



**a) malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvojových územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

*Funkčné využitie prevládajúce:*

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

*Funkčné využitie prípustné:*

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

*Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:*

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

*Funkčné využitie neprípustné:*

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Väčšia časť pozemkov je súčasťou územia (kód 102, C), ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti:** Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, **Vajnory**, Devín, D.N.Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov.RD 480-600m <sup>2</sup>	2	0,25	0,40
				izolov.RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+, 2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m <sup>2</sup>	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,35

*Poznámka:*

*index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**b) ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód 1130**, t.j. plochy a línie zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej infraštruktúry a ochranná zeleň vodných tokov.

*Funkčné využitie prevládajúce:*

- zeleň líniová a plošná vegetácia krajinná, trasy a zariadenia technickej infraštruktúry s bezpečnostnými a ochrannými pásmami

*Funkčné využitie prípustné:*

- ČSPH so sprievodnými prevádzkami
- zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- cyklistické trasy, pešie trasy, parkoviská, prístupné odpočívadlá, ČSPH (iba pri cestných komunikáciách), pobytové lúky
- záhradkárske osady, záhrady (mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov)

Funkčné využitie neprípustné:

- stavby a činnosti špecifikované v zákone č. 656/2004 Z. z. o energetike, diferencovane pre územia so zariadeniami elektroenergetickými, plynárenskými, ropovodmi a produktovodmi
- všetky typy bývania

Okrajová časť pozemkov je súčasťou územia (kód 1130), ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie.

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

s umiestnením stavby:	<b>Predajňa potravín LIDL vo Vajnoroch</b>
na parcele číslo:	<b>393, 1695/19, 2744/19</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
Miesto stavby:	<b>Ul. Pri Starom letisku</b>

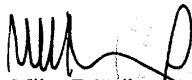
**Odôvodnenie :**

Predložený návrh rieši predajňu potravín halového typu o predajnej ploche 1130 m<sup>2</sup>. Predmetný objekt je umiestnený v území, ktoré je v záväznej časti definované pre funkčné využitie – malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie s regulačným kódom C, a ostatná ochranná a izolačná zeleň, stabilizované územie, kód 1130.

Na základe veľkosti predajnej plochy sa jedná o veľký supermarket, ktorého cieľovou skupinou je koncový spotrebiteľ vo väčších sídlach. Podľa záväznej časti ÚPN hl.m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, Charakteristika funkčných plôch, kategória supermarketov vo funkčnom využití 102 - malopodlažná zástavba obytného územia nie je prípustná. V území sú prípustné zariadenia obchodu a služieb v objektoch určených pre inú funkciu. Z hľadiska koncového spotrebiteľa v malej spádovej oblasti je prípustná samoobsluha s predajnou plochou do 400m<sup>2</sup>.

Na základe vyššie uvedeného hodnotíme predložený zámer výstavby: Predajňa potravín LIDL vo Vajnoroch v záujmovej lokalite, ako nesúladi s ÚPN.

S pozdravom

  
 Milan Ftáčnik  
 primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory  
Magistrát – OUP, ODP