

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

HRIVIS engineering s.r.o.
Galvániho 7/D
821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 53646/11-357045

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
16.01.2012

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavky k investičnej činnosti.**

investor:	HRIVIS engineering s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Predajňa potravín LIDL vo Vajnoroch
žiadosť zo dňa:	13.09.2011 doplnené dňa: 3.10.2011, 18.11.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ADIF s.r.o., Ing.arch. Ladislav Németh, Ing. Dušan Paulovič
dátum spracovania dokumentácie:	06/2010

Predložená dokumentácia rieši: jednopodlažnú nepodpivničenú budovu predajne LIDL, halového typu. Je členená na časť odbytu – predajne a zázemie. Zásobovanie tovaru sa bude uskutočňovať cez zásobovaciu rampu.

Základné údaje:

plocha pozemku = 9251 m²
zastavaná plocha = 1725 m²
predajná plocha = 1071 m²
predajná plocha mäsa = 59 m²
predajná plocha spolu = 1130 m²
parkovacie plochy = 3970 m²
plocha zelene = 2918 m²
max. výška atiky šikmej strechy od ±0,000 = +9,200 m

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavky, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely je v záväznej časti definované funkčné využitie územia:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN 02/59 35 62 35	FAX 02/59 35 64 46	BANKOVÉ SPOJENIE VÚB 6327-012/0200	IČO 603 481	INTERNET www.bratislava.sk	E-MAIL orm@bratislava.sk
---------------------------	-----------------------	---------------------------------------	----------------	-------------------------------	-----------------------------

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 neprispôsbať. 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 výnimcoľne 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 regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívny intenzita 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.	Cís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov.RD 480-600m ²	2	0,25	0,40
				izolov.RD 600-1000 m ²	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m ²	1+, 2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m ²	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.

koefficient 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, zelene v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej infraštruktúry a ochranná zeleň vodných tokov.

Funkčné využitie prevládajúce:

- zelena 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, prícestné odpočívadlá, ČSPH (iba pri cestných komunikáciach), 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, diferencované 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 Ú H L A S Í

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

Odôvodnenie :

Predložený návrh rieši predajňu potravín halového typu o predajnej ploche 1130 m². 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 zóna, 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 Bratislavu, 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 400m².

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

S pozdravom

Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – OUP, ODP