

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie územného plánovania a rozvoja mesta – referát územného rozvoja mesta

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

MAGJJP4-23498/09-9

Oddelenie správ nehnuteľností

vedúca oddelenia

TU

Váš list číslo/zo dňa

MAGS SNM/41425/08

23498/09-1/272491

MAG 35885/09 z 09.03.2009

Naše číslo

MAGS ORM 36783/09-35885 Ing. arch. Gálová/59356214

MAG 208313/09

Vybavuje/linka

Bratislava

04.05.2009

Vec: Územnoplánovacia informácia k návrhu na predaj nehnuteľností v majetku hlavného mesta

žiadateľ:	Office Invest, s. r. o., Svätý Jur
žiadosť č.j.:	MAGS SNM/41425/08 23498/09-1/272491 MAG 35885/09
zo dňa:	09.03.2009
parcela číslo:	4615/2, 4615/3
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia parcely v území:	zóna Machnáč, sektor č. 7-11/5
predaj pre účel:	neuvedený

Na základe posúdenia Vašej žiadosti poskytujeme územnoplánovaciu informáciu obsahujúcu podmienky využitia územia vyplývajúce z

- Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov;
- Územného plánu zóny Machnáč, v znení zmien a doplnkov;

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 4615/2, 4615/3 funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka 102 v prílohe listu).

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné 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 málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.); min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

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

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

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

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.);

Parcely sú súčasťou územia, 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.

Kód S: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V tomto prípade je regulácia intenzity využitia územia stanovená záväzne.

Pre predmetné územie bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva **územný plán zóny Machnáč, v znení zmien a doplnkov**, ktorého záväzná časť je vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy.

Záujmové parcely č. 4615/2, 4615/3 sú v zmysle uvedenej zonálnej dokumentácie súčasťou **sektoru č. 7-11/5**. Pre daný sektor sú v zmysle všeobecne záväzného nariadenia uvedeného schváleného územného plánu platné nasledovné záväzné regulatívy funkčného a priestorového využitia:

SEKTOR Č. 7 - 11/5

Vymedzenie:

Nachádza sa v hĺbke územia v "druhom pláne" pri Drotárskej ceste, zo západnej strany ju ohraničuje sektor č. 7-11/4 a z východnej strany sektor č. 7-11/8.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom ani osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavená úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
 - minimálna:** pre rodinný dom 1000 m²
 - maximálna:** pre rodinný dom 1500 m²
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,68
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať stavebnú činnosť ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného

rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

Upozorňujeme, že severnou hranicou parcely č. 4615/2 je vedená interakčná línia zelene, ktorá je nestavebná. Interakčné línie zelene majú šírku minimálne 10 m. V prípade, ak sa nachádzajú na hranici parciel, tak na každej parcele sú široké minimálne 5 m merané 1 m nad terénom.

Odporúčame klienta informovať, že je potrebné:

- Pri spracovávaní konkrétneho riešenia konzultovať podmienky na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy na referáte územného rozvoja mesta oddelenia územného plánovania a rozvoja mesta;
- Overiť u správcov verejného technického vybavenia existenciu a kapacitu technického vybavenia, nachádzajúceho sa v dotknutom území;
- Overiť u správcov verejného dopravného vybavenia vhodnosť napojenia na komunikačný systém;

Upozorňujeme:

- Územnoplánovacia informácia č.j.: MAGS ORM 36783/09-35885 zo dňa 04.05.2009 platí jeden rok odo dňa jej vydania.

S pozdravom


Ing. arch. Eva Mazúrová

Vedúca referátu hlavného mesta SR Bratislavy

Oddelenie územného plánovania a rozvoja mesta

Príručnica mestskeho č. 1

80.603 192

814 99 Bratislava

3

CO: Magistrát - RÚRM-archív

C.2.

A - charakteristika	Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach priliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.
B.Funkčné využitie	prevládajúce ● - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.) - min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch prípustné ■ - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼ - zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území - nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu 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.) možno určiť v konkrétnom území max. podlažnosť, resp. druh zástavby
C – dopln. ustanovenie	

● Rodinné domy	✖	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
■ Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	✖	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu
✖ Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	✖	Zariadenia obrany
✖ Byť v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	✖	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
✖ Obchodné centrá regionálne	▼	Materské školy
✖ Nákupné strediská, obchodné domy	✖	Základné školy a základné umelecké školy
✖ Distribučné a veľkoobchodné centrá	✖	Stredné školy, špeciálne školy
✖ Hypermarkety, hobbymarkety	✖	Vysoké školy a vysokoškolské areály
✖ Supermarkety, diskonty	✖	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
■ Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	✖	Objekty a areály vedy a výskumu
✖ Verejné stravovanie	▼	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionárne
▼ Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	✖	Polikliniky
✖ Stravovanie pre zamestnancov	✖	Nemocnice NSp, FNsp
✖ Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	✖	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
▼ Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	✖	Odborné lieč. ústavy, detské ozdravné, liečebne, lieč. ústavy
✖ Autokempingy, turistické ubytovne	✖	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
✖ Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	▼	Stacionárne soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie
✖ Kongresové centrá	✖	Domovy sociálnych služieb
✖ Veľtržné a výstavné areály	✖	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
✖ Kultúrne zariadenia	✖	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostl.
✖ Zábavné zariadenia	▼	Drobná výroba a služby - nerušiaca
▼ Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	▼	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
✖ Obradné sieni	✖	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
▼ Kostoly a modlitebne	✖	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
✖ Cirkve a jej ostatné zariadenia	✖	Výroby a služby všetkých druhov
✖ Administratívne budovy	✖	Priemyselné parky
▼ Prenajímateľné administratívne priestory	✖	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky

LEGENDA

OBYTNÉ ÚZEMIA

101	viacpodlažná zástavba obytného územia
102	málopodlažná zástavba obytného územia

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

102

málopodlažná zástavba obytného územia

✖	Skladové areály súvisiace s výrobou
✖	Stavebné dvory a zariadenia
✖	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
✖	Športové areály – kryté otvorené zariadenia
✖	Športové haly, plavárne, kolkárne
▼	Telocvičňa, ihriská, fitness, posilňovne
✖	Kúpaliská
✖	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
✖	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
✖	Areály voľného času
✖	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
✖	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
✖	Záhradkárske osady a lokality
✖	Chatové osady
■	Zeleň líniová a plošná
✖	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
■	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
✖	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
✖	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
✖	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
✖	Zariadenia na separovaný zber odpadov
✖	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
▼	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
✖	Prícestné odpočívadlá
✖	ČSPH bez sprievodných prevádzok
✖	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
■	Odstavné státi a parkoviská
✖	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
■	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
✖	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

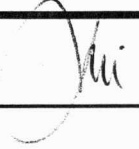
88/09

P

Krycí list

čiasťkových stanovísk k stanovisku hlavného mesta SR Bratislavy

ODP

Naše č.j.	MAGS/ODP/36422/09-35887	ODP/088/09-P
Došlo od :	SNM	pod č.j.: MAGS/SNM/23498/09-1/272491
Účel podania	Pozemok	
Predmet podania	Predaj pozemku, Sklenárska ulica	
Žiadateľ	Office Invest, s.r.o.	
Katastrálne územie / parc. č.	K.u. Staré Mesto	P.č. 4615/2 4615/3
Exped. na: SNM	Pod. č.j.:	Exped z ODP dňa: 20.04.10
Podpis vedúceho odd.: 		

Spracovateľ (meno):	Ing. Bočkorová
Pridelené (dátum):	11.03.2009
Vybavené (dátum):	19.03.2009/20.04.2010

K vašej žiadosti MAGS/SNM/23498/09-1/272491 o stanovisko k predaju pozemkov, p. č. 4615/2 o výmere 301 m², p. č. 4615/3 o výmere 24 m² a stavby na pozemku p. č. 4615/3, o kúpu ktorých požiadala spoločnosť Office Invest, s.r.o., Svätý Jur, za účelom v súlade s územným plánom. Žiadateľ vlastní okolité susediace pozemky.

Z hľadiska dopravného plánovania uvádzame:

- že podľa ÚPN-Z Machnáč (sektor č. 7/11-5) je podmienka k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej tr. D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu.

Sklenárska ulica, ako nová komunikácia f. tr. D1, š. 4,0 m, dĺžky 244 m, si podľa STN 73 6110, vzhľadom na šírkové usporiadanie komunikácie vyžaduje vybudovanie výhybne. Podľa ÚPN-Z je pozdĺž komunikácie turistický chodník. Na uvedené skutočnosti žiadame upozorniť žiadateľa.

Odporúčame ponechať dostatočnú územnú rezervu pre vybudovanie výhybne Sklenárskej ulice.


19. 03. 2009

Doplnenie podania

Na základe tel. požiadavky SNM zo dňa 19.04.2010 dopĺňame stanovisko ODP nasledovne:

- Odporúčame ponechať dostatočnú územnú rezervu a z predaja žiadame oddeliť súvislý pás šírky cca 5,0 m za účelom vybudovania komunikácie a výhybne.


20.04.2010

20.

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie cestného hospodárstva

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

vedúca odd. správy nehnuteľností

Tu!

74-63317-27498/09-8

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS SNM 23498/

MAGS OCH 36616/

Horváthová/59356 772

15. 4. 2009

09-1/272491

09-35886/Há-62

796 59719/2009

Vec

Predaj – pozemkov a stavby v k. ú. Staré Mesto, Sklenárska ul., parc. č. 4615/2,3 (Spol. Office Invest – pričlenenie k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa) - v y j a d r e n i e

Predmetné pozemky OCH nespravuje, Sklenárska ul. je zverená MČ Staré Mesto a predaj nezasahuje do komunikácie v správe OCH.

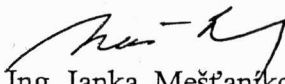
Z hľadiska záujmov OCH ako správcu komunikácie nemáme pripomienky k predaju pozemkov a stavby na klientom požadovaný účel.

Žiadame rešpektovať naše zariadenia verejného osvetlenia vedené vzduchom.

Situáciu si nechávame.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Oddelenie cestného hospodárstva
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-1-


Ing. Janka Mešťaniková
vedúca oddelenia

Co: Magistrát hl. mesta – OCH – SK, VO

Röntgenova 24, I. poschodie, č. dverí 130

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 67 05	02/59 35 67 85	VÚB 6327012/0200	603 481	www.bratislava.sk	och@bratislava.sk