



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**EVING real, s.r.o.**

Devínska cesta 777/2  
900 31 Stupava

Váš list  
zo dňa 17.11.2021

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 42204/2022-  
16210; k č. 67406/2021**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Renáta Petrová  
+421 2 59356 491**

V Bratislave  
**15.02.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Skycombo, s.r.o., Novinárska 510/3, 831 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Objekt rýchleho občerstvenia Rytier“, Slovanské nábrežie, pozemok parc. č. 960/50, v k.ú. Devín</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.11.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Miroslava Franzová, *1473AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** existujúci jednopodlažný objekt rýchleho občerstvenia (nebytová budova), pre turistov a rekreatov s celoročnou prevádzkou, na Slovanskom nábr., v blízkosti vstupu na hrad Devín. Súčasťou objektu sú aj verejné WC. Na objekt je naviazané detské ihrisko; parkovanie je zabezpečené na príľahlom parkovisku. Hmotovo-priestorové riešenie: stavba má obdĺžnikový pôdorysný tvar o max. pôdorysnej stope 12,48 m x 6,80 m; prestrešenie – plytká sedlová strecha s valbami a s excentricky umiestneným hrebeňom, s výškou hrebeňa na +5,60 m a rímsy na + 3,50 m. Prestrešenie stavby je s vyložením na stĺpových konštrukciách, čiastočne nad existujúcou príľahlou terasou. Obvodový plášť - drevená sendvičová konštrukcia s nosnou časťou z drevených hranolov, zateplením z minerálnej vlny a opláštením drevovláknitými doskami, opatrený fasádnou omietkou. Stavba je napojená na technickú infraštruktúru v území prípojkami vody, kanalizácie a NN; vykurovanie - centrálné krbové kachle a elektrické vykurovacie telesá; príprava TÚV - v elektrickom zásobníkovom ohrievači umiestnenom v zázemí. K stavbe je príľahlá terasa zo zámkovej dlažby; spevnená plocha v predpolí stavby je betónová. Interiér stavby prešiel čiastočnou rekonštrukciou; obvodový plášť stavby a vonkajšie plochy sú v pôvodnom stave.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>925,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>84,40 m<sup>2</sup></b>
- terasa:	<b>99,30 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>84,40 m<sup>2</sup></b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

- počet podlaží (NP): 1
- intenzita využitia územia: IZP = 0,09, IPP = 0,09, KZ = 0,80

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“):**

pre územie, ktorého súčasťou je prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k. ú. Devín, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**; v zanedbateľnej miere čiastočne západná časť pozemku zasahuje aj do územia v ktorom ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**.

Z hľadiska intenzity využitia územia, je prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k. ú. Devín, ktorá je súčasťou územia funkčnej plochy **1003**, súčasťou **rozvojového územia** vonkajšieho mesta; zanedbateľná časť pozemku (cca. 6 m<sup>2</sup>), ktorá je súčasťou územia číslo funkcie **1002**, je súčasťou **stabilizovaného územia** vonkajšieho mesta.

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín sa nachádza v ochrannom pásme NKP.

#### **Funkčné využitie územia:**

- **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekreačné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** Prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň

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

**Nepripustné:** nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov, 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, ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace 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

#### **Intenzita využitia územia:**

prevládajúca časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín, ako súčasť územia funkčnej plochy číslo funkcie 1003 je súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **rozvojové územie**. Ostávajúca časť pozemku je súčasťou **stabilizovaného územia** funkčnej plochy 1002.

#### **Upozornenie:**

- pozemok hraničí s inundačným územím, na ktoré sa vzťahuje zákon o ochrane pred povodňami (č. 7/2010 Z. z.); časť pozemku sa nachádza v OP protipovodňovej ochrannej línii,
- pozemkom je vedené trasovanie výtlačného potrubia kanalizácie; na pozemku sa nachádza ČS kanalizácie,
- pri SZ hranici je trasovanie protipovodňovej ochrannej línii,
- pozemok sa nachádza v OP NKP.

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.

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín je súčasťou lokality označenej ako **FPC 33 – Muránska – ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády**. Prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín je súčasťou regulačného bloku (ďalej len „RB“), **264** s funkciou: **Rekreačné plochy Moravskej a Dunajskej nábrežnej promenády (RNP)**, s podlažnosťou: **1**, s intenzitou využitia územia: **0,02/0,50** (index zastavanej plochy/koefficient zelene); ostávajúca časť pozemku je súčasťou **RB 263**, s funkciou: **Zariadenia občianskej vybavenosti pre rekreáciu (OVR)**, s podlažnosťou: **1** a s intenzitou využitia územia: **0,15/0,50** (index zastavanej plochy/koefficient zelene).

Pozemkom sú vedené uličné a stavebné čiary. Pozemok sa nachádza v OP NKP Slovanské hradisko.

#### ▪ **REKREAČNÉ PLOCHY MORAVSKEJ A DUNAJSKEJ NÁBREŽNEJ PROMENÁDY (RNP)**

**CHARAKTERISTIKA:** Pozemky pre rekreačné plochy Moravskej a Dunajskej nábrežnej promenády s parkovými / prírode blízkymi úpravami, s prvkami malej architektúry športovo-rekreačného charakteru, rozptylovými plochami pre návštevníkov, otvorené lúčne plochy v prírodnom prostredí s prvkami rekreačnej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkcii územia, potrebám širšieho záujmového územia mestského až medzinárodného významu, ktoré zabezpečujú požiadavky na realizáciu športovorekreačných a prímestských rekreačných aktivít miestneho obyvateľstva a návštevníkov, turistov záujmového a širšieho regionálneho alebo nadregionálneho územia. Zeleň v dominantnej funkcii.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### ► Prípustné

- spevnené a nespevnené chodníky
- plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami

- terénne úpravy s malým podielom spevnených plôch
  - plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírodou blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
  - detské herné plochy, oddychové plochy
  - prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality - besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, osvetlenie, športovo - rekreačný mobiliár, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky
  - rekreačné trasy
  - vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
  - brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi
  - ▶ Prípustné doplnkové
  - plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti - prístupové cestné komunikácie, chodníky, MHD - pre obsluhu územia
  - plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
  - ▶ Nepripustné
  - akékoľvek bývanie trvalého a prechodného charakteru
  - všetky druhy zariadení občianskej vybavenosti
  - areálové a kryté zariadenia športu
  - 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), nesúvisiace s danou funkciou
  - zariadenia odpadového hospodárstva
  - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
- DOPLŇUJÚCE REGULATÍVY**
- ▶ Na plochách RNP v inundačnom území rešpektovať zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

#### ▪ **ZARIADENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI PRE REKREÁCIU (OVR)**

**CHARAKTERISTIKA:** Pozemky pre drobné zariadenia rekreačnej občianskej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkcií územia, potrebám širšieho záujmového územia mestského až medzinárodného významu, ktoré zabezpečujú požiadavky na realizáciu cestovného ruchu/turizmu, rekreačných aktivít miestneho obyvateľstva a návštevníkov záujmového a širšieho nad/regionálneho územia. Zeleň vo významnej funkcii.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

- ▶ Prípustné
- drobné zariadenia rekreačnej občianskej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkcií lokality - stravovacie, kultúrno - spoločenské, športovo - rekreačné...
- plochy zelene - dosadby a výsadby - s prírodou blízkymi úpravami, ktoré nadviažu na charakter územia
- detské herné plochy, drobné športové plochy, oddychové plochy
- prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, najmä prípustného športovo-rekreačného mobiliáru, prvky s umeleckou výtvarnou hodnotou, kultúrno-historické prvky, besiedky, prístrešky, lavičky, stoly, oddychové sedenia, mostík, lávka, informačné a orientačné tabule, vyhliadková veža,...
- rekreačné trasy
- vodné toky, vodné plochy, zasakovacie plochy
- brehové a zasakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi
- ▶ Prípustné doplnkové

- verejné hygienické zariadenia
- plochy pre nevyhnutné zariadenia dopravnej vybavenosti - prístupové cestné komunikácie, chodníky, garáže v rámci objektov rekreačnej občianskej vybavenosti, parkovacie miesta – pre obsluhu územia vo vymedzených lokalitách
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- priestory pre nádoby na komunálny odpad slúžiace pre obsluhu regulačného bloku
- ▶ Neprípustné
  - rodinné domy
  - stavby na individuálnu rekreáciu
  - priemyselná a poľnohospodárska výroba, stavebníctvo, skladové hospodárstvo
  - doprava ako hlavná funkcia
  - plochy a zariadenia technickej vybavenosti vyššieho významu
  - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných doplnkových
  - 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 a pod.)
  - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

*V zmysle záväznej časti ÚPN – Z Devín I:*

*kap. 2.7 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:

**33 – Muránska – ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády (okrem Kremelskej ulice):**

- existujúcu Muránsku ulicu upraviť podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I na obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C1, kategórie MO 8/40 s obratiskom MHD podľa grafickej časti ÚPN Z Devín I,
- na promenáde podľa vymedzenia v grafickej časti ÚPN Z Devín I zabezpečiť organizačnými opatreniami vjazd len obslužnej doprave,

*kap. 2.7.4.1 CYKLISTICKÁ DOPRAVA*

- vybudovať cyklistický chodník, príp. zabezpečiť bezpečné vedenie cyklotrasy v úseku od Kremelskej ulice (MČ Devín), po vodáreň na Sihoti (MČ Karlova Ves), ako súčasť Moravskej cyklotrasy medzinárodného významu, Eurovelo 13 - Cesta železnej opony. Pri realizácii spolupracovať s hlavným mestom ako aj s dotknutými vodohospodárskymi a ťažobnými inštitúciami,
- dobudovať chýbajúce prepojenie úsekov cyklotrasy pred osobným prístaviskom na Slovanskom nábreží,
- vyznačiť cyklistické chodníky v zastavanom území (Devínske Malé Karpaty – nábrežie Dunaja a Moravy).

*kap. 3.1.1.3 OCHRANNÉ PÁSMO NKP DEVÍN – SLOVANSKÉ HRADISKO*

Pri rozvoji územia zóny Devín I rešpektovať ochranné pásmo NKP Devín – Slovanské hradisko v zmysle „Úpravy Ministerstva kultúry Slovenskej socialistickej republiky o vymedzení ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky Devín – slovanské hradisko“ (Ministerstvo kultúry SSR, č. MK – 3758 / 1987 – 32).

Ochranné pásmo NKP Devín – Slovanské hradisko je vyznačené v grafickej časti ÚPN-Z, vo výkrese č. 4 Funkčná a priestorová regulácia.

*kap. 4 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU, ASANÁCIE A PLOCHY NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV:*

**4.1 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Za verejnoprospešné stavby podľa § 108, ods.32 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení v znení neskorších predpisov považovať pre účely riadenia rozvoja územia v návrhovom období nasledujúce stavby:

- cyklistická cesta pri Devínskej ceste – Moravská cyklistická cesta, hlavná a vedľajšia trasa – D13
- rekreačné plochy Dunajskej a Moravskej nábrežnej promenády – rozptylové plochy a komunikačné plochy pre návštevníkov v turistickom centre na Slovanskom nábreží a na Muránskej ulici – VK2.

## Závazná časť – príloha č.2 - Regulačná tabuľka FPC 33 – Muránska - ústredná časť Moravskej nábrežnej promenády

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
263	OVR	Muránska, pri centrálnej rozptylovej ploche pod hradom	<p>Odporúčané rozptylové plochy pre návštevníkov – oddychové plochy, herné plochy, plochy zelene s parkovými prírodou blízkymi úpravami, prvky malej architektúry (rekreačný, informačný mobiliár, výtvarné prvky, herné prvky pre deti), zodpovedajúce kultivovanou úpravou a vybavením významu kultúrno-historického a prírodného devínskeho prostredia</p> <p>Drobné zariadenia pre návštevníkov súvisiace s funkciou Moravského nábrežia a Devínskeho hradu</p> <p>Komplex drobných objektov OV - kultúrne zariadenia, služby, informácie, stravovacie zariadenia, hygienické zariadenia, prvky malej architektúry, plochy zelene s parkovými / prírodou blízkymi úpravami, oddychové, herné plochy, nádvoria so sedeniami</p> <p>Spôsob zastrešenia objektov OV – odporúčaná plochá strecha s vyhládkovými strešnými terasami so zeleňou</p> <p>Neprípustné doplnkové trvalé bývanie / služobné byty</p>	<p>Umiestnenie chodníka medzi RB263 a RB262 je záväzný, navrhované trasovanie chodníka je smerné, prípustné je trasovanie chodníka v južnej časti RB 262</p> <p>Zachovať vzrastlú zeleň na promenáde</p> <p>Zachovať pohotovostný prístup ku hrádzi</p>		<p>Dopravný prístup a obsluha z Muránskej</p> <p>Návštevné a prevádzkové PM v RB 258</p> <p>PM na pozemku OV</p>

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
264	RNP	Muránska	Odporúčané rozsiahlejšie centrálné rozptylové plochy pre návštevníkov - oddychové plochy, herné plochy, plochy zelene s parkovými / prírode blízkymi úpravami, prvky malej architektúry (rekreačný, informačný mobiliár, výtvarné prvky, herné prvky pre deti), zodpovedajúce kultivovanou úpravou a vybavením významu kultúrno-historického a prírodného devínskeho prostredia	Zachovať vzrastlú zeleň na promenáde		Návštevné PM v RB 258

#### Upozornenie:

- západná časť pozemku parc. č. 960/50, v k.ú. Devín je súčasťou územia: Verejné komu - nikačné priestory, rekreačné plochy Dunajskej a Moravskej nábrežnej promenády – rozptylové plochy a komunikačné plochy pre návštevníkov v turistickom cente na Slovanskom nábreží a na Muránskej ul., ktoré sú v ÚPN – Z Devín I zaradené medzi verejnoprospešné stavby (ďalej len „VPS“), a označené ako VK2. Južne a východne od predmetného pozemku ÚPN – Z Devín navrhuje cyklistickú dopravu - zaradenú medzi VPS stavby (D13),
- pozemok hraničí s inundačným územím, na ktoré sa vzťahuje zákon o ochrane pred povodňami (č. 7/2010 Z. z.); časť pozemku sa nachádza v OP protipovodňovej ochrannej línie,
- pozemok sa nachádza v OP NPP Devínska hradná skala a OP NKP Devín – Slovanské hradisko,
- pri SZ hranici je trasovanie protipovodňovej ochrannej línie/ochranný hrádzový múrik, ochranné mobilné hradenie,
- pozemkom je vedené trasovanie splaškovej kanalizácie DN 300; výtlak splaškov DN 150; na pozemku, resp. v kontakte s pozemkom sa nachádza ČS splaškov (existujúca),

#### Na základe výsledkov posúdenia predmetnej stavby vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** v súlade. Nebytová budova – bufet rýchleho občerstvenia, je súčasťou územia: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, v ktorom je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu aj drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, tzv. drobné zariadenie stravovania a rýchleho občerstvenia.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>925,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>84,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,09</b>	<b>bez číselnej regulácie</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>84,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,09</b>	<b>bez číselnej regulácie</b>
- započítateľná zeleň:	<b>741,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,80</b>	<b>bez číselnej regulácie</b>

Objekt rýchleho občerstvenia (bufet, nebytová budova, stavba OV), je situovaný v rozvojovom území, v ktorom ÚPN intenzitu využitia územia číselne neustanovil prostredníctvom prvkov

intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ). Pri posudzovaní objemového riešenia stavby sa prihliadalo na parametre nebytovej budovy na pozemku parc. č. 960/25, v k.ú. Devín, o plošnej výmere 116 m<sup>2</sup> (LV č. 4122) a touto stavbou dosahované prvky intenzity využitia územia z príslušného pozemku. Existujúca stavba rýchleho občerstvenia nevnaša do územia neprijateľný kontrast a s prihliadnutím na existujúcu zástavbu v území funkčnej plochy, nezaťažuje záujmový pozemok nad prijateľnú mieru.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN – Z Devín I uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

na podklade predloženého projektového riešenia, prevažná časť objektu rýchleho občerstvenia je súčasťou RB 263 s funkciou: Zariadenia občianskej vybavenosti pre rekreáciu (OVR), v ktorom sú drobné zariadenia rekreačnej občianskej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkciou lokality (stravovacie, kultúrno-spoločenské, športovo-rekreačné...), zaradené medzi prípustné funkcie; západná časť objektu rýchleho občerstvenia je súčasťou RB 264 s funkciou: Rekreačné plochy Moravskej a Dunajskej nábrežnej promenády (RNP) a ako objekt OV je v tomto území zaradený medzi neprípustné funkcie (neprípustné: všetky druhy zariadení občianskej vybavenosti).

Z hľadiska funkcie je existujúca stavba rýchleho občerstvenia – bufet, v rozsahu v akom je súčasťou RB 264, v rozpore s ÚPN – Z Devín I.

**- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN – Z Devín I):**

podľa ÚPN – Z Devín I, je pozemok reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín, súčasťou územia *Rekreačných plôch Moravskej a Dunajskej nábrežnej promenády* (RB 264) a územia pre *Zariadenia a OV pre rekreáciu* (RB 263). Intenzita využitia územia vo väzbe na prípustné a prípustné doplnkové funkcie je v RB 263 stanovená na 0,15/0,50 (IZP/KZ) a v RB 264 na 0,02/0,50 (IZP/KZ). Konštatujeme, že bilancie intenzity využitia územia, sú vyčíslené z celkovej výmery pozemku (925 m<sup>2</sup>), t.j. bez zohľadnenia pomernej časti pozemku, v akej sa nachádza v jednotlivých RB s určeným funkčným využitím. Pri vyčíslení hodnôt IZP a KZ je možné uvažovať iba s tou časťou pozemku a jeho plošnou výmerou v akej je súčasťou RB 263, v ktorom sú drobné zariadenia rekreačnej občianskej vybavenosti zodpovedajúce svojou skladbou a kapacitou veľkosti a funkciou lokality (napr. stravovacie), zaradené medzi prípustné funkcie.

S plošnou výmerou tej časti pozemku, v ktorej je súčasťou RB 264 nie je možné pri bilanciách intenzity uvažovať, a to z dôvodu, že v tomto RB je uvedený druh stavieb z hľadiska funkcie neprípustný.

Investičný zámer je v rozpore s ÚPN – Z Devín I (v RB 264) z hľadiska funkcie a priestorového usporiadania

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>„Objekt rýchleho občerstvenia Rytier“</b>
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	<b>960/50</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>Slovanské nábr.</b>

**Odôvodnenie:**

Objekt rýchleho občerstvenia – nebytová budova občianskej vybavenosti, sa nachádza na pozemku, ktorý je súčasťou územia na ktoré je v platnosti ÚPN - územnoplánovacia dokumentácia s celomestskou platnosťou a územný plán zóny ÚPN – Z Devín I, spodrobňujúci reguláciu až na pozemky a stavby. Predmetná stavba bola zrealizovaná bez stavebného povolenia vydaného prísl. správny orgánom. V zmysle § 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“. Podľa dostupných informácií aktuálne nie je vedené správne konanie o dodatočnom povolení predmetnej stavby na prísl. stavebnom úrade, začaté pred účinnosťou ÚPN – Z Devín I. Z tohto dôvodu sa vyžaduje posudzovať predmetnú stavbu aj vo vzťahu k regulácii určenej v ÚPN – Z Devín I.

Podľa ÚPN je prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín, súčasťou rozvojového územia funkčnej plochy - rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, v zanedbateľnej miere západná časť pozemku zasahuje aj do stabilizovaného územia funkčnej plochy - krajinná zeleň, číslo funkcie 1002. Na podklade predloženého projektového riešenia je predmetná stavba súčasťou funkčnej plochy 1003, v ktorej sú drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou zaradené medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsobu využitia územia. Z hľadiska funkcie je predmetná stavba v súlade s ÚPN. Z hľadiska intenzity využitia územia je stavba súčasťou rozvojového územia v ktorom ÚPN taxatívne číselne nevyjadril hodnoty regulačných prvkov intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ). Pri posudzovaní predmetnej stavby z hľadiska intenzity využitia územia sme prihliadali na mierku existujúcej zástavby v území funkčnej plochy 1003. Predmetná stavba svojou mierkou nevnáša do územia kontrast, ani nezaťažuje záujmový pozemok nad mieru oproti zástavbe vo funkčnej ploche. Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s ÚPN. Podľa ÚPN – Z Devín I, je pozemok reg. „C“ KN parc. č. 960/50, v k.ú. Devín, súčasťou územia s funkciou: Rekrečné plochy Moravskej a Dunajskej nábrežnej promenády (RNP), RB 264 (prevažná časť pozemku) a územia s funkciou: Zariadenia OV pre rekreáciu (OVR), RB 263 (východná časť pozemku). Podľa projektovej dokumentácie je predmetná stavba v prevažnej miere súčasťou RB 263; západná časť predmetnej stavby je súčasťou RB 264. Konštatujeme, že z hľadiska funkcie je predmetná stavba prípustná iba v RB 263; v RB 264, ako objekt OV je zaradená medzi neprípustné spôsoby funkčného využitia územia RNP.

Bilancie intenzity využitia územia (IZP/KZ), nie sú v predloženom riešení realizované v zmysle metodiky ÚPN – Z Devín I a to z dôvodu, že pri bilanciách IZP a KZ sa uvažovalo s celkovou výmerou pozemku bez rozlíšenia v akom pomere je súčasťou jednotlivých RB a zohľadnení funkcií stanovených v RB 263 a RB 264. Intenzita využitia územia môže byť bilancovaná výlučne z plochy pozemku, ktorá je súčasťou RB 263; s plochou pozemku, ktorá je súčasťou RB 264 nie je možné uvažovať, a to z dôvodu, že v tomto RB je uvedený druh stavieb z hľadiska funkcie zaradený medzi neprípustné.

Z tohto dôvodu nie je možné konštatovať súlad s ÚPN Z – Devín I a vydať súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti ku konaniu o dodatočnom povolení predmetnej stavby.

Ďalej konštatujeme, že predmetná stavba sa nachádza v OP – NKP Devín – Slovanské Hradisko. V zmysle ÚPN – Z Devín I je na stavebné aktivity v hraniciach ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko potrebné vzťahovať: príslušné ustanovenia zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov; navrhované „Kritériá pamiatkovej ochrany na území ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko (spracovateľ Ing. arch. Ivan Gojdič, Ing. arch. B. Polomová, Ing. arch. S. Petrášová, obst.: MČ Bratislava – Devín, október 2010). Súčasťou ÚPN – Z Devín I je aj časť: „Urbanistické detaily (vybrané lokality), kde súčasťou vybraných lokalít je aj územie s pozemkom parc. č. 960/50, v k.ú. Devín.

Informatívne uvádzame, že v rámci správneho konania o dodatočnom povolení stavby sa vyžaduje aj stanovisko prísl. orgánu pamiatkovej ochrany.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ÚSES: predmetný objekt nie je v prekryve s chráneným územím európskeho významu - SUEV0800 Devínska hradná skala, ani s územiami národnej siete chránených území - CHA Devínske alúvium Moravy (3. stupeň ochrany), NPP Devínska hradná skala (4. stupeň ochrany). Nachádza sa mimo územia RBc Devín. Stavba nemá významný vplyv na územia chránené podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, územia Európskej sústavy chránených území Natura 2000, Ramsarské lokality, chránené stromy, ani na významné prvky ÚSES.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, konštatujeme, že v projektovej dokumentácii absentuje riešenie statickej dopravy. Nakoľko predmetný objekt slúži návštevníkom areálu v lokalite Devín, parkovanie bude zabezpečené na jestvujúcom parkovisku na Slovanskom nábreží.

Z hľadiska technickej infraštruktúry konštatujeme, že v projekte chýba návrh odvádzania dažďových vôd zo spevnených plôch strechy (84 m<sup>2</sup>) a terasy (99 m<sup>2</sup>). Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody zo spevnených plôch eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako retenčné nádrže a vsakovacie zariadenia. Upozorňujeme, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Devín, Dúbravka, DNV, Karlova Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady, Rača, Vajnory...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ. Nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k ich odtekaní na susedné pozemky.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.), ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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.

Príloha: Situácia  
Co: MČ Bratislava – Devín  
Magistrát – OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
Primátor