



**IRS – inžiniering, s.r.o.**  
**Česká 7**  
**831 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
22.02.2018                      MAGS OUIK 40204/18-87806                      Ing. Mosná /59356508                      02.05.2018

Vec:

**Stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v rámci konania o dodatočnom povolení stavby**

investor:	
názov a miesto stavby, parc. č., katastrálne územie	<b>„Rodinný dom“ a dvojgaráž, Lombardiniho ul., parc. č. 12566 a 12567, kat. úz. Nové Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>05.03.2018 a doplnená dňa 16.04.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre zlúčené územné a stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARŠ, s.r.o., Šaštínska 37, 841 04 Bratislava, Ing. arch. Martin Bosík, reg. č. 1790 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2017</b>

Predmetom posudzovania je časť stavby, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia. Na predmetných pozemkoch sú toho času vybudované len základové železobetónové dosky pre budúcu výstavbu rodinného domu a dvojgaráže tzn., že stavebník zahájil stavebné práce ešte pred vydaním stavebného povolenia na uvedené stavby.

**Predložená dokumentácia rieši** budúcu výstavbu rodinného domu, ktorý bude samostatne stojaci, bude nepodpivničený, jednopodlažný s obytným podkrovím a zastrešený valbovou strechou s vikierom, pričom pri rodinnom dome sa vybuduje aj samostatne stojaca dvojgaráž, ktorá bude mať priamy vstup z Lombardiniho ulice a garáž bude nepodpivničená, jednopodlažná a zastrešená plochou strechou, o pôdorysných rozmeroch 6,5 m x 6,5 m a o celkovej výške objektu cca +3,235 m. Uvádzame, že na pozemku parc. č. 12567 sa nachádzal pôvodný rodinný dom, ktorý bol asanovaný. Novostavba rodinného domu je navrhnutá, na mieste pôvodného objektu, na hranici pozemku, v dotyku s existujúcou stavbou rodinného domu na susednom pozemku, v lokalite ulíc Lombardiniho a Makovického. Predmetné územie má rovinný charakter a rodinný dom bude mať tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch cca 11,65 m x 8,72 m a o celkovej výške hrebeňa cca +9,665 m. V rodinnom dome sú navrhnuté 2 bytové jednotky, kde na každom podlaží je navrhnutá samostatná 3-izbová bytová jednotka. Na prízemí je navrhnutý vstup do bytovej jednotky na 1.NP a

je tu riešené zádverie, WC, technická miestnosť, obývací izba s kuchynským kútom, 2 izby, chodba, kúpeľňa a ďalší vstup s predsieňou a schodiskom do druhej bytovej jednotky umiestnenej v podkroví rodinného domu. V podkroví je navrhnutá chodba, obývací miestnosť s kuchynským kútom, WC + kotolňa, kúpeľňa a 2 izby. Novostavba rodinného domu bude napojená na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrické vedenie, pričom existujúce prípojky sa budú len rekonštruovať. Dopravne je rodinný dom priamo prístupný z Lombardiniho ul., statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta, z toho 2 miesta budú v garáži a 1 miesto je situované na spevnenej ploche pri rodinnom dome. Celková plocha pozemku je 350 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 109,80 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha garáže je 42,20 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha rodinného domu je 154,50 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 42,30 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 155,80 m<sup>2</sup>

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 12566 a 12567, v kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

#### **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 požiaru 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

#### **Regulácia intenzity využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z posúdenia predloženej projektovej dokumentácie odbornými útvarmi magistrátu vyplynulo:  
**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pozemky pre budúcu výstavbu rodinného domu sa nachádzajú vo funkčnom využití územia: *málopodlažná bytová zástavba, č. funkcie 102, stabilizované územie*, z hľadiska regulácie funkčného využitia územia je umiestnenie rodinného domu možné akceptovať, nakoľko sa nachádza v lokalite s intenzívnou zástavbou rodinných domov, ktoré sú umiestnené v uličnej zástavbe ulíc Lombardiniho a Makovického. Navrhovaný rodinný dom je umiestnený na pozemku, na ktorom sa nachádzal pôvodný rodinný dom, ktorý bol z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu v roku 2017 asanovaný, pričom pôvodná zastavaná plocha asanovaného rodinného domu bola 99 m<sup>2</sup>. Navrhovaný rodinný dom má zastavanú plochu 109 m<sup>2</sup>, čo je len o 10 m<sup>2</sup> viac ako pôvodný objekt. V danej lokalite sú rodinné domy vo väčšine riešené ako objekty s jedným alebo dvomi nadzemnými podlažiami a zastrešené sú vo väčšine šikmými strechami. Konštatujeme, že navrhovaný rodinný dom zachováva charakter existujúcej zástavby a zachovávajú sa aj proporcie konkrétneho územia;
- dosahované regulatívy intenzity využitia územia vypočítané na pozemok sú: IZP = 0,31 (spolu s garážou je IZP = 0,43); IPP = 0,44 a KZ = 0,45 považujeme ich, s ohľadom na priestorové usporiadanie, funkčné využitie územia a charakter jestvujúcej intenzívnej zástavby za prípustné.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- riešenie statickej dopravy pre navrhované 2 bytové jednotky sú zabezpečené na vlastnom pozemku investora, sú navrhnuté 3 parkovacie miesta, z toho 2 v garáži a 1 miesto na spevnenej ploche pred objektom, čím sú splnené nároky na statickú dopravu v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. Navrhnuté dopravné pripojenie objektu na komunikáciu Lombardiniho a riešenie statickej dopravy považujeme za prípustné;
- stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby pozdĺž komunikácii Lombardiniho a Makovického, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

**Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že zrealizovaná časť stavby bez stavebného povolenia pre stavbu: „Rodinný dom“ a dvojgaráž na rohu ulíc Lombardiniho a Makovického, na pozemkoch parc. č. 12566 a 12567, v kat. úz. Nové Mesto, nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, ale nie je v komunálnom záujme Hlavného mesta SR Bratislava podporovať dodatočné povoľovanie stavieb.**

1x fotokópiu situácie, pôdorysov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
 primátor

Príloha: 1x dokumentácia + potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
 Magistrát OUIK - archív