

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**, (cca. $\frac{3}{4}$ plochy pozemku, v smere od Devínskej cesty do vnútra územia)
- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie** (cca. $\frac{1}{4}$ plochy pozemku)
- **inundačné územie**, číslo funkcie **1300**

Funkčné využitie územia:

- **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

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch :

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

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, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **inundačné územie**, číslo funkcie **1300**

Podmienky funkčného využitia plôch: Inundačné územie je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: plynulé odvádzanie veľkých povodňových prietokov ako aj odchodu ľadov

Prípustné: stavby a zariadenia v zmysle zákona o ochrane pred povodňami, zeleň vodných tokov nebrániaca odtoku povodňových prietokov, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu inundačného územia, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Prípustné v obmedzenom rozsahu: stavby a zariadenia stanoveného konkrétneho funkčného využitia územia

Nepripustné: stavby a zariadenia v rozpore so zákonom o ochrane pred povodňami

Intenzita využitia územia:

pozemok parc.č. 1797/1 v k.ú. Bratislava – Devín, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**, vonkajšieho mesta. **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.** Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **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).**

Pozemok parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín sa nachádza v inundačnom území. Podľa §20 ods. 5 písm. a) zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (ďalej zákon o povodniach) je v inundačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy.

Upozornenie :

- na predmetné územie je rozpracovaný Územný plán zóny, obstarávateľom ktorého je m.č. Bratislava – Devín,
- podľa ÚPN sa Devínskej ceste, pozdĺž pozemku parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín navrhuje cyklotrasa,

Rodinné domy, ako bytové budovy je neprípustné umiestňovať v inundačnom území, v ktorom sa pozemok parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín nachádza. Navrhovaný investičný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ů H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Štartovacie bývanie , Devín - novostavba“
na parcele číslo:	parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín
v katastrálnom území:	Devín
miesto stavby:	Devínska cesta

Odôvodnenie:

Pozemok parc.č. 1797/1 v k.ú. Devín sa nachádza v inundačnom území. **Inundačné územie** je územie priľahlé k vodnému toku, zaplavované vyliatím vody z koryta, vymedzené záplavovou čiarou najväčšej známej alebo navrhovanej úrovne vodného stavu, ktoré upravuje možnosti konkrétneho funkčného využitia územia. V zmysle záväznej časti ÚPN , kap. C.8 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia, **sa vyžaduje zabezpečiť dodržiavanie režimu inundačných území vodných tokov v zmysle platnej legislatívy.**

V zmysle § 43b ods. 1) písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) sú rodinné domy bytovými budovami. Podľa §20 ods.5 písm. a) zákona o povodniach je v inundačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy.

Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia je navrhovaný spôsob zástavby – radová zastáva v rozpore s priestorovým a kompozičným princípom prevládajúcej zástavby a nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia.

Zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: situácia

Co: MČ Bratislava – Devín + situácia
Magistrát – OUIK archív