



MAG0P00Y015P

PPN

**Martin Chren**

starosta mestskej časti Bratislava-Ružinov

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY

- 8 -06- 2023

Číslo rozhodnutia: 403269 Číslo spisu:

Prílohy / listy: Vybavuje:

V Bratislave 30. 05. 2023

Star: NM CS 8793/2023/6/AKU

Vážený pán primátor,

v súlade s čl. 8 ods. 3) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy na základe Vašej žiadosti zo dňa 27. 04. 2023 č. j.: MAGS OMV 50602/23-260539, doručenej 04. 05. 2023 o stanovisko k predaju nehnuteľnosti vydávam stanovisko a

s ú h l a s í m

s prevodom vlastníckeho práva nehnuteľností - pozemkov registra „C“ KN, kat. úz. Ružinov : zapísaných v KN na LV č. 1201 :

- parc. č. **1495/62**, záhrada vo výmere 363 m²,
- parc. č. **1495/63**, záhrada vo výmere 388 m²,
- parc. č. **1495/64**, záhrada vo výmere 359 m²,
- parc. č. **1495/65**, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 17 m²,
- parc. č. **1495/66**, záhrada vo výmere 347 m²,
- parc. č. **1495/67**, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 13 m²,

zapísaných v KN na LV č. 5408

- parc. č. **1495/11**, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 11 m²,
- parc. č. **1495/14**, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 15 m²,

časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 828/908- ostatné plochy v KN zapísaného na LV č. 7868, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN , časť parc. č. 1495/10 a parc. č. 1495/60, ktoré nemajú založený list vlastníctva, v rozsahu podľa priloženej snímky z katastrálnej mapy.

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

Upozorňujem na územno-technickú informáciu uvedenú v tomto stanovisku a na obstarávaný územný plán zóny, ktorý spodrobnejšie územný plán mesta. Súčasťou riešeného územia územného plánu zóny je záujmové územie. Vzhľadom na to, že nie je ešte spodrobnejšie územným plánom zóny budúce využívanie záujmového územia, z územnoplánovacieho hľadiska odporúčam odpredaj predmetných pozemkov realizovať po ukončení prerokovania etapy konceptu a vypracovania súborného stanoviska, na základe ktorého bude spracovaná etapa návrhu územného plánu zóny.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú Vami uvedené pozemky nasledovnú reguláciu územia (UPI č. j.: UP/CS 9001/2023/2/UP3 z 29.05.2023).

zmiešané územia, **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód funkcie **502**, kód regulácie **E**, **rozvojové územie** (vid'. obr. č. 1, 2)

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia obchodu
- zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia veľkoobchodu
- výstavné a predvážacie priestory
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- byty v objektoch určených pre inú funkciu
- zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu
- zariadenia na zber odpadov

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- rodinné domy a bytové domy
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

INTENZITA VYUŽITIA ÚZEMIA:

Záujmové 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 **502 – zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód regulácie **E**, platí:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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 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).

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 kondicionérmi 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 kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávniky, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávník – kvetiny, kríky

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.

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 neskorších zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle hlavného mesta SR Bratislavy:

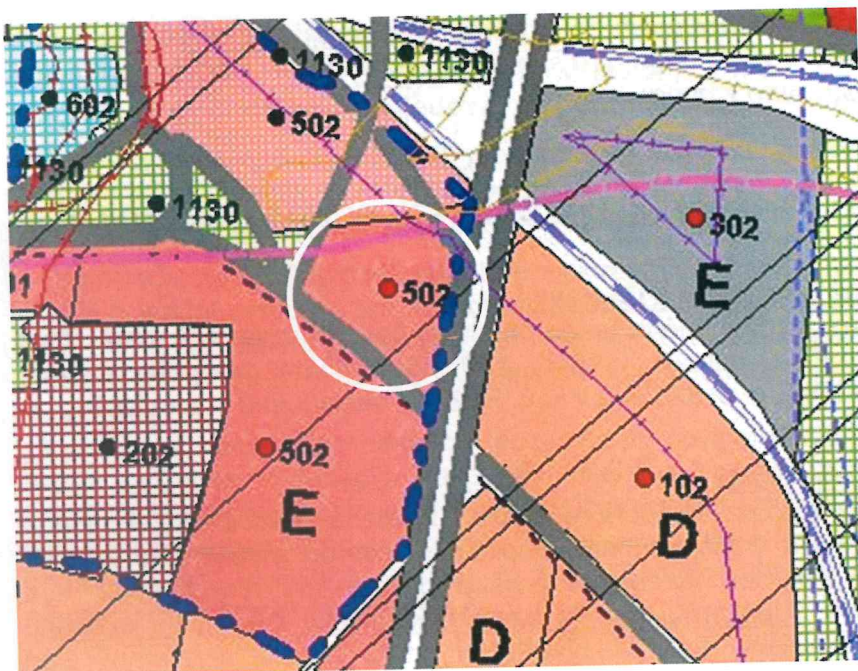
<https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

ÚPD NA ZONÁLNEJ ÚROVNI: záujmové pozemky sú súčasťou riešeného územia, pre ktoré mestská časť Bratislava-Ružinov obstaráva Územný plán zóny Pošeň – sever. Proces obstarávania je zverejnený na webovom sídle mestskej časti: <https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-posen-sever>. V súčasnosti sa pripravuje etapa konceptu.

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



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



ÚZEMNO-TECHNICKÁ INFORMÁCIA:

Podľa ÚPN sa na záujmový pozemok/územie vzťahuje:

- v kontakte/v blízkosti so záujmovým územím sú navrhované verejnoprospešné stavby, ktorými je/môže byť záujmové územie dotknuté:
 - plánovaná stavba miestnych komunikácií I. a II. triedy, pod por. č. D38. predĺženie Ružinovskej cez ul. Na piesku do Vrakunskej cesty
 - plánovaná stavba dráhy pod por. č. D54. nosný systém MHD v celom rozsahu trás A a B zadaných 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,
- trasa B: Petržalka – juh 1, Petržalka – juh 2, Janíkov dvor, Juh, Veľký Draždiak, Stred, Zrkadlový háj, Chorvátske rameno, Einsteinova, Centrum, Mlynské nivy, Trnavské mýto, Slovany, Predmestie
- záujmové územie je v kontakte s plánovanou obslužnou komunikáciou – FT C1 + C s MHD
- cez časť záujmového územia je navrhovaná verejný vodovod - návrh, DN 150, výkres č. 4.1. Zásobovanie vodou
- cez časť záujmového územia prechádza trasa plynárenského zariadenia STL 0,1 MPa – stav, výkres č. 4.4. Zásobovanie plynom
- časť záujmového územia sa nachádza v ochrannom pásme železníc (na ktoré sa vzťahuje zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov)
- podľa kapitoly C.14.4.1: Ochranné pásma dopravných systémov, ktoré sa požaduje rešpektovať, o. i. ochranné pásma letiska, heliportov a leteckých pozemných zariadení, a to o. i. Letiska M. R. Štefánika, Bratislava.

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.

STANOVISKÁ K ŽIADOSTI O PREDAJ NEHNUTEĽNOSTÍ POZEMKOV V LOKALITE NA PIESKU

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k žiadosti o predaj pozemkov KN-C parc. č. 1495/62, 1495/63, 1495/64, 1495/65, 1495/66, 1495/67, 1495/11, 1495/14 a KN-E p. č. 828/908 v k. ú. Ružinov nasledovné stanoviská:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Záujmové pozemky uvedené v žiadosti sú podľa regulácie v záväznej časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov súčasťou zmiešaného územia, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, kód regulácie E, rozvojové územie. Upozorňujeme na územno-technickú informáciu uvedenú v tomto stanovisku a na obstarávaný územný plán zóny, ktorý spodrobnejší územný plán mesta. Súčasťou riešeného územia územného plánu zóny je záujmové územie. Vzhľadom na to, že nie je ešte spodrobnené územným plánom zóny budúce využívanie záujmového územia, z územnoplánovacieho hľadiska odporúčame odpredaj predmetných pozemkov realizovať po ukončení prerokovania etapy konceptu a vypracovania súborného stanoviska, na základe ktorého bude spracovaná etapa návrhu územného plánu zóny.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Oddelenie dopravy k odpredaju pozemkov parc. č. 1495/62, 1495/63, 1495/64, 1495/65, 1495/66, 1495/67, 1495/11, 1495/14 k. ú. Ružinov **nemá pripomienky.**

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 k žiadosti vydal stanovisko č. j.: CS 8917/2023 v ktorom súhlasí s odpredajom predmetných pozemkov za dodržania nasledovných podmienok:

- Podľa zákona č. 543/2002 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 bude potrebné 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 83 010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- Vlastník, správca alebo nájomca pozemku sú povinní udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie, v čistote a poriadku tak, aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojím stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava – Ružinov.
- V prípade rekonštrukčných a stavebných prác je potrebné zapracovať opatrenia „Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky 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

Vážený pán

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