

novostavba troch izolovaných, dvojpodlažných „Vínnych pivníc“ (v dokumentácii označených ako „VP1“, „VP2“ a „VP3“), obdĺžnikového pôdorysného tvaru, každá s dvomi podzemnými podlažiami čiastočne vnímateľnými nad terénom. Prestrešenie stavieb – ploché vegetačné strechy s intenzívnou zeleňou. Súčasťou riešenia je aj návrh dopravného napojenia „VP1“ – „VP3“ a ich napojenie na technickú infraštruktúru v území. Nároky na statickú dopravu: 2 p.m. pre každú stavbu vínnej pivnice, z toho pri každej stavbe 1 p.m. ako exteriérové na príľahlých spevnených plochách. Dopravné napojenie - 3 jednopruhovú, obojsmernú, komunikáciu o š. 3 m s dopravným napojením cez dva vjazdy na Viničnú ul. Povrchová úprava komunikácií – zatravnovacia dlažba, okrem časti napojenia na komunikáciu Viničná (vjazd/výjazd) – v tejto časti asfaltová vozovka. Odvodnenie komunikácií – zabezpečené do terénu pozdĺžnym a priečnym sklonom. Súčasťou predloženého riešenia sú aj oporné múry pri spevnených plochách navrhovaných pri „VP1“ – „VP3“; pravostranný oporný múr pri navrhovanej komunikácii k „VP1“ s pokračovaním pozdĺž Viničnej ul. a ďalší oporný múr pozdĺž Viničnej ul. (západne od „VP2“ a „VP3“).

Napojenie na technickú infraštruktúru: zásobovanie vodou sa navrhuje 3-mi areálovými prípojkami vody z exist. 3 x VŠ; odvod splaškových vôd sa navrhuje 3-mi prípojkami areálovej gravitačnej splaškovej kanalizácie (v trasovaní ktorých sa navrhujú kontrolné šachty), so zaústením do existujúcich troch žúmp; napojenie na verejné rozvody vzdušného vedenia el. energie v území sa navrhuje 3 samostatnými zemnými prípojkami; odvod zrážkových vôd – do vsaku. Súčasťou predloženého riešenia je aj návrh požiarnej podzemnej nádrže so stálym objemom vody na hasenie min. 22 m³ (západne o „VP2“).

Podľa údajov v predloženom riešení budú navrhované stavby vínnych pivníc slúžiť pre rodinné vinárstva na výrobu vína, jeho prezentáciu a archiváciu.

Stavebné objekty:

SO-01 Vínna pivnica „1“

SO-02 Vínna pivnica „2“

SO-03 Vínna pivnica „3“

Bilancie intenzity využitia územia, uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť zodpovedá spracovateľ projektovej dokumentácie ako oprávnená osoba):

▪ celková plocha pozemkov:	10060 m ²
z toho vyčlenená plocha pozemkov pre:	
- SO-01	3514,6 m ²
- SO-02	3432,6 m ²
- SO-03	3112,8 m ²
▪ zastavaná plocha celkom:	509,52 m ²
- SO-01	179,78 m ²
- SO-02	149,96 m ²
- SO-03	179,78 m ²
▪ započítateľné zelené plochy:	8815,86 m ²
- zeleň na rastlom teréne:	8697,66 m ²
- zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami: (hr. substrátu nad 0,5 m upravená koef. zápočtu 0,3)	118,20 m ²
▪ spevnené plochy celkom:	852,82 m ²
▪ celková podlažná plocha podzemných podlaží:	1019,04 m ²
- SO-01	359,56 m ²
- SO-02	299,92 m ²
- SO-03	359,56 m ²
▪ podlažná plocha nadzemných podlaží:	0 m ²
kapacity:	
▪ celkový počet parkovacích miest:	6
- v garáži:	3
- na teréne:	3
▪ intenzita využitia územia: IZP = 0,05; KZ = 0,88, IPP = 0	

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín (ďalej aj len „vymedzené územie“ v prísl. gramatickom tvare), sú súčasťou územia na ktoré je vypracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Devín I.**

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx a reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Devín, funkčné využitie územia:

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002, stabilizované územie**, (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ; prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; južná časť parc. č. xxxxxxxxxxxx; severovýchodná časť parc. č. xxxxxxxxxxxx),
- **vinice**, číslo funkcie **1202, stabilizované územie** (parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; prevažná časť parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; západná časť a južný výbežok parc. č. xxxxxxxxxxxx; južná časť parc. č. xxxxxxxxxxxx),
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc. č. xxxxxxxx; prevažná časť parc. č. xxxxxxxx),
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, kód reg. A (čiastočne západná časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxx).

Z hľadiska intenzity využitia územia, sú pozemky resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002** a územia **vinice**, číslo funkcie **1202**, súčasťou **stabilizovaných území**; časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, ktorá sa nachádza v min. miere v území **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, je súčasťou **rozvojového územia**, kód reg. A. Pozemky sú súčasťou rájónu potenciálne nestabilných území.

Funkčné využitie územia:

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiacie na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné: nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **vinice**, číslo funkcie **1202**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle zákona o vinohradníctve a vinárstve.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: vinice

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: krajinnú a ekostabilizačnú zeleň

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

- **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.

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

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

- záujmové pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia funkčných plôch číslo funkcie **1202** a **1002**, sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

- v min. miere čiastočne západná časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín, ktorá zasahuje do územia funkčnej plochy číslo funkcie **102**, je súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN 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 reg. **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 m ²	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).

Záväzná časť ÚPN v *kap. C.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA*, stanovuje vo vzťahu k predloženej žiadosti:

kap. 1.1. Širšie vzťahy, 1.1.3. Regionálne súvislosti, 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia mesta v regionálnych súvislostiach:

rešpektovať v životnom prostredí, v ochrane prírody, v tvorbe krajiny a v ÚSES:

- plochy vinogradov a záhrad na svahoch Malých Karpát, záhrad a sadov v poľnohospodárskej krajine i ako súčasť historického krajinného obrazu sídiel, špecifickej funkčnej charakteristiky jednotlivých obcí a miest,

kap. 1.2. Celomestské vzťahy, 2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania, funkčného využitia a prevádzkového riešenia mesta v regionálnych súvislostiach:

Rešpektovať osobitné postavenie území mestských častí Devín a Vajnory nachádzajúcich sa v medzipriestoroch ťažiskových rozvojových osí:

mestská časť Devín:

- jej špecifický význam ako sídla s najvýznamnejšími kultúrno - historickými a spoločenskými pamiatkami viažucimi sa k histórii slovenského národa,

- význam „vstupnej brány" na územie mesta na sútoku Moravy a Dunaja, s NKP Devín Slovenské hradisko a prírodnou vedutou CHKO Devínska Kobyla - identifikujúca mesto v podunajskom medzinárodnom koridore,
- v zhodnotení prírodného zázemia v severozápadnom rozvojovom smere mesta:
- chrániť celistvosť masívu Devínskej Kobyly a Devínskych Karpát

kap. 1.2.2. Urbanistická kompozícia a obraz mesta:

1. Východiskové princípy

Rešpektovať formujúci obraz Bratislavy:

- historické dominanty, chránené urbanizované celky a prírodné prvky vytvárajúce špecifický obraz jednotlivých mestských častí,
- poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu mesta - najmä plochy vinohradov svahoch Malých Karpát, plochy záhrad a sadov v zachovaných lokalitách v okrajových mestských častiach

2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta - Prírodné prostredie
Rešpektovať ako kompozičné danosti prírodného prostredia determinujúce formovanie urbanizovaného prostredia mesta:

- masív Malých Karpát a Devínskej Kobyly s plochami vinohradov na ich úpätí,
- konfiguráciu terénneho reliéfu.

Mestská časť Bratislava - Devín obstarala a schválila pre rozsiahlu časť svojho katastrálneho územia „**Územný plán zóny Devín I**“.

„**Územný plán zóny Devín I**“ (ďalej len „**ÚPN – Z Devín I**“), bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Devín uznesením č. 183/2018 zo dňa 15.10.2018. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019, schválená uznesením č. 184/2018 zo dňa 15.10.2018.

Prevažná časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; južná časť parc. č. xxxxxxxx; západná časť a južný výbežok parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, sú v zmysle ÚPN – Z Devín I súčasťou lokality označenej ako **FPC 39 – Poľnohospodárska krajina Devína, regulačný blok** (ďalej len „**RB**“) **296, kód VIN – Vinice a ovocné sady, funkčný typ – zeleň, Typ – V;** pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; južná časť parc. č. xxxxxxxx; prevažná časť parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; severovýchodná časť parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín, sú v zmysle ÚPN – Z Devín I súčasťou lokality označenej ako **FPC 39 – Poľnohospodárska krajina Devína, RB 302, kód ZK – Krajinná zeleň, funkčný typ – zeleň.** Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx; prevažná časť parc. č. xxxxxxxx a ostatné záujmové pozemky, (resp. ich časť), susediace s Viničnou ul., v rozsahu dotknutom navrhovanou komunikáciou ft. D1 o š. 5 m, sú tiež súčasťou územia označeného ako **VKP - Verejné komunikačné priestory.** V min. miere je časť západnej časti pozemku parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín súčasťou aj lokality označenej ako **FPC 22 – Dolné Koruny, RB 157, funkčný typ – BRD - Územie s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch, Typ - A, podlažnosť 1+1.** Pozemok parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Devín križuje navrhovaný prvok miestneho územného systému ekologickej stability zaradený medzi **verejnoprospešné stavby** a označený ako „**Z3**“.

Záujmovými pozemkami sú vedené regulačné čiary (spravidla totožné s vymedzením regulačných blokov 296, 302, 157 a s vymedzením územia označeného ako VKP (pozdĺž Viničnej ul. kde ÚPN – Z Devín I navrhuje komunikáciu ft. D1 o š. 5 m).

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

VINICE A OVOCNÉ SADY (VIN)

CHARAKTERISTIKA: Pozemky viníc, vinohradníckych plôch, vinohradov a ovocných ríbežľových sadov. Územie s intenzívnou starostlivosťou o poľnohospodárske kultúry.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

► Prípustné

- vinice, vinohradnícke plochy a vinohrady
- ríbežľové sady
- krajinná a ekostabilizačná zeleň

- ▶ Prípustné doplnkové
 - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou
 - vodné plochy, nádrže
 - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy
- ▶ Nepripustné
 - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

KRAJINNÁ ZELEŇ (ZK)

CHARAKTERISTIKA: Pozemky s dominantnou funkciou krajinnej zelene s predovšetkým ekostabilizačnou funkciou s prírode blízkymi úpravami pôvodných porastov s rekreačnou a zdravotnou funkciou (slúžiaca oddychu a rekreačnému pešiemu a športovému nemotorovému pohybu v prírode), pozemky poľnohospodárskej zelene vo voľnej krajine, lúčne plochy, riedkolesia, trávne brehové porasty Dunajského nábregia, zamokrené a mokraďové plochy inundačného územia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- ▶ Prípustné
 - prirodzené spoločenstvá lúčnej flóry a fauny
 - vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
 - brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírode blízkymi spôsobmi
 - oddychové plochy, detské herné plochy prírodného charakteru, rekreačné body (na križovatkách turistických trás), vyhliadkové body
 - rekreačné trasy
- ▶ Prípustné doplnkové
 - drobné nebytové budovy, slúžiace ako menšie hospodárske objekty súvisiace s rastlinnou a živočíšnou výrobou /senníky, prístrešky, koliby pre pastierov,.../
 - spevnené a nespevnené plochy rekreačných chodníkov s príslušným mobiliárom, súvisiace s danou funkciou
 - prvky malej architektúry, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou a kultúrno-historické prvky v súlade s rekreačnou funkciou územia, najmä prípustný športovo-rekreačný mobiliár, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostíky, lávky, informačné a orientačné tabule a pod.
 - plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (prístupové cestné komunikácie, poľné cesty, chodníky, cyklistické chodníky, parkovacie miesta,...) súvisiace s danou funkciou
 - plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
 - zariadenia a tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
 - plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine, na vyvýšených miestach v teréne
- ▶ Nepripustné
 - priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
 - doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
 - všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,...), nesúvisiace s danou funkciou
 - všetky formy bývania
 - ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

- ▶ Na plochách v inundačnom území rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

VEREJNÉ KOMUNIKAČNÉ PRIESTORY – VKP

CHARAKTERISTIKA: Pozemky pre verejné komunikačné priestory s funkciami dopravnej vybavenosti, vrátane uzlových komunikačných priestorov a zelene, s prvkami malej architektúry. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- ▶ Prípustné
 - pešie komunikačné priestory – ulice, námestia – s príslušným vybavením uličného mobiliáru

- cestné komunikácie
- cyklistické chodníky
- zástavky MHD
- sprievodná zeleň cestných komunikácií
- plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami
- plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- uličné stromoradia, stromy solitéry, vodné prvky,...
- dosadby a výsadby s prírode blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter daného územia
- prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, najmä prípustného mestského uličného, športovorekreačného mobiliáru, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, prístrešky, lavičky, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, osvetlenie...
- plochy statickej dopravy - vhodne začlenené do prostredia
- oddychové plochy
- rekreačné trasy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehovú a zasakovaciu porastu obhospodarovanú prírode blízkymi spôsobmi
- ▶ Prípustné doplnkové
- dočasné objekty komerčnej vybavenosti, občianskej vybavenosti - drobné objekty občianskej vybavenosti, prístrešky MHD, centrum pre vodičov MHD, predajňa cestovných lístkov, informačné centrum...
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku
- ▶ Neprípustné
- akékoľvek iné funkcie ako prípustné a doplnkové.

ÚZEMIE S DOMINANTNOU FUNKCIOU BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH (BRD)

CHARAKTERISTIKA: Pozemky určené pre rodinné domy, s doplnkovou funkciou občianskej vybavenosti a drobných prevádzok lokálneho významu (drobné zariadenia občianskej vybavenosti – obchod, služby), zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou potrebám miestneho obyvateľstva, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia. Zeleň v doplnkovej funkcii.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

- ▶ Prípustné
- rodinné domy
- ▶ Prípustné doplnkové
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu (drobné obchodné prevádzky, služby...) vhodné na integráciu do rodinných domov
- zariadenia drobných prevádzok služieb bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, bez zvýšených nárokov na dopravnú a technickú obsluhu územia, vhodné na integráciu do rodinných domov
- menšie ubytovacie zariadenia penziónového typu, s prípustnou ubytovacou kapacitou do 15 lôžok
- prvky malej architektúry súvisiace s danou funkciou
- detské herné plochy, drobné športové plochy, oddychové plochy
- zeleň líniová a plošná, strešná zeleň
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti (chodníky, prístupové komunikácie, garáže, parkovacie miesta) súvisiace s danou funkciou
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
- ▶ Neprípustné
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- bytové domy

- priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
- doprava, cestovný ruch ako hlavné funkcie
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti vyššieho významu
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie, na susedné pozemky, na prírodné a spoločenské prostredie so zvýšenými nárokmi na dopravu (zápach, hluk, prašnosť, zvýšený výskyt hlodavcov,...)
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných doplnkových zariadení
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY

► Pre územia bývalých chatových a záhradkárskych lokalít:

- rozvoj obytnej funkcie podmieniť rekonštrukciou verejných komunikačných priestorov, komunikačnej siete a sietí technickej vybavenosti

► Pre umiestňovanie zariadení malých prevádzok (obchod, služby, drobná neškodlivá výroba), drobných zariadení občianskej vybavenosti, ubytovania penziónového charakteru a drobných športových plôch:

- výškou, architektonickým a stavebno-technickým riešením rešpektovať mierku okolitej zástavby a krajinný obraz
- využívať ako najvhodnejšie lokality okrajové časti území z dôvodu minimálneho zaťaženia obytného prostredia dopravou
- zariadenia malých prevádzok oddeliť pohľadovo aj funkčne od okolitej zástavby (podľa priestorových možností) vegetačnou líniou s ochrannou a izolačnou funkciou; ochrannú a izolačnú zeleň umiestňovať na pozemku zariadenia, prípadne pozdĺž jeho hranice
- informačné, propagačné a reklamné prvky navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)

► Parkovanie

- nároky užívateľov/vlastníkov objektov na parkovacie plochy zabezpečiť na vlastnom pozemku a nezaberať verejné komunikačné priestory; v prípade priestorových možností na vybudovanie pohotovostných parkovacích stojísk na verejných komunikačných priestoroch, tieto parkovacie stojiská po dohode s mestskou časťou dopravne vyznačiť a realizovať ich s príslušnou zeleňou.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN – Z DEVÍN I (pozn.: znenie zo záväznej časti ÚPN – Z Devín I je ďalej uvádzané iba rámcovo):

Časť 1 ÚZEMNÁ KONCEPCIA ROZVOJA ZÓNY DEVÍN:

kap. 1.1.1 ZÁSADY URBANISTICKEJ KONCEPCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Pri rozvoji územia zóny Devín I je predovšetkým potrebné:

- rešpektovať každú časť územia zóny ako funkčnú a priestorovú súčasť územia MČ Devín v záujme
 - celistvosti a komplexnosti riešenia,
 - väzby funkčného a priestorového riešenia na prírodné a historické hodnoty,
 - prepojenia verejných komunikačných priestorov a voľnej krajiny systémom rekreačných bodov a rekreačných trás,
- zachovať v hmotovo-priestorovej štruktúre devínskej krajiny vidiecku mierku zástavby, zapojiť do navrhovaných rozvojových území vo vymedzených územiach plochy lesných porastov, trávinnobylinných spoločenstiev s vtrúsenými drevinami, zamokrených a mokraďových biotopov, nížinných lužných lesov, viníc a ovocných sádov a rekreačných záhrad so solitérnou, prevažne drobnou zástavbou,
- rešpektovať bohatú členitú konfiguráciu terénneho reliéfu a bohatú lesnú, trávinnú a poľnohospodársku, vegetáciu,
- zachovať špecifický vidiecky charakter Devína v celkovom obraze hlavného mesta SR Bratislavy,
- hmotovo-priestorovú štruktúru Devína rozvíjať v súlade s prírodnými a historickými hodnotami Devína,
- zachovať a ďalej rozvíjať historickú urbanistickú štruktúru Devína a drobnú mierku zástavby,

- rešpektovať a rozvíjať väzby medzi jednotlivými časťami územia zóny – funkčno-priestorovými celkami, regulačnými blokmi – spojitou sústavou verejných komunikačných priestorov a rekreačných trás,
- rozvíjať verejné komunikačné priestory a rekreačné trasy v zastavanom území a rekreačné trasy vo voľnej krajine s príslušným priestorovým usporiadaním, s rozmanitými formami sídelnej zelene a s primeraným, kultivovaným mobiliárom (prvkami malej architektúry),
- zachovať vo vymedzených lokalitách vinice a ríbezľové sady ako charakteristický historický prvok v krajinnej štruktúre územia zóny,
- v severovýchodnej časti územia zóny zachovať dominantnú funkciu krajinnej zelene, vrátane poľnohospodárskych kultúr (viníc, sadov, trávnych porastov, ornej pôdy), doplnenej vo vymedzených lokalitách o funkciu rekreácie v prírodnom prostredí a o rekreačné trasy,
- uplatniť drobnejšiu mierku navrhovanej zástavby, rozvoľnenú solitérnu štruktúru s komunikačným systémom sledujúcim vrstevnicovú kresbu, klesajúcu intenzitu zástavby postupne s narastaním vzdialenosti od historického centra,
- rešpektovať navrhované funkcie verejných komunikačných priestorov rekreačného, oddychového, herného, turistického, vyhliadkového charakteru, funkcie sídelnej zelene rozmanitých foriem.

kap. 1.1.3 ZÁSADY USPORIADANIA KRAJINNEJ ŠTRUKTÚRY A KRAJINNÉHO OBRAZU

Pri rozvoji územia zóny Devín I je predovšetkým potrebné:

- rešpektovať skladbu zachovanej krajinnej štruktúry s prvkami poľnohospodárskych kultúr ako vinice, ovocné (ríbezľové) sady, trávinnno-bylinné porasty, ďalej záhrady, drobná rozptýlená málopodlažná rekreačná a obytná zástavba, lesy horského masívu, nížinné lužné lesy, trávne porasty, mokradňové porasty,
- rešpektovať a rozvíjať väzby medzi jednotlivými časťami územia zóny – regulačnými blokmi – spojitou sústavou verejných komunikačných priestorov a rekreačných trás,
- rešpektovať v krajinnom obraze a v hmotovo-priestorovej štruktúre územia navrhované rozsiahlejšie plochy sídelnej zelene a zachované rozsiahlejšie plochy pôvodnej krajinnej zelene vzhľadom na:
 - náročný svažitý terén,
 - blízkosť lesného masívu,
 - navrhovanú novú zástavbu na miestach bývalých trávnych porastov a poľnohospodárskych kultúr,
 - cenný charakter krajinnej štruktúry Devína,
 - z hľadiska formovania krajinného obrazu chrániť a vhodne rozvíjať prírodné a urbanizačné prvky vstupujúce do krajinného obrazu bratislavského regiónu (časť okolo MČ Devín):
 - masív devínskej časti Malých Karpát (Devínske Karpaty), Devínska Kobyla
 - vodný tok Dunaja s príľahlými lužnými lesmi a s ramenami
 - niva rieky Moravy s príľahlými mokradňami a s ramenami
 - nížinné segmenty lesa na Záhorskej a Podunajskej nížine
 - kultúrna lesostep – poľnohospodárska krajina v nížinnej a pahorkatinnej krajine
 - vinice na svažitých stráňach masívu Devínskych Karpát
 - linie a plochy krajinnej a sídelnej zelene
 - monumentálna historická ruina Devínskeho hradiska na Devínskom hradnom brale
 - historický val a historická priekopa pod hradom
 - početné archeologické náleziská
 - líniu Kremel'skej ulice – os historickej zástavby
 - líniu Hradnej – Rytierskej – Muránskej ulice – spojnice hradného brala a lesného masívu Devínskych Karpát (tiež hradu – kostola – rozptýlenej zástavby, historického a nového centra)
 - rekreačný koridor pri vode
 - rekreačné plochy a línie v lesnom masíve Malých Karpát
 - rozptýlené existujúce a navrhované osídlenie na úpätí Devínskych Karpát,
 - pri formovaní krajinného obrazu územia zóny uplatniť ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára konkrétny legislatívny priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinárskej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-

historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie Devína a jeho okolia, vysoký športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinársky potenciál územia,

• rešpektovať plochy viníc, sádov v pohľadovo exponovaných polohách na južných a juhozápadných svahoch Devínskych Karpát ako súčasť charakteristického prírodného a kultúrno-historického obrazu Dunajskej /Malokarpatskej krajiny (vinice ako súčasť obrazu hl. mesta SR a chránenej poľnohospodárskej pôdy v zmysle platných právnych predpisov),

• rešpektovať historickú a prírodnú dominantu (NKP Devín – Slovanské hradisko, Devínske hradné bralo) a masív Devínskej Kobyly v krajinnom obraze,

kap. 1.2.7 ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY A OSTATNEJ KRAJINY

Z hľadiska začlenenia stavieb do okolitej zástavby a ostatnej krajiny (harmonizácia prírody, existujúcej a navrhovanej zástavby) je pri riadení rozvoja územia zóny Devín I potrebné predovšetkým:

• rešpektovať vysoký prírodný a kultúrno-historický potenciál územia zóny,

• rešpektovať skladbu zachovanej krajinnej štruktúry s prvkami poľnohospodárskych kultúr ako vinice, ovocné (ríbezľové) sady, trávinnobylinné porasty, ďalej záhrady rekreačných chát a rodinných domov, drobná rozptýlená málopodlažná rekreačná a obytná zástavba, lesy horského masívu, nížinné lužné lesy, trávne porasty, mokradové porasty,

• rešpektovať historickú urbanistickú štruktúru MČ Devín, zohľadniť drobnú mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať jej typickú siluetu a existujúce diaľkové pohľady na výrazné architektonické dominanty a solitéry, prírodné scenérie v území,

• zachovať špecifický vidiecky charakter Devína,

• vo vzdialenejších polohách od historického centra, v pohľadovo exponovaných polohách, vo voľnej krajine uplatniť v rozsahu stanovenej regulácie rozsiahlejšie pozemky a nízku zástavbu,

• rešpektovať historickú a prírodnú dominantu NKP Devín – Slovanské hradisko, Devínske hradné bralo a masív Devínskej Kobyly

• spolupracovať so štátnymi orgánmi ochrany prírody a s orgánmi ochrany pamiatok vzhľadom na výskyt cenných prírodných území, kultúrno-historických pamiatok a archeologických lokalít.

kap. 1.2.2 MAXIMÁLNA PODLAŽNOSŤ:

Pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (PES), plochy zelene (ZP), sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou (ZI), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (POL), plochy protipovodňovej ochrannnej línie (HR) a vodné toky a plochy (VVT) je určená maximálna podlažnosť s hodnotou 0. Pri uvedených plochách nie je maximálna podlažnosť zobrazená vo výkrese č. 4 Funkčná a priestorová regulácia.

kap. 1.2.3 PODIEL ZASTAVANÝCH PLÔCH A PLÔCH ZELENE

Intenzita využitia územia pre územie zóny Devín I je regulovaná stanovením indexu zastavanej plochy a koeficientu zelene. Uvedené regulatívy sú vyznačené vo výkrese č. 4 Funkčná a priestorová regulácia:

Pre typy funkčného využitia: verejné komunikačné priestory (**VKP**), pešie spojovacie uličky (PES), plochy zelene (ZP), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (POL), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (LP) je určený index zastavanej plochy (Izp) s hodnotou 0,00. Pre typy funkčného využitia: plochy zelene (ZP), otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí (POL), plochy krajinnej zelene (**ZK**), plochy lesných porastov (LP) je určený koeficient zelene (Kz) s hodnotou 0,85. Špecifické funkčné plochy, pre ktoré sa navrhovaný index zastavanej plochy mení podľa veľkosti pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer alebo je stanovený iným spôsobom sú zaradené medzi nasledovné typy intenzity využitia územia:

Tab. typ A - pozemky pre výstavbu budov v rámci Územia s dominantnou funkciou bývania v rodinných domoch – **BRD** (pozn.: min. časť západnej časti pozemku parc. č. xxxxxx, v k.ú. Devín, nespĺňajúca požiadavky pre plochu pozemku pri zástavbe RD):

Minimálna výmera pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer, ktorý je predmetom posudzovania, na ktorom je prípustné umiestniť budovu je 600 m²

Typ	Výmera stavebného pozemku (m ²)	IZP max (ÚPN Z)	KZ min (ÚPN Z)	Výmera pozemku pre výpočet zastavanej plochy a plochy zelene (m ²)
A	600 - 800	0,20	0,40	skutočná výmera
	801 - 1000	0,18	0,40	skutočná výmera
	1001 - 3000	0,1	0,60	skutočná výmera
	3000 - 5000	0,09	0,60	skutočná výmera
	5001 - 10 000	0,08	0,60	skutočná výmera
	≥ 10001	0,08	0,60	10000 bez ohľadu na veľkosť pozemku

- v prípade ak pri výmerách pozemkov s nižším IZp na rozhraní rôznych intenzít indexu zastavaných plôch vychádza maximálna zastavateľná plocha nižšia ako pri pozemku s nižšou výmerou, ale vyšším IZp, ako maximálna zastavateľná plocha pre tento pozemok platí plocha pre najväčší pozemok z prechádzajúceho riadku v regulačnej tabuľke.

Tab. TYP V – pozemky na plochách viníc a ovocných sádov Reguláciu využitia územia určuje ÚPN hl. m. SR Bratislavy.

Časť 2 FUNKČNÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA ZÓNY DEVÍN I :

kap. 2.4.1.4 VINOHRADNÍCTVO A VINÁRSTVO, AGROTURISTICKÉ AKTIVITY

Na území zóny Devín I je v oblasti rozvoja cestovného ruchu / turizmu a rekreácie z hľadiska vinohradníctva a vinárstva, a agroturistických aktivít, potrebné najmä

- využiť vinohradnícke a vinárske tradície v turizme viacerými formami:
 - návštevy priamo vo viniciach – posedenia s ochutnávkou vín,
 - návštevy zariadení v zastavanom území ako sú vinárne, vínne pivnice, vinotéky a pod.,
 - práce vo vinohradoch pri zbere a spracovaní vína v rámci agroturistických aktivít,
- podporiť rozvoj nadväzujúceho gastronomického turizmu v zameraní sa na ponuku vínnych produktov aj v ostatných stravovacích zariadeniach,
- rozvíjať ostatné stále alebo sezónne služby a aktivity spojené s vinohradníckym turizmom – informácie o vinohradníckych tradíciách a histórii, občerstvenie pre turistov a cyklistov, a pod.,
- doplniť informačné prvky o začiatku Malokarpatskej vínnej cesty, ako aj ostatných vinohradníckych aktivítach v miestach s predpokladanou vyššou intenzitou pohybu turistov.

kap. 2.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ROZVOJA KRAJINNEJ A SÍDELNEJ ZELENÉ, A VODNÝCH TOKOV; 2.5.1 KRAJINNÁ A SÍDELNÁ ZELEŇ

Na území zóny Devín I je v oblasti rozvoja krajiny a sídelnej zelene potrebné najmä:

- rešpektovať prírodný rámec krajinného obrazu zastavaného územia mestskej časti,
- rešpektovať existujúce a navrhované plochy zelene plniace funkciu protieróznou, pôdoochrannú a spevňovaciu, vsakovaciu, retenčnú (zadrživaciu), estetickú a krajnotvornú,
- v existujúcom aj navrhovanom zastavanom území revitalizovať zachované rozsiahlejšie plochy krajiny zelene,
- realizovať súvislý systém línií krajiny zelene (rekonštrukcia a novonavrhované) s funkciou protipovodňovou, stabilizácie svahov a krajnotvornou,
- zachovať a obnoviť vinice ako charakteristický krajinný prvok devínskej krajiny, pričom jestvujúce vinice zachovať a revitalizovať ako komplementárny prvok v rámci plôch sídelnej zelene,
- v urbanistickej zástavbe rešpektovať spojitosť plôch a línií zelene, jednotlivé funkčné plochy prepájať aj sprievodnými líniami zelene komunikácií a vodných tokov,
- vegetačne stabilizovať svahy
 - „v úvoze“ Štítovej ulice,
 - medzi Lomnickou a *Ulicou Nad záhradami*,
 - „v úvoze“ Dolnokorunskej ulice a medzi Viničnou a Korunskou ulicou,
 - nad Devínskou cestou v úseku Gronáre,
- revitalizovať zdevastované plochy zelene,
- v poľnohospodárskej a lesnej krajine odstrániť divoké skládky a rozptýlené odpady, zdevastované územia po skládkach odpadu revitalizovať,
- zabezpečiť v území pravidelnú a trvalú starostlivosť o zeleň s cieľom zabezpečiť ochranu prírodných hodnôt územia.

kap. Zásady a regulatívy rozvoja verejnej dopravnej vybavenosti; 2.7.1.3 Cestná doprava v jednotlivých funkčno-priestorových celkoch:

Pri rozvoji jednotlivých funkčno - priestorových celkov na území zóny Devín I je potrebné sa z hľadiska rozvoja cestnej dopravy riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

22 – Dolné Koruny:

- zrekonštruovať cestný okruh Gronárska ulica – Viničná ulica na upokojenú komunikáciu funkčnej triedy D1 so š. 5,0 m; stabilizovať svahy nad komunikáciou,
- existujúce komunikácie upraviť na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 so šírkami 5,0 m, príp. 3,5 m s výhybňami vo vzdialenosti max. 80 m podľa následnej PD,

Časť 3 KONCEPCIA OCHRANY ÚZEMIA ZÓNY DEVÍN I:

kap. 3.2 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Za plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu považovať na území zóny Devín I plochy:

- legislatívne vymedzené podľa osobitných predpisov v príslušných kapitolách záväznej časti ÚPN Z,
- plochy týkajúce sa ochrany a zachovania zvlášť cenných urbanistických, prírodných, krajinárskych a kultúrno-historických hodnôt,
- evidované zosuvné územia, územia s výskytom aktívnych, potenciálnych a stabilizovaných svahových deformácií. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely,
- plochy viníc, vinohradníckych plôch a vinohradov, sádov v pohľadovo exponovaných polohách na južných a juhozápadných svahoch Devínskych Karpát ako súčasť charakteristického prírodného a kultúrno - historického obrazu Dunajskej a Malokarpatskej krajiny - poľnohospodárskej krajiny ako súčasti obrazu hlavného mesta SR.

kap. 3.2.1 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O PRÍRODNÉ ÚZEMIA, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES

Z hľadiska starostlivosti o prírodné územia, ochranu prírody a tvorbu krajiny, vrátane prvkov ÚSES, je na území zóny Devín I potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

- rešpektovať legislatívne ustanovenia pre územia podliehajúce ochrane prírody, európskym smerniciam i medzinárodným dohovorom a neumiestňovať v nich stavby a činnosti, ktoré by zásadným spôsobom ovplyvnili alebo pozmenili ich činnosť,
- rešpektovať nadradené prvky ÚSES provincionálneho, nadregionálneho a regionálneho významu vymedzené v ÚPN hl.m. SR Bratislavy
- rešpektovať zachované rozsiahlejšie plochy krajinej zelene v urbanizovanom území, vinice, sady, záhrady, trávinnno-bylinné spoločenstvá, lúčne porasty ako jednu z ciest na udržanie diverzity krajinej vegetácie a ekologickej stability neurbanizovaných častí krajiny,
- zaistiť priechodnosť medzi prvkami ÚSES, bezbariérovosť migračného pohybu zveri (vhodné pletivové a latkové oplotenia priechodné pre drobné živočíchy),

kap. 3.3 FORMOVANIE OBRAZU DEVÍNA

Z hľadiska formovania obrazu Devína je na území zóny Devín I potrebné sa riadiť týmito hlavnými zásadami a regulatívmi:

- formovať prírodno-historický komplex NKP Devín - Slovanské hradisko – historická obec Devín – nové rozvojové plochy – Devínska Kobyla,
- z hľadiska krajiny tvorby považovať hradný vrch a krajinu nad Devínom za rovnocennú chránenému urbanizovanému prostrediu a rešpektovať ich ako priestorové a kompozičné limity rozvoja Devína,
- chrániť krajinný ráz lesného územia a krajinný obraz lúčnych plôch na svahoch Malých Karpát s vinicami,
- zachovať zelený predel medzi lesmi Devínskych Karpát a zastavaným územím,

ZÁVÄZNÁ ČASŤ – PRÍLOHA Č.2 – REGULAČNÁ TABUĽKA

FPC 39 – Poľnohospodárska krajina Devína

Identifikácia a popis RB			Funkčno - priestorová regulácia, zastavovacie podmienky			
Číslo RB	Funkčné využitie	Poloha v území (ulica, lokalita)	Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia	Architektonicko - urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku	Nezastavateľné/osobitne nezastavateľné územia	Dopravná dostupnosť / parkovanie
294	VIN	Východne od rozvojového územia Devína	Nepripustné provizórne objekty z nekvalitných materiálov			Dopravná obsluha po sieti lesných a poľných ciest
302	ZK	Východne od rozvojového územia Devína				Dopravná obsluha po sieti lesných a poľných ciest

FPC 22 – Dolné Koruny

Identifikácia a popis RB			Funkčno - priestorová regulácia, zastavovacie podmienky			
Číslo RB	Funkčné využitie	Poloha v území (ulica, lokalita)	Doplňujúce charakteristiky a doplňujúce ustanovenia funkčného využitia	Architektonicko - urbanistické intervencie v rámci regulačného bloku	Nezastavateľné/osobitne nezastavateľné územia	Dopravná dostupnosť / parkovanie
157	BRD	Nad Gronárskou		Zachovať existujúce pešie uličky Prípustné stavebné úpravy existujúcich objektov IR v zmysle udržiavania Novú výstavbu a prestavbu RD, príp. prestavbu objektov IR na objekty trvalého bývania pod - mieniť rekonštrukciou a dobudovaním technickej vybavenosti a komunikačnej siete, najmä úpravou šírkového profilu podľa príslušných dopravných noriem pre obytnú zónu V regulačnom bloku je prípustné umiestniť len izolované rodinné domy		Parkovanie na vlastnom pozemku

Podľa § 4 VZN č. 4/2018 zo dňa 15.10.2018 s účinnosťou dňom 1.3.2019: „Správne konania začaté pred účinnosťou tohto VZN, budú ukončené podľa platného Územného plánu hlavného mesta Bratislava, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“.

UPOZORNENIE:

- z hľadiska intenzity: pre typy funkčného využitia: **TYP V** – pozemky na plochách viníc a ovocných sádov - reguláciu využitia územia určuje ÚPN hl. m. SR Bratislavy,
- cez územie - krajinná zeleň, RB 302, je vedené trasovanie biokoridoru lokálneho významu („Z3“ - revitalizácia jestvujúcich a realizácia navrhovaných prvkov systému ekologickej stability – zaradené medzi verejno-prospešné stavby (ďalej len „VPS“)),
- v pozemkoch VPK (lokalita Viničná ul.) ÚPN – Z Devín I navrhuje ďalšie VPS stavby: „PL3“ – zásobovanie plynom (D 90); CV4 – odvádzanie a čistenie odpadových vôd (kanalizácia DN 300). Západne od záujmového územia ÚPN – Z Devín I navrhuje optickú prístupovú sieť,
- západnou časťou pozemkov priľahlých k Viničnej ul. ÚPN – Z Devín I navrhuje záchytnú priekopu; v západnej časti záujmového územia je vedené trasovanie vodovodu DN 100,
- z hľadiska dopravnej infraštruktúry ÚPN – Z Devín I, navrhuje Viničnú ul. – f.tr. D1 š. 5 m, vrátane pešej turistickej trasy.

v zmysle ÚPN funkčná plocha: vinice, číslo funkcie 1202 vo vymedzenom území predstavuje plochu o rozlohe cca 5476 m², t.j. v priemere cca 1825 m² pre každú z troch navrhovaných stavieb a z toho zostatková nezastavaná a nespevnená plocha je cca 1444,25 m². V kontexte s rozlohou nezastavanej a nespevnenej plochy vyjadrujeme vážnu pochybnosť s predloženým riešením, ktoré pre obrábanie tejto plochy navrhuje v každom objekte aj garáž pre traktor, čo predstavuje spolu 3 traktory pre obrábanie pôdy s rozlohou menej ako 0,5 ha. Predložené projektové riešenie neobsahuje zodpovedajúci návrh založenia nového vinohradu, ako prevládajúcej funkcie územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča a neuvádza ani rozlohu územia reálne využiteľnú pre výsadbu a pestovanie viniča - vizuálne zobrazenie v projektovej dokumentácii hodnotíme ako ilustračný obrázok. Navrhované objekty sú v dokumentácii prezentované ako podzemné, ale na základe preskúmania výškových pomerov v riešenom území konštatujeme, že pri objekte VP1 je jeden a pol podlažia pod pôvodným terénom, pri objekte VP2 je spodné podlažie pod terénom a pri objekte VP3 sú obidve podlažia pod terénom. V predloženom riešení je intenzita využívania územia odvodená z plochy celého riešeného územia, t.j. z územia funkčnej plochy číslo funkcie 1202 a zároveň aj z územia funkčnej plochy číslo funkcie 1002, čo nie je v súlade s metodikou ÚPN. Bilančné údaje sa v zmysle metodiky ÚPN môžu preukazovať výlučne z plochy pozemkov v území funkčnej plochy číslo funkcie 1202.

Stavby v navrhovanom riešení a v navrhovanom počte v území poľnohospodárskej zelene a pôdy, v enviromentálne tak citlivom prostredí a v kultúrno – historicky cenenom území MČ Bratislava – Devín, nepovažujeme za vhodné a primerané z hľadiska „typológie“ pre prípadnú budúcu zástavbu v stabilizovaných územiach viníc, ktoré by mali reprezentovať typ zástavby v tomto území a formovať takto budúci obraz viníc v k.ú. Devín. Z tohto dôvodu nie je možné konštatovať súlad s ÚPN a ÚPN – Z Devín I a vydať súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti k územnému konaniu o umiestnení vyššie uvedených stavieb.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy : Koordinačná situácia (05/2021) – zmenšená kópia, Situácia na podklade katastrálnej Mapy (05/2021),
Co: MČ Bratislava – Devín + prílohy
Magistrát – archív OUIIC