

MAGSNM-19895/07-7

Oddelenie správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 20594/07-424750

Ing.arch. Maďarová/59356513

14.6.2007

Mag 430434/07

Vec: **Vyjadrenie k návrhu na predaj nehnuteľností  
v majetku hlavného mesta**

žiadateľ:	OSN ( k žiadosti SBD KREDIT, s.r.o.)
žiadosť č.j.:	MAGS SNM 19895/07-2/424710
zo dňa:	6.6.2007
parcela číslo:	1020/149,150,151, 1021/1, 1025/12,13
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia parcely v území:	Ul. Tomášikova
predaj pre účel:	<b>Dokúpenie pozemkov k jestvujúcej novostavbe bytového domu</b>

Na základe posúdenia Vašej žiadosti poskytujeme vyjadrenie obsahujúce územnoplánovacia informáciu s podmienkami využitia územia vyplývajúcimi z:

- Aktualizácie územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov
- Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007

Predmetné parcely sú súčasťou funkčnej plochy určenej v **zmysle Aktualizácie územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov** pre funkciu: **viacpodlažná bytová zástavba**, ako ucelená časť územia zastavaná prevažne objektmi 5 a viacpodlažnými, ktorého súčasťou môže byť i malopodlažná bytová zástavba väčšinou v rozptyle a v obmedzenom rozsahu, s doplňujúcimi /výrobné služby a menšie výrobné prevádzky bez negatívneho vplyvu na kvalitu obytného prostredia, prechodné ubytovanie, verejná zeleň, malá architektúra/ a účelovo viazanými plochami stavieb a zariadení /obchod, služby, verejné stravovanie, miestne drobné úradovne verejnej administratívy, vrátane pobočiek peňažných ústavov atď., zdravotné strediská rajónových lekárov, detské jasle atď., sociálne zariadenia lokálneho významu, menšie ihriská a kryté stavby pre telovýchovu, šport a rekreáciu, zeleň, dopravná vybavenosť, technická vybavenosť, biokoridory/.

Schválený **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy** podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1020/149,150,151;1021/1;1025/12,13 funkčné využitie územia: zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, t.j. plochy slúžiace 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. Podľa

polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí je to málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50-70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste:

- centrum max. 50%

- vnútorné mesto max 60 %

- vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch

Prevládajúcimi funkciami sú: bývanie s občianskou vybavenosťou

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územia. V rámci stabilizovaného územia sa predpokladaná miera stavebných zásahov do jestvujúceho prostredia prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. V zásade sa jedná o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Stabilizované územia charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje spôsob a možnosti jeho dotvárania novými investíciami. Limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska posúdenia územia vo vzťahu k **verejnému technickému vybaveniu** uvádzame, že nemáme pripomienky.

K predmetnej stavbe „Polyfunkčný objekt Tomášikova ul.“ bolo vydané záväzné stanovisko č.j. MAG-2003/22819-1 zo dňa 10.10.2003 (v prílohe).


#### Záver:

Z hľadiska územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov **nemáme námietky** voči predaju parciel číslo 1020/149,150,151; 1021/1; 1025/12,13, ktoré sa nachádzajú okolo stavby .

Upozorňujeme, že:

- toto vyjadrenie obsahujúce územnoplánovacia informáciu platí jeden rok odo dňa jej vydania.

S pozdravom

  
Ing. arch. Vladimír Hrdý  
vedúci oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

II. sekcia

Oddelenie územného plánovania a rozvoja mesta

Primaciálne námestie č. 1

P.O.BOX 192

814 99 Bratislava

-2-

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PRÍLOHA č. 1 k ÚPI  
MAGS ORM 20594/07 -  
- 424790

~~STAV - TRADE, s.r.o.  
Trnavská ul. 82  
821 02 Bratislava~~

Váš list číslo/zo dňa

/

Naše číslo

MAG- 2003/22819-1

Vybavuje/linka

Ing. Mišíková/59356213

Bratislava

10.10.2003

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti**

Akcia:	polyfunkčný objekt, Tomášiková ul.
Investor:	STAV - TRADE, s.r.o.

Dokladová časť predloženej žiadosti obsahuje:

žiadosť zo dňa: 20.5.2003	doplnená dňa: 13.8.2003
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavel Gašparovič
dátum spracovania dokumentácie:	03/2003

Ďalšie doklady žiadateľa:

--	--

Parciálne odborné vyjadrenia oddelení magistrátu:

odd. územného plánovania	č.j.: OÚP/406/2003	zo dňa: 28.5.2003
odd. dopravného plánovania	č.j.: MAG/2003/22819	zo dňa: 18.6.2003
odd. generelov technickej infraštruktúry	č.j.: OGTI/500/2003	zo dňa: 3.7.2003
odd. životného prostredia	č.j.: MAG/2003/33037/Lu	zo dňa: 8.10.2003

Predložená dokumentácia rieši: dva polyfunkčné objekty pozdĺž Tomášikovej ul., v ktorých na 1.NP sú riešené obchody na 2.NP obchodno - administratívne priestory a na 3. až 8. NP je celkovo riešených 99 bytov, z toho 17 mezonetových. V 1.PP sú riešené garáže v celkovom počte 85 stání, na teréne je navrhovaných 84 parkovacích miest. Navrhovaný objekt je situovaný 2,5 m od objektu jestvujúcich hromadných garáží na ploche zelene. Z titulu výstavby navrhovaného objektu je uvažované s výrubom 68 stromov a 1 kus na presadenie.

Posúdenie z hľadiska funkčného využitia územia, vo vzťahu k Aktualizácii územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 v znení neskorších zmien a doplnkov:

- dotknuté územie je definované pre funkciu: viacpodlažná bytová zástavba, ktorej dopĺňujúcimi funkciami sú aj plochy a zariadenia pre obchod, služby, administratívu a účelovo viazanými funkciami sú aj plochy a zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti.

Vzhľadom na značný rozsah výrubu stromov bola predmetná dokumentácia predložená do Komisie životného prostredia a výstavby MsZ, ktorá na zasadnutí dňa 7.8.2003 prijala záver s odporúčaním vydať súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy. Zároveň Komisia ŽPaV odporučila konečné stanovisko k výrubu stromov po vykonaní terénnej obhliadky určených členov komisie /Lenč, Vojtko, Hruška, Lutter, Šterbatý/, ktorí nahlásia svoje stanovisko tajomníčke komisie RNDr. Eve Lučeničovej, ktorá následne oznámi výsledné stanovisko spoločnosti investorovi. Oddelenie životného prostredia magistrátu nám doručilo 8.10.2003 vyjadrenie č.j.: MAG-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59356235

FAX  
02/59356446

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

2003/3303/Lu, v ktorom hlavné mesto SR Bratislava súhlasí s výrubom 68-ich stromov rastúcich na pozemku parc. č. 1025/9 v k.ú. Ružinov za podmienok uvedených v tomto stanovisku v časti – Z hľadiska životného prostredia“.

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

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný bytový komplex</b>
na parcele číslo:	<b>1020/2, 85; 1021, 1025</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavba:	<b>Tomášikova - Obilná</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu sa stanovujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, v zmysle § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, tieto **podmienky**:

**z hľadiska riešenia dopravy:**

- dodržať ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu;

**z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- zakresliť do koordinačnej situácie siete aj optické trasy telekomunikačnej siete prevádzkovateľov: ST a.s., SI-TEL s.r.o., Transpetrol a.s., Orange a.s., Slovenské elektrárne a.s., Memorex a.s., QUADIA DCT a.s. a ŽSR;
- v rámci zásobovania teplom zosúladiť časť „Požiarna ochrana“ str. 48, kde sú pre zabezpečenie tepla uvedené plynové kotly a „Technické riešenie“ str. 58, kde je navrhované riešenie napojením na horúcovod. Plyn do objektov nie je privádzaný a taktiež v textovej časti chýba popis horúcovodnej prípojky;
- prehodnotiť kapacitu vodovodnej prípojky, pretože navrhovaná kapacita nebude schopná pokryť požiaru vodu;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- žiadame rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny;
- počas realizácie a počas vlastnej prevádzky žiadame rešpektovať všeobecne záväzné nariadenie č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- zabezpečiť výrub drevín odbornou firmou, spôsobilou túto činnosť vykonávať v období vegetačného kľudu (1. október – 30. marec), pričom vykonávateľ zodpovedá za odpratanie drevných zvyškov po výrube v súlade so zákonom o odpadkoch a súvisiacimi predpismi;
- zachované stromy chrániť počas výstavby debnením;
- náhradnú výsadbu za vyrúbané dreviny požadujeme po dohode s mestskou časťou Bratislava – Ružinov riešiť finančnou náhradou v zmysle štatútu hlavného mesta SR Bratislavy nasledovne:  
- 35 % finančnej náhrady z celkovej hodnoty 1 21 440.- Sk uhradiť pred vykonaním výrubu na účet hlavného mesta SR Bratislavy, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. Bratislava č. 19-6327-012/0200, variabilný symbol 16 22 292 200, špecifický symbol uviesť v súlade s listom primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. OŽP-2002/2348 zo dňa 22.4.2002 a 65 % finančnej náhrady z celkovej hodnoty 1 211 440.- Sk uhradiť pred vykonaním výrubu na účet mestskej časti Bratislava – Ružinov (uviesť v rozhodnutí mestskej časti);
- zriadiť plochu verejnej zelene v rozsahu zrušenej zelene na Klincovej ul. podľa pokynu pracovníkov OŽP mesta a mestskej časti;
- zrealizovať sadové úpravy po ukončení stavby bytového komplexu podľa schváleného projektu sadových úprav;
- posúdiť stavbu z hľadiska hlukového zaťaženia s ohľadom na blízkosť významného líniového zdroja hluku (Tomášikova ul.) a prípadne navrhnúť opatrenia na obvodovej konštrukcii, aby bola splnená prípustná hodnota hluku v zmysle Nariadenia vlády SR č.40/2002 Z.z. o ochrane pred hlukom a vibráciami;
- z hľadiska svetlotechnických pomerov je potrebné dodržať ekvivalentný uhol tienenia 30 stupňov;
- dodržiavať zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s ním súvisiace predpisy a všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzné nariadenie o dodržiavaní čistoty a poriadku na území príslušnej mestskej časti;
- vypracovať vlastný Program odpadového hospodárstva ak sa bude činnosťou produkovať ročne viac ako 50 kg nebezpečných odpadov, alebo 1 t ostatných odpadov s prihladením na Program odpadového hospodárstva hlavného mesta;



- **umiestniť** kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku; za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom, pri manipulácii dodržiavať zákony NR SR č.315/1996 Z. z. o premávke na pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a zákon č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;
- **predložiť** na vyjadrenie OŽP magistrátu hl. m. SR Bratislavy v zmysle § 72 písm. c) zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v stavebnom konaní zamýšľaný spôsob nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti;

#### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

#### **ODPORÚČANIE:**

- odporúčame preriešiť dispozíciu objektu tak, aby obytná časť budovy mala samostatný vstup z verejného priestranstva podľa STN 734301 a bola oddelená prevádzka bytová od občianskej vybavenosti. Navrhovaný prístup z prízemia do obchodnej vybavenosti na 2. NP schodišťovým ramenom považujeme za nevhodný.
- preriešiť existujúce garáže vo vnútrobloku tak, aby bola dodržaná požiadavka na kvalitu vonkajšieho obytného prostredia, najmä na bezprostrednú návaznosť na zeleň;
- odporúčame o navrhovanej výstavbe informovať obyvateľov, najmä susedných bytových objektov;

#### **UPOZORNENIE:**

- V prípade, ak je týmto investičným zámerom dotknutý pozemok hlavného mesta resp. mestskej časti a jeho realizácia predpokladá **výrub drevín**, bude v rámci stavebného konania posudzovaný **rozsah vynúteného výrubu**, na základe stavu jestvujúcej zelene, v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislavy č.8 / 1993 o starostlivosti o verejnú zeleň.
- **Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie**, požiadať sekciiu dopravy a cestného hospodárstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko platí jeden rok odo dňa jeho vydania. 1 sadu dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Andrej Durkovský  
primátor

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

29/12/04

PRÍLOHA K ÚPI č. 2  
MAG ORM 20594/07-40479

STAV – TRADE spol. s r.o.  
Trnavská 82  
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAG-04/43365/71444-1 Ing. Mišíková/59356213

16.12.2004

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti  
- potvrdenie platnosti**

žiadosť zo dňa:	29.11.2004
akcia:	Polyfunkčný objekt, Tomášikova ul.
investor:	STAV – TRADE, spol. s r.o.

K predmetnej stavbe bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti

dňa: 10.10.2003

č.j.: MAG-2003/22819-1

Keďže sa podmienky v území nezmenili, **potvrďujeme platnosť** vydaného citovaného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti do **16.12.2005**

S pozdravom



*Andrej Ďurkovský*  
Andrej Ďurkovský  
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad