

Celková plocha riešeného územia: 1350 m²
 zastavaná plocha: 233 m² (pôvodne 219 m²)
 celková podlažná plocha: 342 m²
 zeleň: 900 m²

Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením 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.

Prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch: rôzne formy zástavby rodinných domov

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie C

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

UPOZORNENIE:

Vo výkresoch č. 01A, 01A, 01C Situácia je nesprávne uvedená mierka M1:100, správne má byť M1:200

Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa. Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

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

- Pozemok zrealizovanej stavby „**Rodinný dom – zmena stavby pred dokončením**“ sa nachádza vo funkčnej ploche: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** - rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Dosahované regulatívy intenzity využitia územia: IZP = 0,17; IPP = 0,25; KZ = 0,66 (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie) považujeme s ohľadom na funkčné využitie územia a charakter jestvujúcej zástavby za prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava konštatuje, že zrealizovaná zmena stavby pred dokončením: „Rodinný dom – zmena stavby pred dokončením“ – Brižite, v k. ú. Dúbravka 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia č. výkresu 01B
potvrdená situácia č. výkresu 01C

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + potvrdená situácia č. výkresu 01B,
potvrdená situácia č. výkresu 01C

Magistrát – ODI, archív