

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie vonkajšieho mesta**. **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 A**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40

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).
- **zastavaná plocha je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.**

Bilancie intenzity využitia územia (v zmysle nami zrealizovaných prepočtov):

záujmová plocha územia: 629 m² (parc.č. 1357/43, 1357/55 v k.ú. Devín, LV č. 3700)

index zastavanej plochy (rodinný dom, garáž): 0,34

koeficient zelene (KZ) : bez zmeny (stavba zrealizovaná nad spevnenou plochou)

Stavba garáže na časti pozemku parc.č. 1357/43 v k.ú. Devín, zahájená bez stavebného povolenia je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s dodatočným povolením stavby:	„Garáž“, Kavyl'ova 28, Bratislava, parc.č. 1357/43 v k.ú. Devín
na parcele číslo:	časť 1357/43 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Kavyl'ova ul. č.28

Odôvodnenie:

V špecifických požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, požaduje rešpektovať terénnu konfiguráciu ako súčasť obrazu mesta. Stavba garáže má vplyv na celkovú zastavanú plochu. Výsledný index zastavanej plochy z celkovej výmery pozemkov 629m² dosahuje hodnotu 0,34 pričom max. prípustný index zastavanej plochy v danom území je 0,22. Realizáciou stavby došlo k prekročeniu indexu zastavanej plochy, ktorý so zreteľom na výmeru pozemku nesmie prekročiť hodnotu 0,22 (dosahovaný IZP je 0,34).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: Situácia, pôdorys, rezy

Co: MČ Bratislava – Devín + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIK archív, ODI