



MAG0P00Y0036



Martin Chren
starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov

RW

| | |
|--------------------------------|--------------|
| MAGISTRAT HL. M. SR BRATISLAVY | |
| - 8 -06- 2023 | |
| Číslo záznamu: 403449 | Číslo spisu: |
| Prilohy / listy: | Vybavuje: |

V Bratislave 05. 06. 2023
Star.: NM/CS 8822/2023/6/ASA

Vážený pán primátor,

v súlade s článkom 8 ods. 3 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, na Vašu žiadosť č. j.: MAGS OMV 50603/23-260436 zo dňa 27. 04. 2023, doručenú dňa 04. 05. 2023, o stanovisko k predaju pozemkov v kat. úz. Ružinov, vydávam predchádzajúce stanovisko, ktorým

s ú h l a s í m

s predajom:

- časti pozemku registra „E“KN parc. č. 428/200 – trvalý trávnatý porast – v zmysle priloženej snímky z mapy - LV č. 7868,
- časti pozemku registra „C“KN parc. č. 15681/1 - ostatná plocha – v zmysle priloženej snímky z mapy – LV č. 1486,
- pozemku registra „C“KN parc. č. 15681/4 – ostatná plocha vo výmere 1352 m² - LV č.1,

formou verejnej obchodnej súťaže v zmysle § 9a ods.1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Pozemok registra „E“KN parc. č. 428/200 – trvalý trávnatý porast o celkovej výmere 3623 m² je evidovaný na LV č. 7868 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v spoluvlastníckom podiele 1/1, ktoré ho má aj v priamej správe.

Pozemok registra „C“KN parc. č.15681/1 - ostatná plocha – o celkovej výmere 8793 m², je evidovaný na LV č. 1486 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v spoluvlastníckom podiele 1/1, ktoré ho má aj v priamej správe.

Pozemok registra „C“KN parc. č. 15681/4 – ostatná plocha o celkovej výmere 1352 m² je evidovaný na LV č.1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré ho má aj v priamej správe.

Podľa územnoplánovacej informácie a stanoviska k prevodu vlastníckeho práva predmetných pozemkov z hľadiska územného plánu a dopravy č. UP/CS 9254/2023/2/UP9 zo dňa 30. 05. 2023:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú uvedené pozemky nasledovnú reguláciu územia:

územia výroby, **distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, kód funkcie **302**, kód regulácie **E**, rozvojové územie (viď. obr. č. 1, 2)

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA A REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, kód funkcie **302**

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie skladových areálov, distribučných a logistických centier ako aj trvalé stavebné dvory a zariadenia, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier
- logistické parky
- areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie
- zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou
- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému
- zariadenia na zber odpadov

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie:
 - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
 - obchodné centrá a veľkoobchodné strediská
 - zariadenia školstva
 - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
 - kongresové a veľtržné areály
 - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času
- areály priemyselných podnikov
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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.

Pre rozvojové územie vo vnútornom meste s kódom funkcie **302 – distribučné centrá sklady, stavebníctvo**, kód regulácie **E**, platí:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urb. funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| E | 1,1 | 302 | Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,50 | 0,10 |

Poznámka

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 rastlom 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 x rozloha funkčnej plochy (m^2).

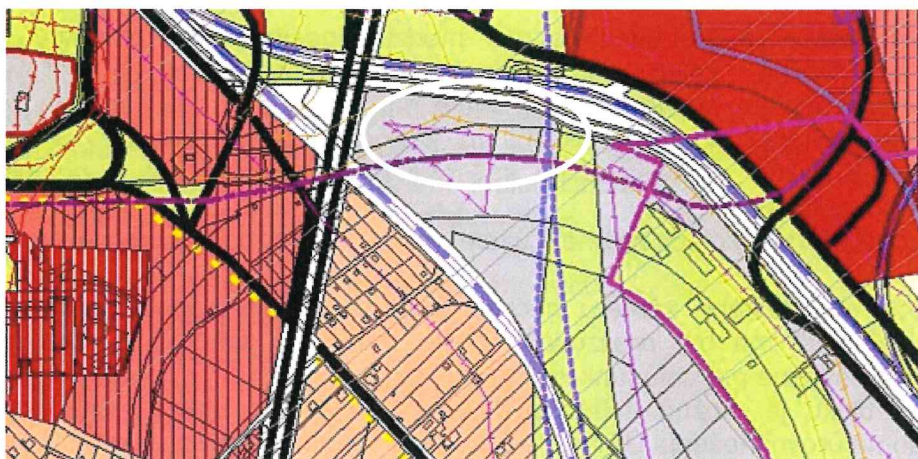
Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

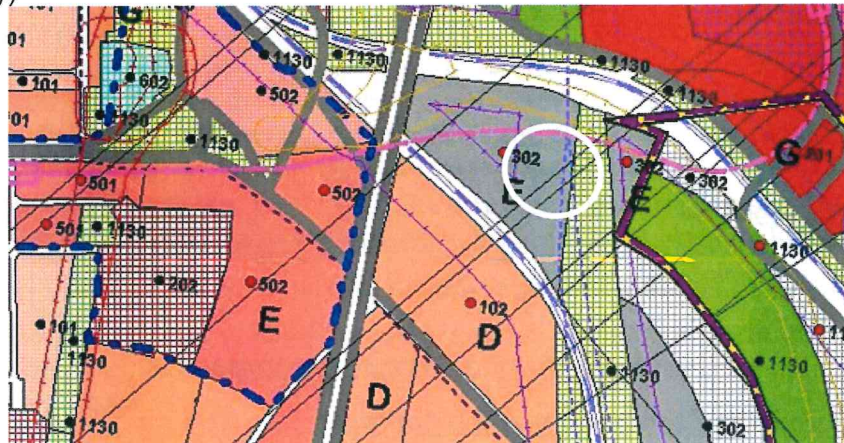
Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov

| Požadovaný podiel | Kategória zelene | Charakter výsadiieb | Požadovaná hrúbka substrátu | Koeficient zápočtu | Poznámka |
|-------------------|---|--|-----------------------------|--------------------|--|
| min. 70% | Zeleň na rastlom teréne | Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu | bez obmedzenia | 1,0 | Komplexné sadovnícke úpravy |
| | Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami | Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom) | nad 2,0 m | 0,9 | Trávniky, kríky, stromy s veľkou korunou |
| max. 30% | Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami | Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t. j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionermi a závlahovým systémom) | nad 1,0 m | 0,5 | Trávniky, kríky, stromy s malou korunou |
| | | | nad 0,5 m | 0,3 | Trávnik – kvetiny, kríky |

Obr. č. 1 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie (s vyznačením lokalizácie predmetných pozemkov)



Obr. č. 2 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.2. Regulačný výkres (s lokalizáciou dotknutej funkčnej plochy)



ÚZEMNO-TECHNICKÁ INFORMÁCIA

Podľa ÚPN pre záujmové pozemky platí

- podľa kapitoly C.14.4.1 Ochranné pásma dopravných systémov – sa požaduje rešpektovať o. i. ochranné pásma letiska, leteckých pozemných zariadení ako aj prekážkové roviny heliportov, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava, a to o. i. Letiska M. R. Štefánika, Bratislava,
- v kontakte, resp. v blízkosti so záujmovými pozemkami prechádzajú/sú navrhované:
 - rýchlostná komunikácia FT A2 – stav, výkres č. 3. Verejné dopravné vybavenie,
 - železničná trať a jej ochranné pásmo – stav a návrh, výkres č. 3. Verejné dopravné vybavenie,
 - trasa nosného systému MHD – návrh, výkres č. 3. Verejné dopravné vybavenie,
 - priemyselná kanalizácia – stav, výkres č. 4.2. Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky,
 - plynovod VTL 2,5 MPa a jeho bezpečnostné pásmo – stav, výkres č. 4.3. Zásobovanie plynom,
 - optická káblová trasa TKR – stav, výkres č. 4.6. Telekomunikácie,
 - stavba vo verejnom záujme D54 - nosný systém MHD v celom rozsahu trás A a B zadeňovaných stanicami NS MHD takto:
 - trasa A: Kamenáče, Dúbravčice, Podvornice, Dúbravka, Záluhy, Krčace, Kútiky, Dlhé diely, Karlova Ves, Staré Grunty, Kráľovské údolie, Podhradie,
 - rozdvojenie do trás A1 a A2:
 - trasa A1: Kamenné nám., Mlynské nivy,
 - trasa A2: Suché mýto, Hlavná stanica, Trnavské mýto, trasy A1 a A2 sa spoja do pokračovania trasy A: Ružová dolina, Štrkovec, Ružinov, Pošeň, Letisko západ 1, Letisko západ 2, Letisko, Za letiskom, výkres Verejnoprospešné stavby a stavby vo verejnom záujme resp. kapitola C. 16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme,
 - stavba vo verejnom záujme D81 – výstavba priameho prepojenia železničných tratí v úseku Bratislava-Petržalka – Bratislava predmestie a zapojenie Letiska M. R. Štefánika Bratislava na železničnú trať úsek Bratislava ÚNS – Bratislava Nové mesto, výkres Verejnoprospešné stavby a stavby vo verejnom záujme resp. kapitola C. 16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme.

Trasovanie inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, ako aj ich kapacity a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v rozsahu plánovaného investičného zámeru.

PLATNÁ ÚPD

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2009

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2012

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

ZaD 06 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2020

ZaD 07 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2022

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle hl. mesta SR Bratislavy <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI nie je spracovaná

STANOVISKO K PREDAJU POZEMKOV

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy, Miestneho úradu mestskej časti Bratislava–Ružinov dáva k predaju predmetných pozemkov nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu

Oddelenie územného rozvoja na základe vyššie uvedeného konštatuje, že prevod predmetných pozemkov KN reg. „C“ parc. č. 15681/1,4 a reg. „E“ parc. č. 428/200 v k. ú. Ružinov (v zmysle grafickej prílohy) z hľadiska územného plánu – **je možný**.

Upozorňujeme však, že predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom a bezpečnostnom pásme jestvujúcej dopravnej a technickej infraštruktúry a taktiež sú v kontakte s nimi trasované navrhované verejnoprospešné stavby, ktoré je nutné rešpektovať. Tieto pozemky sú tiež lokalizované v blízkosti environmentálnej záťaže t. j. bývalej skládky chemického odpadu CHZJD.

Ďalej upozorňujeme, že vlastníci musí s nehnuteľnosťami nakladať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Stanovisko z hľadiska dopravy

S predajom pozemkov súhlasíme, ale upozorňujeme, že na predmetnom území je plánovaná verejnoprospešná stavba.

UPOZORNENIE

- Územnoplánovacia informácia je spracovaná v rozsahu informácie o území podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie, t. j. neposudzuje súlad investičného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou, súvisiacimi právnymi predpismi a normami.
- Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, dotknutého orgánu podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý vydáva záväzné stanovisko podľa §140a ods. 3, § 140b stavebného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- Územnoplánovacia informácia tiež nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov k investičnej činnosti a vyjadrenie mestskej časti Bratislava-Ružinov k odňatiu poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.
- Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná.
- Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov v stanovisku č. CS 9098/2023 zo dňa 19. 05. 2023 súhlasí s prevodom vlastníckeho práva predmetných pozemkov, za dodržania nasledovných podmienok:

- Podľa zákona č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať.
- V prípade, že dreviny sú v kolízii s plánovanými prácami a bude potrebné drevinu odstrániť, v zmysle tohto zákona, je potrebné o výrub drevín požiadať príslušný správny orgán (mestskú časť).
- Pri existujúcej zeleni je vlastník, správca alebo nájomca pozemku povinný chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- Vlastník, správca alebo nájomca pozemku je povinný udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku tak, aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 ods. 2 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov.
- V prípade stavebných prác je potrebné zapracovať opatrenia „Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“ schválený uznesením vlády SR č. 148/2014 v ďalšom stupni PD pre územné konanie. Dažďové vody riešiť do vsakovacích objektov nie do verejnej kanalizácie.

S pozdravom

(~

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor hlavného mesta SR Bratislavy
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava