



Mestská časť Bratislava – Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Ing. Marián Hagara
Jesenná 4
903 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
-- / 03.06.2016

Naše číslo
UP/CS12172/2016/2/UP7

Vybavuje/linka
Ing. arch. Zibrin/kl. 221

Bratislava
06.06.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia

parcely číslo: 16957/93 - Záhrady; výmera: 235 m²
 16957/95 - Záhrady; výmera: 233 m²
 16957/97 - Záhrady; výmera: 241 m²
 16957/99 - Záhrady; výmera: 239 m²

katastrálne územie: Trnávka
lokalita: Bočná ul.
rozsah zámeru: predaj - výstavba rodinného domu
účel vydania ÚPI: informácia o území

Na základe Vašej žiadosti, Mestská časť Bratislava - Ružinov potvrdzuje, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú Vami uvedené pozemky, je v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovené nasledovné funkčné využitie územia:

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **málopodlažná zástavba obytného územia – kód funkcie 102, stabilizované územie**

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH:

- **MÁLOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA OBYTNÉHO ÚZEMIA, KÓD FUNKCIE 102**

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti

zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH:

Charakteristika funkčnej plochy – 102 (vid'. tabuľka, príloha č. 1)

REGULÁCIA VYUŽITIA ÚZEMIA:

Parcely, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenia prevádzkovej kvality územia).

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

PLATNÁ ÚPD ZONÁLNA:

Územný plán zóny Trnávka, Krajná-Bočná, čistopis z r. 11/2013,

POZNÁMKA:

stabilizované územie, funkčná plocha vo vnútornom meste

Prehĺbením ÚPD hl. mesta SR Bratislavy platí **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY TRNÁVKA, KRAJNÁ – BOČNÁ**, územný plán zóny schválený 24.06.2014 miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 465/XXVIII/2014 a následne jeho záväzná časť vyhlásená formou VZN č. 39/2014, ktoré bolo schválené miestnym zastupiteľstvom uznesením č. 466/XXVIII/2014, vid'. regulačné podmienky v zmysle tohto dokumentu.

Územnoplánovacia informácia v zmysle ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná

– záväzná regulácia pre bloky VII. a VIII. - transformujúca sa záhradkárska osada, podľa schválenej ÚPD zóny Trnávka, Krajná – Bočná, predmetné parcely sú súčasťou bloku VIII

Návrh rozvoja územia

- reprofilizácia záhradkárskej oblasti na funkciu individuálneho bývania v rodinných domoch

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

- z dôvodov dopravnej obsluhy všetkých parciel navrhujeme zámeru pozemkov „stredného“ radu

parciel pre účely vybudovania paralelnej komunikácie s Bočnou ulicou (Záhradkárska ulica) tak, že pozemky zabraté pre jej realizáciu budú kompenzované na ich severnej strane v rovnakej výmere. Tak sa zabezpečí dopravná obsluha všetkých parciel skľudnenou komunikáciou s príslušnými parametrami a náležitou infraštruktúrou, čo zabezpečí prekvalifikovanie záhrad na stavebné pozemky.

Návrh regulácie intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch 0,60
- záväzný maximálny index zastavaných plôch 0,30
- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy 0,40
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na
 - 1 nadzemné podlažie a podkrovia s maximálnou výškou rímsy 5,5 m
 - a hrebeňa sedlovej strechy 9,0 m
 - nadzemné podlažie s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi príľahlej komunikácie 5,5m
- regulácia je definovaná na parcelu
- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R. Štefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m. B.p.v.

Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov

Návrh regulácie funkčného využitia územia

- dominantná funkcia – rodinné domy
- neprípustná funkcia – bytové domy do 4 nadzemných podlaží

Návrh odporúčaného spôsobu ozelenenia územia

- obytná zeleň

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

- rešpektovanie návrhu verejného vybavenia ÚPN-Z
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch

Návrh verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia

- rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z

Návrh špecifickej regulácia využitia územia

- špecifikom je reprofilizácia územia zo záhradkárskej oblasti na stavebné pozemky pre individuálnu zástavbu rodinnými domami, kde je potrebné ustrážiť prestavbu a rekonštrukciu existujúcich objektov záhradných chatiek na kultivované individuálne rodinné domy!
- pred vydaním ÚR a SP na parcelách č. 16958/69, 78, 26, 46, 47, 49, 48, 28, 5 a 6 v bloku VII. a VIII. vytýčiť a zamerať trasu kanalizačného zberača E DN 3400/2600 a rešpektovať jeho ochranné pásmo (BVS, a. s.)

Nepripustné spôsoby a druhy oplotenia

- nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50 m
- oplotenie s výškou väčšou ako 2,00m

Nepripustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území

- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách

Doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území

- parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na pozemkoch rodinných domov.

Pri návrhu novej zástavby odporúčame rešpektovať situovanie stavby podľa platnej regulácie ÚPD zóny Trnávka, Krajná – Bočná v zmysle VZN m. č. Bratislava – Ružinov č. 39/2014 zo dňa 24.06.2014. Územný plán zóny Trnávka, Krajná – Bočná je verejne prístupný na stránke mestskej

Telefón

+421 2 4828 4111

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155
2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
Str.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00

časti <http://www.ruzinov.sk/sk/content/view/uzemny-plan-zony-trnavka-krajna-bocna>. V uvedenom prípade poskytujeme výrez z výkresu č. 2.13 – Návrh regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, vid'. stavebné čiary alt. odstupy stavieb (vid' príloha č.2).

UPOZORNENIE (územno-technická informácia):

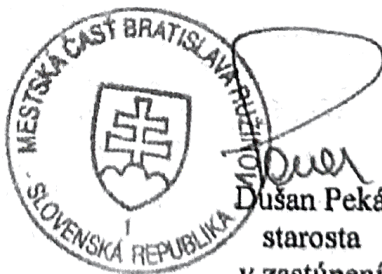
Pozemky na parcelách č. 16957/93, 95, 97 a 99 v k.ú. Trnávka sú prístupné z obslužnej komunikácie II. triedy – Bočná ul. v správe hl. mesta SR Bratislavy. Jedná sa o obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 MO9 (7,5)/50 s MHD na ktorú sa vzťahuje cestné ochranné pásmo podľa vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

V koridore cestného telesa je aktuálne trasovaný verejný vodovod DN 150 (jestvujúci stav), ktorého ochranné a bezpečnostné pásma je nutné akceptovať a dodržiavať v zmysle platného Územného plánu hl. m SR Bratislavy z r. 2007 v znení zmien a doplnkov.

Pre územie, v ktorom sa nachádzajú parcely KN-C č.: 16957/93, 95, 97, 99 v k. ú. Trnávka, platia obmedzenia a bezpečnostné opatrenia podľa platnej ÚPD hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov, kapitola C.14.4.1: Ochranné pásma dopravných systémov – sa požaduje rešpektovať stanovené ochranné pásma letísk a heliportov resp. definované bezpečnostné a ochranné pásma Letiska M.R. Štefánika a v časti B na str. 150 kapitola 9.1.4 Ochranné pásma, pričom uvedené je zrejme aj z grafickej časti ÚPD – 3. Verejné dopravné vybavenie, legenda – ochranné pásma letísk a heliportov (uvedené dávame do pozornosti s ohľadom na absenciu výškovej regulácie v záväznej časti ÚPD hl. mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov).

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

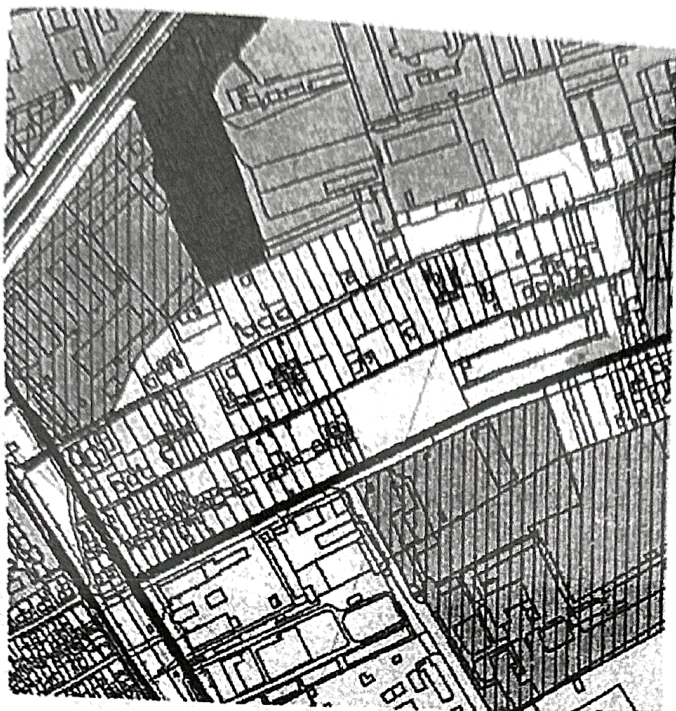
Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Magistrátu hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti podľa § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 3 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a tiež nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava – Ružinov k investičnej činnosti. 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. Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.



Dušan Pekár
starosta
v zastúpení
Martin Peneš
zástupca starostu

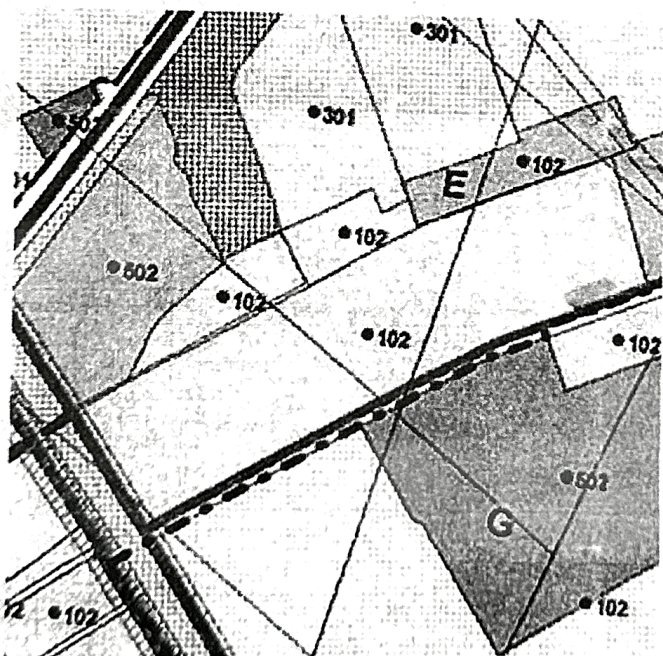
Prílohy: č. 1. 1× formát A4 (obojsstranne) tabuľka – charakteristika funkčnej plochy 102
a grafická príloha výrez z ÚPN - Hl. mesta. SR Bratislavy, r. 2007 (návrh, regulácia)
č. 2. 1× grafická príloha A4 výrez z ÚPD zóny Trnávka, Krajná – Bočná
(Návrh regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia)

Telefón	Bankové spojenie	IČO/DIČ	Internet/E-mail	Úradné hodiny
+421 2 4828 4111	4029062/0200	00603155 2020699516	www.ruzinov.sk ruzinov@ruzinov.sk	Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00 Str.: 7.30-17.00, Št.: 7.30-15.00



Parcely reg. "C" KN číslo
16957/93, 95, 97 a 99
v k.ú. Trnávka

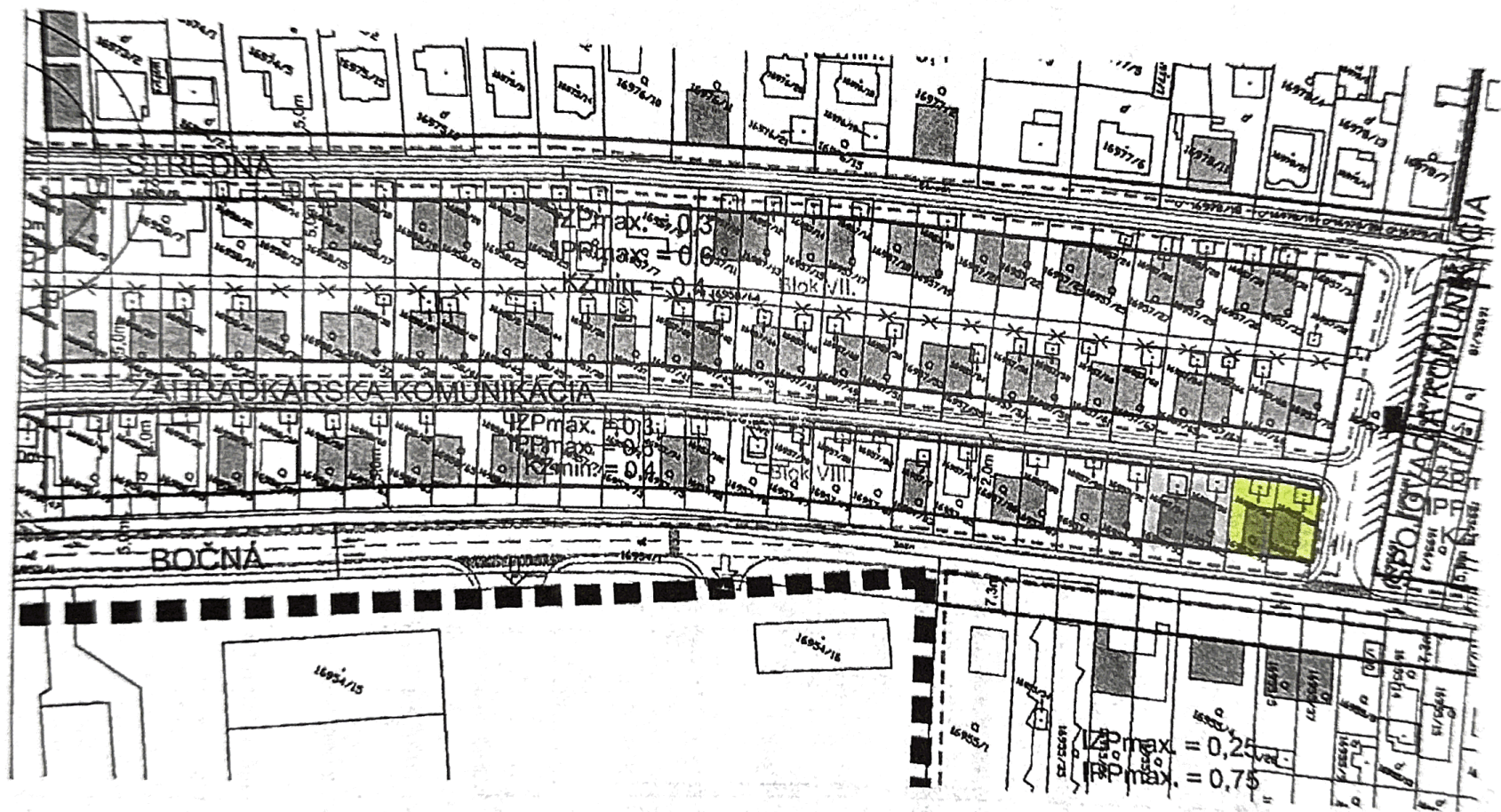
Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - výrez s predmetnými parcelami;
Ružinov, k.ú. Trnávka, lokalita Trnávka, Bočná ul.



Kód funkcie 102,
stabilizované územie
málopodlažná zástavba obytného územia

Regulačný výkres - výrez s predmetnými parcelami;
Ružinov, k.ú. Trnávka, lokalita Trnávka, Bočná ul.

Príloha č. 1.b - výrez z grafickej časti UPN hl.mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov;
Ružinov, k.ú. Trnávka, lokalita Trnávka, Bočná ul.



Príloha č. 2 - výrez z ÚPD zóny Trnávka, Krajná – Bočná
 Návrh regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
 Ružinov, k.ú. Trnávka, Parc. č. 16957/93, 95, 97 a 99 lokalita Trnávka, Bočná ul.