



**MOROCZ\_TACOVSKY, s.r.o.**  
architektonická kancelária  
Balkánska 179/A  
851 10 Bratislava

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
08.02. 2018                      MAGS OUIK 39628/18-80590                      Ing. arch. Brezníková/218                      21.02. 2019

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Levickej s.r.o., Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Rekonštrukcia a nadstavba bytového domu Levická“</b> - <b>parc. č. xxxxxxxxxxxx</b> - <b>k.ú. Nivy, MČ Bratislava – Ružinov, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>26.02. 2018</b> , doplnenie podania zo dňa: 09.07. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	- <b>GP: MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.</b> <b>architekt. kancelária, Balkánska 179/A, Bratislava</b> - <b>zodp. projektant: Ing. arch. Michal Tačovský,</b> <b>autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1922AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2018, 06/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu a nadstavbu bytového domu so štyrmi nadzemnými podlažiami na Levickej ulici č. 2 o dve podlažia, a prístavbu zádveria s výtťahom.

Pôvodná architektúra objektu sa zmení v dôsledku nadstavby a zmeny šikmej strechy na plochú. Navrhovaná nadstavba s 5 bytmi zachováva funkciu existujúceho objektu.

Lokalita dotknutá stavebným zámerom sa nachádza v širšom centre mesta/MČ Bratislava – Ružinov, severná časť k.ú. Nivy. Prístup k objektu pre automobily, pre peších a cyklistov je z ulice Krížna na Levickú ul., resp. z ulice Levická do príslušného vnútorného dvora za objektom.

Bytový dom na Levickej ulici č. 2 má v súčasnosti 4 NP, nevyužitú podkroviu a 1 podzemné podlažie. Podpivničená časť/pod polovicou objektu, bola postavená v roku 1948 a druhá – nepodpivničená, v roku 1968. Orientovaný je v smere sever juh. Konštrukčne je objekt riešený klasickým murovaným systémom so ŽB vnútorným schodiskom a stropmi so šikmou valbovou strechou. Valbová strecha súčasného objektu je v návrhu nahradená nadstavbou dvoch podlaží

s rovnou strechou s vyústením komínových telies. Najvyššie 6.NP je z dôvodu svetlo technických požiadaviek ustúpené zo strany Levickej ulice. V tejto časti sú vytvorené vystupujúce vikiere.

Všetky navrhované byty (5.NP = 3 BJ/1x3-izb.+2x2-izb.; 6.NP = 2 BJ, obe 3-izbové) majú na východnej a južnej časti vykonzolované balkóny. Byty s orientáciou na západnú stranu do vnútrobloku majú vytvorené terasy. Prístup do nadstavby bude riešený napojením nového schodiska na existujúce, a výtťahom, ktorý bude predstavaný pred hlavné priečelie objektu z Levickej. Výtťah bude napojený na existujúcu vertikálnu komunikáciu v mieste podesty. Predsunutý bude aj hlavný vstup do objektu.

Priestor pred bytovým domom bude upravený vzhľadom na novonavrhovanú hmotu výtťahu. Pred vstupom je navrhnutá spevnená plocha šírky 3,5 m vedúca kolmo na komunikáciu Levická. Chodník pozdĺž bytového domu/šírka 2,5 m, bude odsadený od fasády objektu 1,71 m.

*Nároky statickej dopravy* sú vypočítané v zmysle platnej STN a v súlade s funkčným využitím nadstavby v počte 9 odstavných a parkovacích stojísk. Tieto budú zabezpečené v dvorovej časti riešeného bloku zástavby, v priestoroch parkovacieho podlažia pripravovanej rekonštrukcie objektu Ludwigov mlyn s vjazdom/výjazdom z/na komunikáciu Levická.

*Plošné a objemové ukazovatele posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

*jestvujúca stavba:*

- zastavaná plocha: 284,00 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 1 136,00 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor vrátane valbovej strechy: 4 954,00 m<sup>3</sup>
- počet BJ: 13

*navrhovaná nadstavba:*

- zastavaná plocha/vrátane navrhovaného výtťahu: 290,00 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha navrhovaných nadzemných podlaží: 578,00 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor vrátane valbovej strechy: 1 699,00 m<sup>3</sup>
- počet navrhovaných BJ: 5
- počet prislúchajúcich parkovacích miest: 9

*celkové údaje charakterizujúce objekt:*

- zastavaná plocha: 290,00 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 1 714,00 m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha objektu vrátane suterénu: 1 856,00 m<sup>2</sup>
- celkový obostavaný priestor vrátane suterénu: 6 045,00 m<sup>3</sup>

*dotknutá funkčná plocha/„FP“:*

	<i>súčasný stav</i>	<i>po realizácii zámerov</i>
celková výmera FP:	15 119 m <sup>2</sup>	
hrubé podlažné plochy:	16 506 m <sup>2</sup> /IPP = 1,09	23 511 m <sup>2</sup> /IPP = 1,56
- bytovka CROW		2 602 m <sup>2</sup>
- Ludwigov mlyn		5 677 m <sup>2</sup>
- Nadstavba Levická		578 m <sup>2</sup>
podlažné plochy bývania:	776 m <sup>2</sup> = 4,70%	6 823 m <sup>2</sup> = 29,02%
podlažné plochy OV:	15 730 m <sup>2</sup>	16 688 m <sup>2</sup>

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

*Funkčné využitie územia:* Pre územie, ktorého súčasťou je lokalita dotknutá stavebným zámerom územný plán stanovuje:

• **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.**

*Intenzita využitia územia:* Záujmová lokalita je 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. 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. ***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:

• ***vo vnútornom meste*** pri dotváraní území ***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).

Posudzovaná rekonštrukcia a nadstavba bytového domu na Levickej ulici č. 2/k.ú. Nivy, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Investičný zámer rešpektuje stanovené funkčné využitia územia. Podiel plôch bývania a občianskej vybavenosti z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy číslo 201 bol preukázaný výpočtom (*podlažné plochy bývania: 6 823 m<sup>2</sup> = 29,02% z celkovej výmery podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy*). Stavebný zásah, realizovaný formou nadstavby bytového domu a prístavby zádveria s výťahom, zásadne nemení charakteristický

obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia. Realizáciou vznikne 6-podlažný objekt, čo je pre zástavbu kompaktného mesta charakteristické. Novovytvorený priestor pred objektom bytového domu bude celkovo revitalizovaný a chodník bude napojený na pešie ťahy v území.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	„Rekonštrukcia a nadstavba bytového domu Levická“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Levická 2, MČ Bratislava – Ružinov, Bratislava II

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- kolaudáciu stavby podmieňujeme realizáciou chodníka a celkovou úpravou plôch pred vstupom do objektu bytového domu v zmysle výkresu č. 3: Koordinačná situácia, M 1:250, 06/2018,
- realizáciou výťahu bude zabezpečený bezbariérový prístup všetkým obyvateľom bytového domu (aj do pôvodných podlaží);

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- navrhnuté zabezpečenie nárokov statickej dopravy v počte 9 odstavných a parkovacích stojísk (z toho 1 pre krátkodobé parkovanie návštevníkov nadstavby) v dvorovej časti dotknutého bloku zástavby - v priestoroch bližšie nešpecifikovaného parkovacieho podlažia podzemnej hromadnej garáže objektu Ludwigov mlyn, žiadame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie preukázať majetkovoprávnym vzťahom k avizovaným parkovacím miestam, vrátane situačného vyznačenia ich umiestnenia. Kolaudáciu stavby žiadame podmieniť kolaudáciou a funkčnou prevádzkyschopnosťou parkovacích stojísk stavby „Bytový dom Ludwigov mlyn“, keďže nároky statickej dopravy predmetnej stavby sú riešené v rámci pripravovanej prestavby objektu Ludwigov mlyn;

#### **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,

#### **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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/paré č. 2, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia/paré č. 1

potvrdené výkresy č. 3: Koordinačná situácia - 06/2018, M 1:250, 2xA4, č. 7: Priečny rez A-A', B-B'/M 1:150, 2xA4, č. 11: Rozvinutý uličný pohľad – Levická ul./M 1:150, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 3: Koordinačná situácia - 06/2018, M 1:250, 2xA4, č. 7: Priečny rez A-A', B-B'/M 1:150, 2xA4, č. 11: Rozvinutý uličný pohľad – Levická ul./M 1:150, 2xA4

Magistrát – ODI, OSRMT, OUIČ/archív