

Mestská časť Bratislava - Vajnory

Referát staveb. úradu

Roľnícka 9282/109, 83107 Bratislava-Vajnory

•
Ing. Erich Junger
Holíčska 3156/21
81109 Bratislava
Slovenská republika
•

Váš list číslo/zo dňa

1126/2026/15
93/11.02.2026

Naše číslo

OS-SÚ/1155/17/2026/KRU

Vybavuje/linka

Ing. arch. Ingrid Krumpolcová

Bratislava-Vajnory

16. 02. 2026

Vec

Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - odpoveď

V nadväznosti na Vašu žiadosť o územnoplánovaciu informáciu k pozemku registra "C" parcela č. 3227 v katastrálnom území Vajnory Vám oznamujeme, že v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚP) je predmetný pozemok určený pre funkčné využitie:

- pozemok parcela č. 3227 - „málopodlažná zástavba obytného územia“ č. funkcie 102 - rozvojové územie, regulačný kód C

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.

Prevládajúca funkcia:

- rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustná funkcia:

- 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

Prípustná v obmedzenom rozsahu:

- 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

Nepripustná funkcia:

- 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia zástavbou. Stanovuje pre vybrané funkcie intenzitu (mieru) využitia rozvojového územia. Symbolom kódu miery využitia územia sú písmená veľkej abecedy A až M, ktoré vyjadrujú prípustnú mieru využitia územia v rozpätí hodnotou IPP max. Pre kód C je prípustná miera využitia územia IPP max. = 0,6

regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť Vajnory:

kód regulácie. C

IPPmax.: 0,6

kód funkcie: 102

priestorové usporiadanie:

- RD pozemok 480-600m²: IZPmax. - 0,25, KZmin. - 0,40
- RD pozemok 600-1000m²: IZPmax. - 0,22, KZmin. - 0,40
- radové RD pozemok 300-450m²: IZPmax. - 0,32, KZmin. - 0,25
- átriové RD pozemok 450m²: IZPmax. - 0,50, KZmin. - 0,20
- bytové domy: IZPmax. - 0,30, KZmin. - 0,35

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 MČ Bratislava – Vajnory je potrebné:

Rešpektovať:

- NPR Šúr, prírodný potenciál biocentra jazera na Šprinčovom majeri a biokoridor pozdĺž vodného toku severne od Vajnora,
- historické jadro v urbanistickej kompozícii navrhovaného rozvoja zástavby Vajnora,
- hmotovo-priestorovú dominantnosť historických sakrálnych stavieb.

Dotvoriť :

- obchodno-obslužné a distribučné centrum celomestského až nadmestského významu v lokalite Tuhovské v atraktívnej polohe východného vstupu do Bratislavy
- areály severnej priemyselnej zóny Vajnora pozdĺž Rybníchej ulice,

- jestvujúce areály občianskej vybavenosti odborných učilíšť a ubytovní na Ulici Na pántoch s možnosťou dostavby so zásadami rozvoja pre stabilizované územia

- územia existujúcej zástavby rodinných domov zodpovedajúcou občianskou vybavenosťou

Vytvoriť:

- kultúrno-spoločenské a športovo-rekreačné centrum celomestského významu lokality Prostredné, v nadväznosti na rekreačný potenciál Vajnorského jazera,

- centrum rekreačných a voľnočasových aktivít s využitím prírodného potenciálu biocentra jazera na Šprinclvom majeri a jestvujúcich plôch zelene,

- zariadenia občianskej vybavenosti celomestského významu areálového typu zamerané na sociálnu starostlivosť v lokalite Šprinclov majer a Kozliny,

- lokálne centrá občianskej vybavenosti v nových zónach málopodlažnej bytovej zástavby Koncové, Šinkovské a Šuty,

- zhodnotiť navrhované plochy východne od Rybničnej ul., severne od urbanizovaného územia Vajnor, pre potenciálnu lokalizáciu vedecko-technologického parku a rozvoj rekreačných plôch,

- športové, telovýchovné, rekreačné a voľnočasové aktivity celomestského charakteru s prislúchajúcou občianskou vybavenosťou v zóne Priečne.

Pojmy:

REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

Intenzita využitia funkčných plôch

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,

- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Za doplnujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje koeficient zelene.

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- 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 rastlome 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 $(m_2) = KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy} (m_2)$.

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva (ďalej len MsZ) hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5. 2007. Zmeny a doplnky ÚP 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10 boli schválené uzneseniami MsZ č. 600/2008, 400/2011, 1614/2014, 1785/2014, 581/2020, 996/2021, 230/2023, 772/2025.

Územnoplánovacia informácia nerieši majetkovo-právne vzťahy. Upozorňujeme, že na ten istý pozemok môže byť vydaná ÚPI viacerým investorom.

Územnoplánovacia informácia k predmetnej parcele platí jeden rok odo dňa vydania.

Toto stanovisko nenahrádza stanoviská a rozhodnutia iných orgánov.

S pozdravom,

Ing. Michal Vlček

starosta

Osvedčovacia doložka

Osvedčujem, že tento listinný dokument vznikol zaručenou konverziou z elektronickej do listinnej podoby podľa § 35 ods. 1 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov a Vyhláškou Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu č. 331/2018 Z. z. o zaručenej konverzii.

Údaje o pôvodných elektronickej dokumentoch

Pôvodný dokument v elektronickej podobe

Názov dokumentu

Formát dokumentu

Hodnota elektronickej odtlačku pôvodného elektronickej dokumentu

Funkcia použitá pre výpočet elektronickej odtlačku

Autorizačné prvky pôvodných dokumentov v elektronickej podobe

- Dokument obsahuje prostriedky autorizácie alebo časovú pečiatku
 Dokument neobsahuje prostriedky autorizácie alebo časovú pečiatku

Autorizácia pôvodného elektronickej dokumentu

Typ autorizácie

Stav autorizácie

Čas autorizácie

Čas overenia autorizácie

Miesto autorizácie

Ďalšie údaje o autorizácii

Osoba, ktorá autorizáciu vykonal

Identifikátor

Zastupovaná osoba

Mandát

Časová pečiatka pripojená k prostriedku autorizácie

Typ časovej pečiatky

Stav časovej pečiatky

Čas vystavenia časovej pečiatky

Vydavateľ časovej pečiatky

Čas overenia časovej pečiatky 02.03.2026 15:01

Autorizované elektronické dokumenty

Názov dokumentu Dokument

Údaje novovzniknutého dokumentu v listinnej forme

Počet listov 2

Počet neprázdnych strán 4

Formát papiera novovzniknutého dokumentu

Formát papiera Formát papiera A4 (210 × 297 mm)

Počet listov 2

Údaje o zaručenej konverzii

Evidenčné číslo záznamu o zaručenej konverzii 7346-260302-6338

Dátum a čas vykonania zaručenej konverzie 02.03.2026 15:01

Zaručenú konverziu vykonal *

IČO 36631124

Názov právnickej osoby Slovenská pošta, a.s.,
Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica,
OR OS BB, oddiel Sa, vl. č. 803/S

Meno Viera

Priezvisko Kerekešová

Funkcia alebo pracovné zaradenie zamestnanec pošty

+) Ak bola zaručená konverzia vykonaná automatizovaným spôsobom, údaje o mene, priezvisku, funkcii a o pracovnom zaradení sa neuvádzajú.

Podpis a pečiatka


SLOVENSKÁ POŠTA, a.s.
Partizánska cesta 9
975 99 Banská Bystrica
- 1807 -