

Oddelenie správy nehnuteľností
TUVáš list číslo/zo dňa
31.05.11Naše číslo
MAGS ORM 46760/11-288609

Vybavuje/linka

Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
01.06.2011

MAG 292 285/2011

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

žiadateľ:	OSN
žiadosť č.j.:	MAGS SNM 46431/11-288595
zo dňa:	25.05.2011
parcela číslo:	882/1, podľa označenia Vami priloženej mapy
katastrálne územie:	Dúbravka
predaj - prenájom pre účel:	predaj pozemku

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

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 882/1, stanovuje 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 sú to rodinné domy a malopodlažná 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.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie s občianskou vybavenosťou spodných podlažiach objektov

Funkčné využitie prípustné:

- funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti,

- **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

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

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.)

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, vrátane zariadení s opatrovateľskou službou, bytov a zariadení pre handicapovaných občanov.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% (podiel celkových nadzemných podlažných plôch)

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia a plochy doplnujúce komplexitu a obsluhu obytného územia: zariadenia občianskej vybavenosti **vstavané** do objektov bývania, rodinné domy v doplnkovom rozsahu (do 10 %), zeleň plošná a líniová do 0,5 ha zeleň pozemkov obytných budov, nevyhnutné plochy technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia
- celková kapacita nesmie presiahnuť 25 % celkovej podlažnej plochy bývania

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov **rozptýlené v území**
- nad rámec daného možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu (objekty verejnej správy, ČSPH bez sprievodných prevádzok – mestský typ)

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 (ako nerušiace prevádzky nemožno napríklad povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Časť pozemku nachádzajúca sa vo funkčnej ploche zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, F je 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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívny 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.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybav.*	zástavba mestského typu	5	0,28	0,25

* funkcia bývania je limitovaná na max. 70% podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

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.

Časť parcely, ktorá sa nachádza vo funkčných plochách malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 a viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a 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.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk>

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislavy
v zastrešenej zástupkyňa riaditeľa magistrátu
Prírodná nám. č.1
844/99 Bratislava
Ing. arch. Jela Plénerová -
zástupkyňa riaditeľa magistrátu

Príloha: výkres 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
MB OUP, ODP

Výrez z územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
výkres 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie



Stanovisko
Referátu generelov technickej infraštruktúry OÚP

Žiadateľ	SNM		Referent OÚRM :
Predmet podania	Predaj pozemku		
Katastrálne územie	Dúbravka	Parc.č.: 882/1	
Č.j.	MAG S OUP 46 833/2011-288 610 MAG S SNM 46 431/11-288 595		
GTI č.j.	GTI/432/11		OÚP č. 481/11
Dátum prijmu na GTI	1.6.2011		EIA č.
Dátum exped. z GTI	1.6.2011		

Funkčný systém : Zásobovanie vodou.
Spracovateľ : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Funkčný systém : Odkanalizovanie. Vodné toky a vodné plochy.
Spracovateľ : Uvoľnený z MG

Funkčný systém : Zásobovanie elektrickou energiou.

Spracovateľ : Ing. Peter Hreško

V území evidujeme 22 kV kábel.

Podmienky pre predaj po overení trasy stanoví prevádzkovateľ siete.

Funkčný systém : Zásobovanie plynom. Zásobovanie teplom. Produktovody.

Spracovateľ : Uvoľnený z MG

Funkčný systém : Telekomunikácie. Kolektory.

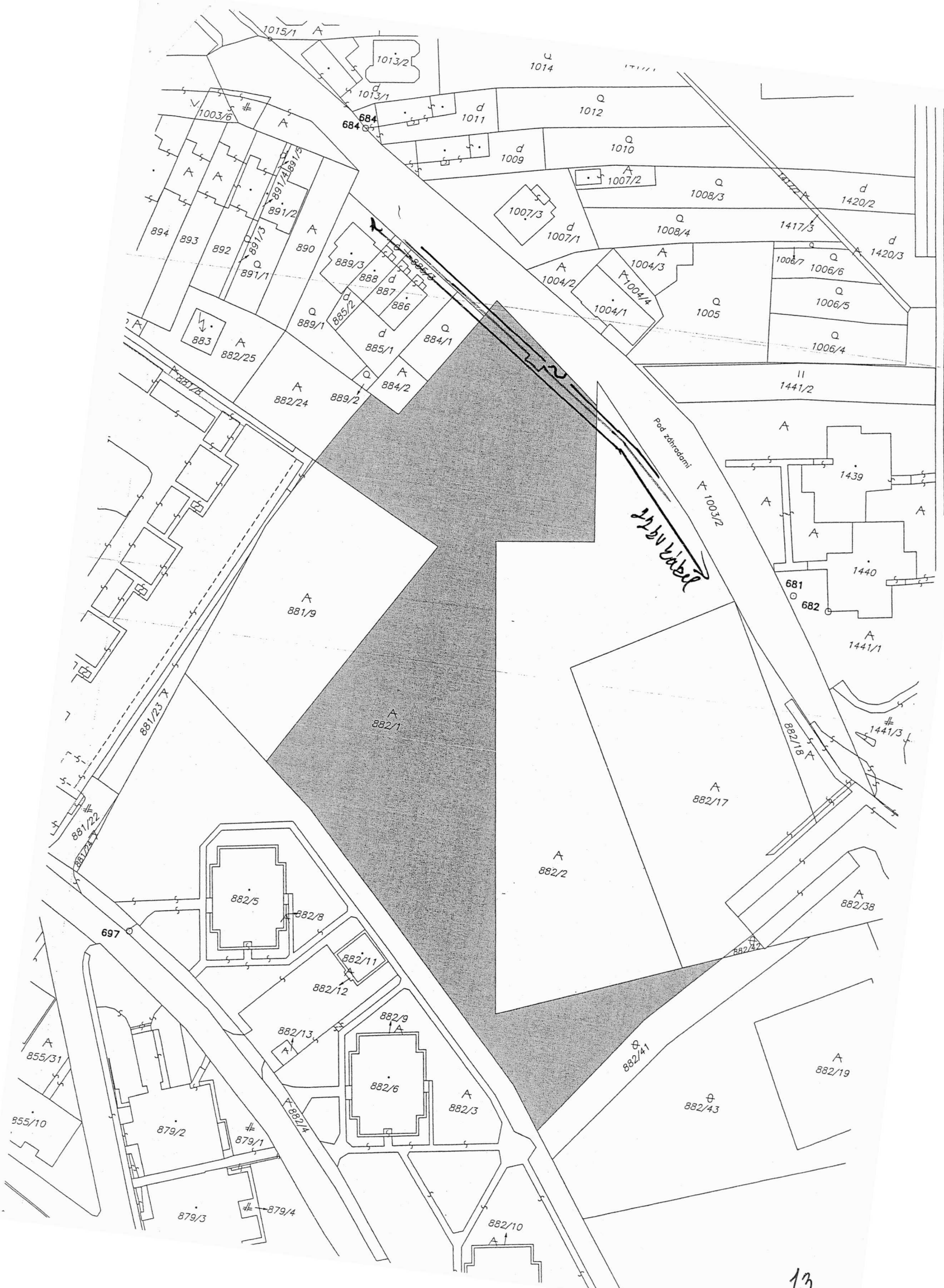
Spracovateľ : Ing. Helena Šimlovičová

Severným okrajom pozemku prechádza trasa telekomunikačného kábla.

Spoločné pripomienky za všetky systémy technickej infraštruktúry (TI).

Spracovateľ : Ing. Daniel Pospíšil

V súbehu s vyššie uvedenými vedeniami pozemkom trasa STL plynovodu DN 150 mm.



Oddelenie správy nehnuteľností

Vedúca oddelenia

T U

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS SNM – 46431/11/288595

RNDr. Lučeničová/kl.182

3.6.2011

MAGS OMZ 288608/11/46470

294993

Vec : Predaj pozemku, parc. č. 882/1 v k. ú. Dúbravka - vyjadrenie.

Listom hore uvedenej značky ste požiadali o vyjadrenie k predaju pozemku, parc. č. 882/1 v k.ú. Dúbravka. Jedná sa o pozemok - ostatnú plochu, ako rezervu pre investičnú činnosť. Účel predaja a žiadateľ nie sú v žiadosti uvedené.

Po preštudovaní predloženej žiadosti konštatujeme:

- Na pozemok sa podľa zák. NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (ďalej len zákon o ochrane prírody) vzťahuje I. stupeň ochrany t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana.
- Dotknutý pozemok tvorí v súčasnosti zatrávnená plocha s väčším počtom drevín mladšej výsadby, ktoré sa nachádzajú hlavne v hornej časti svahu v dotyku s ulicou Pod záhradami. Dreviny sa nachádzajú aj v okolí Koprivnickej ulice.

Z hľadiska ochrany zelene **s ú h l a s í m e** s predajom **len tej časti** pozemku, na ktorej sa **nenachádzajú vzrastlé dreviny** a plocha je dočasne zatrávnená za podmienok:

- rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- zabezpečovať čistotu a poriadok na dotknutých pozemkoch,
- o vyjadrenie k zabezpečeniu zneškodňovania komunálneho odpadu oprávnenou osobou je potrebné požiadať oddelenie životného prostredia,
- po ukončení investičného zámeru žiadame zrealizovať sadové úpravy v súlade s projektom sadových úprav,
- zapracovať požiadavky OMZ do kúpnopredajnej zmluvy.

S predajom časti pozemku, parc. č. 882/1 v k.ú. Dúbravka, na ktorej sa nachádzajú vzrastlé dreviny z hľadiska záujmov ochrany zelene **n e s ú h l á s í m e**.

Magistrát hlavného mesta SR

Bratislavy

Oddelenie mestskej zelene

Primaciálne nám. č.1

814 99 Bratislava

Ing. Anna Galčíková

vedúca oddelenia

SÚBORNÉ STANOVISKO

**k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za oblasť dopravy**

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (<i>oddelenie, dátum</i>):	SNM, 26.5.2011	pod č.	46431/11-288595
Predmet podania:	Predaj pozemku – obchodná verejná súťaž, ulica Pod záhradami		
Číslo OKDS:	35262/2011/288627		
Žiadateľ:	SNM		
Katastrálne územie:	Dúbravka		
Parcelné číslo:	882/1		
Odoslané: (<i>dátum</i>)	8.6.2011	pod č.	SNM - 296895

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:**B1: Oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy:**

Pridelené (<i>dátum</i>):	27.5.2011	Pod. č. oddelenia:	-288625 ODP/170/11 - P
Spracovateľ (<i>meno</i>):	Ing. Uličná		

Text stanoviska:

Z hľadiska dopravného plánovania k predaju pozemku parc. č. 882/1 v lokalite Pod záhradami **uvádzame:**

- v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, záujmový pozemok nie je dotknutý žiadnym dopravným zámerom

Vzhľadom na uvedené, k predaju pozemku parc. č. 882/1 v lokalite Pod záhradami nemáme pripomienky.

Pri predaji žiadame klienta informovať, že v prípade spracovávaní projektovej dokumentácie budúceho investičného zámeru je potrebné:

- rešpektovať *Metodiku dopravného – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných zámerov na cestnú infraštruktúru* (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, marec 2009)
- riešenie dopravy predložiť v samostatnej situácii, ktorá bude obsahovať:
 - riešenie dopravného napojenia stavby (technické parametre v súlade s STN 73 6110, pričom žiadame zohľadniť aj vozidlá zásobovania),
 - riešenie peších ťahov,
 - riešenie statickej dopravy

- nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií riešiť ako súčasť stavby;
- preukázať dostatočnú kapacitu navrhovaného počtu parkovacích miest výpočtom nárokov vykonaným v súlade s STN 73 6110

Vybavené (dátum):	30.5.2011
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Mikuš

B2: Oddelenie prevádzky dopravy:

Pridelené (dátum):	27.05.2011	Pod. č. oddelenia:	288626/2011
Spracovateľ (meno):	Filípková		

Text stanoviska:

Z hľadiska prevádzky dopravy sa bez predloženia projektovej dokumentácie nevieme vyjadriť. V ostatnom sa stotožňujeme s vyjadrením oddelenia dopravného plánovania a riadenia dopravy.

Vybavené (dátum):	01.06.2011
Schválil dňa (meno, dátum):	Mgr. Lichnerová

B3: Oddelenie cestného hospodárstva:

Pridelené (dátum):	30.5.2011	Pod. č. oddelenia:	OCH 288624/11 Há-153
Spracovateľ (meno):	J. Horváthová		

Text stanoviska:

Predmetný pozemok OCH nespravuje, v správe OCH je príslušná komunikácia Pod záhradami. Z hľadiska záujmov OCH ako správcu komunikácie nemáme pripomienky k predaju pozemku v požadovanom rozsahu, t.z. že pri predaji nepríde k zásahu do komunikácie, príp. chodníka ul. Pod záhradami.

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia upozorňujeme, že v tesnej blízkosti predávaného pozemku sa nachádza podzemné káblové vedenie verejného osvetlenia v správe OCH. Pred predajom žiadame tieto zariadenia vytýčiť (odbornou firmou) a v prípade, že sú na predávanom pozemku, je potrebné verejné osvetlenie na náklady kupujúceho preložiť na pozemok v majetku mesta.

Vybavené (dátum):	3.6.2011
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Mešťaníková


Ing. Kvetoslava Čurná
zástupkyňa riaditeľa magistrátu

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Zástupca riaditeľa magistrátu
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-3-

Co: ODP, OD, OCH