



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 38959/15-41631 Ing. Simeunovičová/595 30.04.2015

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: | „Nadväzná dopravná investícia územia Lesný hon“ Bratislava, parc. č. 5859, 2958/9, 3143, 3144/1, 2957, 2899/1 a 2899/2 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 „Nadväzná dopravná investícia územia Lesný hon“. rieši dopravný vstup do rozvojového územia Lesný hon (rodinné domy, bytové domy, občianska vybavenosť) - lokalita vymedzená Ul. svornosti, Hydinárskou ul. a Družobnou ul. Hlavný vjazd do územia je uvažovaný z cesty I/63 (Ul. svornosti) novou križovatkou riadenou cestnou dopravnou signalizáciou a upravenou križovatkou Svornosti - Šamorínska, ďalšie pripojenia sú cez zrekonštruované miestne komunikácie Hydinárska a Družobná ul. Predmetom posudzovanej PD sú stavebné objekty SO 100 Komunikácie, parkoviská a chodníky:
SO 101 Úprava cesty I/63–Ul. svornosti
SO 101.1 Križovatka Ul. svornosti – Lesný hon (pripojenie na komunikáciu „C1“) - v časti DUR aj s názvom SO 101.1 Križovatka Ul. svornosti a komunikácie „C1“
SO 101.2 CDS Križovatky Ul. svornosti – Lesný hon - v časti DUR aj s názvom SO 101.2 CDS Križovatky Ul. svornosti s komunikáciou „C1“
SO 101.3 Prekládka inžinierskych sietí, ochrana inž. sietí
SO 101.4 Prípojka NN k CDS
SO 102 Úprava výjazdu zo Šamorínskej ulice
SO 103 Úprava komunikácie Družobná ul.
SO 104 Úprava komunikácie Hydinárska ul.

Podľa Sprievodnej a súhrnnej správy má stavebník zámer v rámci 1. etapy výstavby lokality Lesný hon zrealizovať „Technickú a dopravnú infraštruktúru Lesný hon“ (samostatná DUR), ktorá je dopravne pripojená na existujúce priamo nadväzujúce komunikácie Družobná a Hydinárska ul. - obe sú navrhnuté na stavebnú úpravu, stavebne upraviť je navrhnutá aj neriadená priesečná križovatka Ul. svornosti – Šamorínska – Jegenešská; etapovitost' výstavby Lesného honu predpokladá uviesť do prevádzky najprv 52 RD napojených na Družobnú ul. a následne dobudovať ďalšie obytné objekty a objekty občianskej vybavenosti, pre ktoré má byť zrealizovaná aj úprava cesty I/63 s výstavbou svetelne riadenej križovatky.

Samostatným podkladom pre spracovanie DUR bol o. i. materiál „Dopravné napojenie Lesný hon, Dopravno-kapacitné posúdenie“ (spracovateľ Alfa 04 a. s., september 2014), ktorého závery sú prenesené do DUR; materiál ako podklad pre riešenie akceptujeme, hodnotenie komunikačnej siete s vybranými križovatkami a závery posúdenia zohľadňujeme v našom stanovisku k dopravno-technickému riešeniu.

Súčasne s DUR na stavbu „Nadväzná dopravná investícia územia Lesný hon“ je predkladaná aj samostatná DUR na stavbu „Technická a dopravná infraštruktúra 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, územie rozvojové – kód C (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, 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.

c) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, územie rozvojové – kód E (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:

d) občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, územie rozvojové – kód D (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 bývajúc 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:

e) zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, územie rozvojové – kód D (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.

f) parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, územie rozvojové (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, územie rozvojové (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, územie rozvojové – kód X (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.

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 „Nadväzná dopravné investície územia Lesný hon “ 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: | „Nadväzná dopravné investície územia Lesný hon “ Bratislava |
| na parcele číslo: | 5859, 2958/9, 3143, 3144/1, 2957, 2899/1 a 2899/2 |
| 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 úprava komunikačnej siete zohľadňuje celomestskú koncepciu riešenia dopravy – vychádza z návrhu „obvodovej“ miestnej obslužnej komunikácie Lesný hon (Pri trati – Svornosti) s pripojením na cestu I/63-Ul. svornosti (výstavba svetelne riadenej križovatky), rešpektuje výhľadové rozšírenie cesty I/63 na 4-pruhovú komunikáciu (v úseku zodpovedajúcej riešenému územiu Lesný hon je preukázaná rezerva)

- Vo vzťahu k dopravno-technickému riešeniu

k základným návrhovým prvkom riešenej komunikačnej siete – úprava cesty I/63, križovatka I/63 – Lesný hon, rekonštrukcia Družobnej ul. (funkčnej triedy C3 - časť s obojsmernou premávkou kategórie MO 8,5/30 a časť s jednosmernou premávkou kategórie MO 6,5/30) a rekonštrukcia Hydinárskej ul. (funkčnej triedy C3 s obojsmernou premávkou – kategória MO 8,5/30) - *nemáme pripomienky*

- k navrhovanej úprave pripojenia Šamorínskej ul. na Ul. Svornosti (samostatný pruh pre odbočenie vpravo a združený pruh priamo-vľavo), pričom organizácia dopravy na Ul. svornosti ostáva bez zmeny (ľavé odbočenie z Ul. svornosti do riešeného územia Lesný hon je uvažované v 1. etape cez križovatku Svornosti – Mramorová a po dostavbe lokality bude realizované cez novú križovatku s cestnou dopravnou signalizáciou) - *nemáme pripomienky*
- technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie (napr. dĺžky odbočovacích pruhov) si vyžaduje súhlas, ktorý udeľuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
- v zmysle výkresovej časti z navrhnutého riešenia križovatky cesta I/63 (Ul. svornosti) – Lesný hon vyplýva zmena organizácie dopravy aj mimo riešeného územia – obmedzená bude obsluha územia v lokalite ul. Pri hrádzi (územie s funkciou „zmiešané územie – obchod, výrobné a nevýrobné služby“, v súčasnosti s charakterom záhradkovej lokality), nakoľko z Ul. svornosti v smere od Rovinky nebude umožnené ľavé odbočenie a pri výjazde z ul. Pri hrádzi bude možné iba pravé odbočenie – *uvedenú organizačnú zmenu je potrebné prerokovať s MČ Bratislava – Podunajské Biskupice*
- súčasne upozorňujeme, že pre navrhované usporiadanie križovatky (v zmysle výkresovej časti) *nie je možné z ul. Pri hrádzi uvažovať s výjazdom do všetkých smerov* - v textovej časti DUR

(str. 6, str. 14) opraviť popis usporiadania križovatky pre ul. Pri hrádzi – „výjazd zostane bez stavebnej zmeny, umožnené bude iba pravé odbočenie“ a zohľadniť aj v popise SO 101.2 CDS Križovatky Ul. svornosti –Lesný hon (plné svetlo s doplnkovou šípkou) a vo výkrese (smerové šíčky) – uvedené nemá vplyv na umiestnenie stavby, žiadame do ďalšieho stupňa PD

- **Vo vzťahu k spracovaniu PD**

- stavbu nadväzných dopravných investícií a súčasne aj technickej a dopravnej infraštruktúry považujeme za podmieňujúce stavby pre funkčnosť kompletného územia Lesný hon, preto nerozumieme rozdeleniu stavieb na 2 územné projekty; rozdeleniu odporuje aj navrhovaná etapizácia výstavby dopravných stavieb. **Podmieňujúce dopravné stavby pre 1. etapu** výstavby sú okrem dopravnej infraštruktúry aj prestavba križovatky I/63 – Šamorínska ul. a rekonštrukcia miestnej komunikácie Družobnej ul. a Hydinárskej ul. (v zmysle Sprievodnej a súhrnej správy na str. 8 – 9)

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia

- konkrétny návrh architektonického a technického riešenia všetkých objektov v predmetnom rozvojovom 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:3 x 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 + 3 potvrdené situácie
Magistrát – ORM archív;