

Oddelenie správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 19966/07-421620

Ing.arch. Maďarová/59356513

15.6.2007

Mag 430797/07

Vec: Vyjadrenie k návrhu na predaj nehnuteľnosti
v majetku hlavného mesta

žiadateľ:	OSN (k žiadosti spol. POLNOPROFIT, a.s.)
žiadosť č.j.:	MAGS SNM 19683/07-3/421614
zo dňa:	30.5.2007
parcela číslo:	15568/64 – novovytvorený z pozemku č. 15568/13
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia parcely v území:	Smolnická, Komárnická ul.
predaj pre účel:	Výstavba bližšie neurčená, v súlade s územným plánom

Na základe posúdenia Vašej žiadosti poskytujeme vyjadrenie obsahujúce územnoplánovacie informácie 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 doplnčujúcimi /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 je záujmová parcela č. 15568/64, funkčné využitie územia: **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.

Prevládajúcimi funkciami sú:

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

Prípustnými funkciami sú:

- zariadenia a plochy dopĺňajúce 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

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú:

- zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok, domov penziónov dôchodcov **rozptýlené** v území
- domovy - penzióny dôchodcov, domovy sociálnych služieb a domovy dôchodcov, detské domovy a pod. (do 5000 m² plochy pozemku) rozptýlené v území
- ČSPH bez umývačky automobilov a plničky plynu

Nepripustnými funkciami sú:

- 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

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.

Konštatujeme, že v predmetnej lokalite by výhľadovou zástavbou týchto pozemkov došlo k neúmernému zahusťovaniu. Zároveň sú záujmové pozemky situované vo vnútri zastavaného územia, v súčasnosti zatrávnené vzrastlými drevinami.

Upozorňujeme, že parcela č.15568/13, z ktorej bol predmetný pozemok č. 15568/64 odčlenený, je zverený mestskej časti ako **plocha verejnej zelene**. Na zelenej je zabezpečovaná pravidelná údržba. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť, je potrebné rešpektovať ustanovenia VZN č. 8/1993 hlavného mesta SR Bratislavy o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta a zákon NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Z hľadiska posúdenia územia vo vzťahu k **verejnému technickému vybaveniu** uvádzame, že okrajmi predmetného pozemku vedú trasy NTL plynovodu DN 150 a VN kábla 22kV (v prílohe).

Záver:

- Vzhľadom na vyššie uvedené **neodporúčame v území majetkoprávne konať**.

Upozorňujeme, že:

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

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Ing. arch. Vladimír Hrdý, sekcia

plánovania a rozvoja mesta

vedúci oddelenia

Právnické námestie č. 1
P.O. BOX 182
814 99 Bratislava