



Projekt Lesný Hon s.r.o.
Dunajská 25
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.03.2015 MAGS ORM 38865/15-41629 Ing. Simeunovičová/595 29.04.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Projekt Lesný Hon s.r.o., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Technická a dopravná infraštruktúra územia Lesný hon“ Bratislava, parc. č. 5859, k.ú. Podunajské Biskupice
Žiadosť zo dňa:	04. 03. 2015, doplnená dňa 16. 04. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Rudohradský
dátum spracovania dokumentácie:	9/ 2014, doplnené 3/2015

Predložená projektová dokumentácia v stupni DUR rieši stavbu „Technická a dopravná infraštruktúra Lesný hon“. Súčasťou PD jej o. i. umiestnenie komunikačnej siete pre následnú výstavbu v rozvojovom území Lesný hon (rodinné domy, bytové domy, občianska vybavenosť). Predmetná lokalita sa nachádza v extraviláne mesta Bratislavy, na okraji Podunajských Biskupíc a je vymedzená Ul. svornosti, Hydinárskou ul. , Družobnou ul. a valom - nepremávajúcej železničnej vlečky.

Súčasťou predloženej DUR je „Schéma bilančného rozdelenia plôch“, podľa ktorej sa v území predpokladá výstavba 151 rodinných domov, 239 bytových jednotiek a objekty občianskej vybavenosti cca 8000 m². Konkrétny návrh architektonického, technického a dopravného riešenia všetkých objektov bude zahrnutý v samostatných konaniach o umiestnení jednotlivých stavieb

Posudzovaným predmetom DUR je časť stavby *E.1 – SO 100 Komunikácie, parkoviská a chodníky*, v členení na stavebné objekty :

SO 101 Komunikácia vetva „C1“ – trieda C1, MO 14 modif. MO 8,5/30

SO 102 Komunikácia vetva „A“ – trieda C3, MO 7,5/30

SO 103 Komunikácia vetva „B“ – trieda C3, MO 7,5/30

SO 104 Komunikácia vetva „G“ – trieda C3, MO 7,5/30

SO 105 Komunikácia vetva „C“ – trieda C3, MOU 6,5/30

SO 105.1 Komunikácia vetva „1C“ – trieda D1

SO 106 Komunikácia vetva „E“ – trieda C3, MOU 6,5/30

SO 106.1 Komunikácia vetva „1E“, „2E“ – trieda D1

SO 107 Komunikácia vetva „F“ – trieda C3, MOU 6,5/30

SO 107.1 Komunikácia vetva „1F“, „2F“ – trieda D1

SO 108 Komunikácia vetva „D“ – trieda C3, MOU 8,5/30

SO 108.1 Komunikácia vetva „1D“, „2D“ – trieda D1

t. j. navrhnutá je komunikačná sieť – „obvodová“ miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C1, miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C3 (obojsmerné 2-pruhové aj jednosmerné jednopruhovú), upokojené komunikácie funkčnej triedy D1; súčasťou niektorých komunikácií sú aj pozdĺžne parkovacie státa

Hlavný vstup do územia je uvažovaný z cesty I/63 (Ul. svornosti) novou križovatkou riadenou cestnou svetelnou signalizáciou a upravenou križovatkou Svornosti - Šamorínska, ďalšie pripojenia sú navrhnuté na jestvujúce miestne komunikácie Hydinárska a Družobná ul. – riešenie uvedených križovatiek na ceste I/63 a rekonštrukcia miestnych komunikácií Hydinárska ul. a Družobná ul. je predmetom samostatnej DUR „Nadväznú dopravnú investíciu územia Lesný hon“

Pre lokalitu Lesný hon je navrhnutá obsluha územia autobusovou mestskou hromadnou dopravou v jednosmernom systéme obsluhy (Hydinárska ul., novonavrhnutá „obvodová“ komunikácia vetva „C1“ a Družobná ul.)

Súčasne s DUR na stavbu „Technická a dopravná infraštruktúra Lesný hon“ je predkladaná aj samostatná DUR na stavbu „Nadväznú dopravnú investíciu územia Lesný hon“, ku ktorej bude zaujaté samostatné stanovisko.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita Lesný hon, v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje tieto funkčné využitia územia:

a) námestia a ostatné komunikačné plochy -sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

b) málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu)

Charakteristika podmienok 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, dopravnú 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.

Časť pozemku vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 sú 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:

kód regulácie C – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 -600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
				Radové RD - pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				Átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				Bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

c) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Časť pozemku vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 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:

kód regulácie E – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	Komplexy OV nákupné , obslužné a voľnočasové	0,55	0,10
				Areály školstva	0,28	0,35

d) občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202** (tabuľka C.2.202 v prílohe).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Časť pozemku vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 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:

kód regulácie D – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,25

e) zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe).

Charakteristika podmienok 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.

kód regulácie D – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	Zástavba areálového typu, komplexy	0,40	0,15

f) parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110** (tabuľka C.2.1110 v prílohe listu).
Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

g) ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130** (tabuľka C.2.1130 v prílohe listu).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

h) šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie **401** (tabuľka C.2.401 v prílohe).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Časť pozemku vo funkčnej ploche šport, telovýchova a voľný čas je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód X**. Ide o rozvojovú plochu, ktorá je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuliek C.2.102, C.2.201, C.2.202, C.401, C.502, C.1110 a C.1130 v prílohe listu.*

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Stavba Technická a dopravná infraštruktúra je navrhnutá vo funkčných plochách, pre ktoré zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	„Technická a dopravná infraštruktúra územia Lesný hon“ Bratislava
na parcele číslo:	5859
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Územie vymedzené ulicami Ul. svornosti, Hydinárskou ul. a Družobnou ul.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia

- Vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov
 - navrhovaná komunikačná sieť v základnom poňatí zohľadňuje celomestskú koncepciu riešenia dopravy – vychádza z návrhu „obvodovej“ miestnej obslužnej komunikácie Lesný hon (Pri trati – Svornosti), ktorej zodpovedá v riešení vetva „C1“ (s preukázanou rezervou pre výhľadové rozšírenie), s pripojením na cestu I/63 (Ul. svornosti)
 - navrhovaná komunikačná sieť v kontakte sektorov D, C2, E a N (vetva „D“ a časť vetvy „A“) zohľadňuje výhľadové riešenie systému MHD (trolejbusová trať) v území
 - navrhnutá jednosmerná obsluha zóny Lesný hon autobusovou MHD je bez opory v platnom ÚPN, avšak ju akceptujeme ako dočasnú etapu riešenia MHD; výhľadové riešenie autobusovej MHD je uvažované po definitívnej „obvodovej“ komunikácii Lesný hon (Pri trati – Svornosti)
- Vo vzťahu k dopravno-technickému riešeniu
 - k navrhovanému usporiadaniu komunikačnej siete t. j. miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 a C3 (obojsmerné 2-pruhové aj jednosmerné jednopruhovú) a upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 - *nemáme pripomienky*
 - pre potreby predloženej DUR *akceptujeme* výpočet statickej dopravy pre rodinné domy a základný spôsob riešenia parkovania a odstavovania vozidiel t. j. po 2 PM pre každý RD na vlastnom pozemku a verejné parkovacie státi pre občasných návštevníkov rodinných domov (na parkovacích pruhoch navrhovaných komunikácií); nároky statickej dopravy pre ostatné funkcie územia budú riešené v samostatných územných konaniach, zásadne mimo dopravného priestoru aktuálne navrhovanej dopravnej infraštruktúry
- Vo vzťahu k spracovaniu PD
 - stavbu technickej infraštruktúry a súčasne aj nadväzných dopravných investícií považujeme za podmieňujúce stavby pre funkčnosť kompletneho územia Lesný hon, preto nerozumieme rozdeleniu stavieb na 2 územné projekty; z dôvodu postupnej urbanizácie územia je pochopiteľná etapizácia výstavby dopravných stavieb, pričom ale napr. už pre uvažovanú 1. etapu (52 RD s väzbou na Družobnú ul.) považujeme **za podmieňujúce** okrem zodpovedajúcich častí dopravnej infraštruktúry aj prestavbu križovatky I/63 – Šamorínska ul. a rekonštrukciu miestnej komunikácie Družobnej ul. (príp. aj časti Hydinárskej ul.).

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia

- súčasťou predloženej PD sú aj výkresy č. C 1.3 Členenie podľa ÚP, č. C 1.4 Regulácia územia a č. C 1.5 Koordinačná situácia. V rámci týchto výkresov sú zadané jednotlivé stavebné parcely pre budúcu výstavbu rodinných domov vrátane regulácie intenzity využitia pozemkov. S ohľadom na skutočnosť, že záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti je vydávané na stavbu „Technická a dopravná infraštruktúra územia Lesný hon“, považujeme návrh presnej parcelácie územia, vrátane regulácie intenzity za orientačné a nie je možné vyššie uvedené výkresy považovať za podklad pre umiestnenie stavieb,
- konkrétny návrh architektonického a technického riešenia všetkých objektov v predmetnom území bude predmetom samostatných konaní o umiestnení stavieb;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal..

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: 1x projektová dokumentácia

tabuľka C.2.102, C.2.201, C.2.202, C.401, C.502, C.1110 a C.1130

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM archív;