



**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky v k.ú. Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves a Lamač stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **B**
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, **rozvojové územie**, číslo funkcie **201**, kód regulácie **E,D,X**
- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, **rozvojové územie**, číslo funkcie **302**, kód regulácie **D**
- **šport, telovýchova a voľný čas**, **rozvojové územie**, číslo funkcie **401**, kód regulácie **X**
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, **rozvojové územie**, číslo funkcie **501**, kód regulácie **F**
- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, **rozvojové územie**, číslo funkcie **502**, kód regulácie **E**
- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**, **stabilizované územie**
- **rekreácia v prírodnom prostredí**, číslo funkcie **1003**, **rozvojové územie**
- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**, **rozvojové územie**
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **rozvojové územie**
- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie**
- **trvalé trávne porasty**, číslo funkcie **1204**, **stabilizované územie**
- **orná pôda**, číslo funkcie **1205**, **stabilizované územie**

**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.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

- **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, číslo funkcie **302**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

**- šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

**- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiacie predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

**- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

**Intenzita využitia územia:**

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				areály školstva	0,28	0,35
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25
D	0,9	302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,36	0,15

**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 ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Pre funkčné využitie územia, číslo funkcie 201, kód regulácie X, číslo funkcie 401, kód regulácie X:

- **kód X:** rozvojová plocha je natoľko významná, alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou, alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

**Funkčné využitie územia:**

- **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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**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.

**Intenzita využitia územia:**

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

**Funkčné využitie územia:**

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Intenzita využitia územia:**

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

**Funkčné využitie územia:**

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Intenzita využitia územia:**

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

**Funkčné využitie územia:**

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

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

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

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**Funkčné využitie územia:****- trvalé trávne porasty, číslo funkcie 1204****Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia špecifických plôch poľnohospodársky využívanej pôdy porastené trávami, prevažne kosené alebo spásané.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**Funkčné využitie územia:****- orná pôda, číslo funkcie 1205****Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia poľnohospodárskej pôdy využívanej na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Kanalizačný zberač SB - DN300-500 o celkovej dĺžke 3443,0m prechádza cez funkčné plochy v k.ú. Devínska Nová Ves: číslo funkcie 1003 rozvojové územie; 1002 stabilizované územie (umiestnená čerpacia stanica (ČS)); 1204 stabilizované územie (popri Vápenickom potoku); k.ú. Záhorská Bystrica: 1204, 1002, 1205, 1002 stabilizované územie; 302 rozvojové územie kód regulácie D; 1002 stabilizované územie; 302 rozvojové územie kód regulácie D; 502 rozvojové územie kód regulácie E; 201 rozvojové územie kód regulácie E; 1002 stabilizované územie; 1130 rozvojové územie; 201 rozvojové územie kód regulácie D; 501 rozvojové územie kód regulácie E; 102 rozvojové územie kód regulácie B.

Kanalizačný zberač SB-A - DN300 o celkovej dĺžke 1737,0m prechádza cez funkčné plochy v k.ú. Záhorská Bystrica: číslo funkcie 102 rozvojové územie kód regulácie B; 401 rozvojové územie kód regulácie X; 1002 stabilizované územie; 502 rozvojové územie kód regulácie E; 302 rozvojové územie kód regulácie D.

Kanalizačný zberač SC - DN300-400 o celkovej dĺžke 1470,0m prechádza cez funkčné plochy v k.ú. Záhorská Bystrica: číslo funkcie 1203 stabilizované územie; 102 rozvojové územie kód regulácie B; 401 rozvojové územie kód regulácie X; 1002 stabilizované územie; 1205 stabilizované územie; v k.ú. Lamač (lokalita Lamačskej brány) 201 rozvojové územie kód regulácie X; 1110 rozvojové územie; 201 rozvojové územie kód regulácie X.

Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby a prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia daných funkčných plôch..

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Záhorská Bystrica, Kanalizačný zberač SB a SC</b>
na parcele číslo:	<b>líniová stavba</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Lamač</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Lamačská brána, Boháčky, Krče, Dievčí hrádok, Podkerepušky, Kulhán, Piesky, atď.</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**  
**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia  
MČ Bratislava - Lamač  
MČ Bratislava - Devínska Nová Ves  
Magistrát – ODP