



MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Luboš Sucha

Podskalská 1357
280 02 Kolín

Váš list číslo/zo dňa

Náše číslo

Vybavuje/kontakt

Bratislava

MU ZB -

Karlovska Barbora Mgr.

17.09.2025

1113/3957/2025/KaB

karlovska@zahorskabystrica.sk

Vec: Územnoplánovacia informácia

Na základe Vašej žiadosti Vám poskytujeme územnoplánovacia informáciu k funkčnému využitiu pozemku na parcele registra „C“ KN parcela číslo 3405/1 v k. ú. Záhorská Bystrica.

V zmysle schváleného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, platného od 01.09.2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa záväznej časti sa pozemok parcela registra „C“ KN parcela číslo 3405/1 k. ú. **Záhorská Bystrica** nachádza v území stabilizovanom určenom pre **funkciu záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód 1203**. Uvedený pozemok slúži ako prístup k viacerým pozemkom v chatovej a záhradkárskej osade.

Kód 1203

Územia poľnohospodárskej zelene a pôdy

1203 – záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality

Charakteristika územia funkcia 1203:

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúca funkcia:

- záhrady
- stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustná funkcia:

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

Nepripustná funkcia:

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou; Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

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. neúmerne 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).

Vzhľadom na absenciu územného plánu zóny chatovej a záhradkárskej osady vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám hlavného mesta SR Bratislavy, v lokalite nie sú podmienky pre umiestňovanie nových investičných zámerov značne presahujúcich pôvodne stanovenú výmeru a obostavaný priestor stavieb na individuálnu rekreáciu.

Upozorňujeme na skutočnosť, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkoprávne vzťahy k pozemku a územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených dokumentov „Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov“ na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan> a ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/zoznam-dokumentacii>.

Táto informácia nenahrádza územnoplánovacia informáciu Hlavného mesta SR Bratislavy ani stanovisko mestskej časti k investičnej činnosti na území MČ BA - Záhorská Bystrica.

Územnoplánovacia informácia platí jeden rok od jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky.

S pozdravom

Ing. Jozef Krúpa
starosta MČ
Bratislava-Záhorská Bystrica

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	UPI
Identifikátor:	MU ZB - 1113/3957/2025/KaB

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	MANDATÁR Ing. Jozef Krúpa OPRÁVNENIE 103
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	17.09.2025 14:35:59
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	17.09.2025 14:36:13
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1. UPI - strany 3

Ostatné prílohy	
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec:	
1. Všeobecná agenda - Rozhodnutie do vlastných rúk s fikciou doručenia - strany 1	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Karlovska Barbora Mgr.
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Dátum vytvorenia doložky:	17.09.2025
Podpis a pečiatka:	