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (biele plochy).
- ÚPN je základný programový a koncepčný územnoplánovací dokument pre celé územie Bratislavy s podrobnosťou spracovania v mierke 1: 10 000, ktorý je obstarávaný postupmi vzťahujúcimi sa podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na územný plán stupňa obce, t. j. v rozsahu riešeného územia celého mesta a náročnosti riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania tohto rôznorodého územia v záujme trvalého súladu všetkých činností v území. Stanovuje zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania a intenzity využitia územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek, v závislosti od miery zjednodušenia v rámci podrobnosti danej

mierkou územného plánu. Keďže ÚPN vzhľadom na rozlohu a veľkú rozmanitosť riešeného územia musí byť aplikovaný vo vzťahu k charakteru lokality, v ktorej má byť navrhovaná zmena stavby umiestnená, nie je prípadný zásah vrstiev jej navrhovaného zateplenia do funkčnej plochy: plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (biele plochy), posudzovaným detailom podľa metodiky ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia riešené územie návrh	intenzita využitia riešené územie pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	396,00 m ²		
- zastavaná plocha:	209,00 m ²	IZP= 0,528	IZP= 0,523
- podlažná plocha (NP):	473,00 m ²	IPP= 1,194	IPP= 1,179
- započítateľná zeleň:	18,00 m ²	KZ= 0,045	KZ= 0,045

- Predložený návrh zmeny stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- Predmetná zmena stavby prináša zlepšenie stavebnotechnickej kvality, prispieva k zvyšovaniu energetickej efektívnosti predmetnej budovy a ide o zvýšenie tepelnej izolácie stavby proti prehrievaniu a únikom tepla.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej zmene stavby sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť,

je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt