

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m 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 – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

s umiestnením stavby:	„Tri radové rodinné domy“
na parcele číslo:	1780, 1781/2 a 1782/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ulica Mlynské luhy

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska intenzity využitia územia.

Hlavné mesto má za to, že navrhované stavebné objekty nepredstavujú radovú zástavbu (nie sú radovými rodinnými domami), v ktorej sa striedajú rovnaké stavebné objekty – rodinné domy vytvárajúce architektonický rytmus.

Vzhľadom na malú rozlohu pozemkov prislúchajúcich k jednotlivým rodinným domom, ktoré sú iracionálne rozdelené tak aby spĺňali aspoň minimálne požadovanú výmeru pre rodinné domy v radovej zástavbe a ktoré predstavujú riešené územia pre jednotlivé domy, vzhľadom na veľkú zastavanú plochu jednotlivých domov a vzhľadom na stanovenú reguláciu intenzity využitia územia pre dotknutú funkčnú plochu konštatujeme, že IZP na riešené územie pre navrhované

domy označené ako „SO 01“ a „SO 03“ prekračuje svojou hodnotou záväzne stanovenú maximálnu hodnotu. (SO 01: IZP = 0,27; SO 02: IZP = 0,25; SO 03: IZP = 0,26)

Zároveň veľkosti riešených území / pozemkov jednotlivých rodinných domov nedosahujú hodnoty v záväzne stanovenom intervale 480 - 600m² ani pri uvažovaní s možnou 10% toleranciou.

Upozornenie:

V prípade, že navrhovaná stavba bude riešená ako jeden rodinný dom s tromi bytovými jednotkami a zachová sa súčasné riešené územie, navrhovaná zastavaná plocha a navrhovaná podlažná plocha, bude takéto riešenie naďalej v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska intenzity využitia územia.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUGG, ODI, archív