

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obšlužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

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:	„Administratíva – služobný byt“
na parcele číslo:	5701/21
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Domové role

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou - v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia. Z údajov v predloženej dokumentácii vyplýva, že plošne prevažuje funkcia administratívy nad funkciou obytnou. Z jej posúdenia je však zrejmé, že do plochy administratívnej funkcie, ktorá predstavuje nebytové priestory v navrhovanej stavbe, je započítaná aj plocha priestorov domového vybavenia. Podľa bodu 2 Termíny a definície podbodu 2.16 technickej normy STN 73 4301 zmenenej STN 73 4301/Z1 domové vybavenie sú priestory a technické zariadenia domu určené na spoločné užívanie obyvateľov a prevádzku domu, podľa podbodu 2.15 citovanej normy priestory domového vybavenia nie sú nebytovým priestorom. Vzhľadom na ustanovenia uvedenej technickej normy z prepočítania plôch jednotlivých funkcií v predmetnej stavbe vyplýva, že plocha bývania je väčšia ako plocha administratívy. Podľa § 43b ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria: a) bytové domy, b) rodinné domy, c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie,

ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Z uvedeného vyplýva, že predmetná navrhovaná stavba spĺňa náležitosti rodinného domu – je rodinný dom so vstavanou prevádzkou občianskej vybavenosti. Umiestňovanie rodinných domov v území s funkčným využitím zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, je neprípustné.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia
tabuľka C.2.502

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUP, ODP, archív