

ČISTOPIS ZADANIA PRE SPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

OBYTNÁ ZÓNA ČUNOVO - ZICHYHO TABLY, SEKTOR B/1



Február 2013

*Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1*

Obstarávateľ

ACTION LAND, s.r.o., Na Hrádzi 35, 851 10 Bratislava 59, v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Čunovo a majiteľmi nehnuteľností v riešenom priestore

Spracovateľ návrhu zadania

DJS Architecture, s.r.o., Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava
Ing. arch. Daniel Szabó – autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 1865 AA)
Tel.: 0948 507 072, email: dszabo@djsarchitecture.sk

**Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov
a územnoplánovacej dokumentácie**

Ing. Elena Borková, Nálepková 48, 900 27 Bernolákovo, vedená v registri odborne spôsobilých osôb
Ministerstva výstavby, dopravy a regionálneho rozvoja SR pod registračným číslom 235
Tel.: 0903 382 223

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom
a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania: Hlavné mesto SR
Bratislava a Mestská časť Bratislava – Čunovo

Dotknuté orgány územného plánovania

Hlavné mesto SR Bratislava
Mestská časť Bratislava – Čunovo
Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania
Bratislavský samosprávny kraj

Ďalšie subjekty dotknuté obstaraním urbanistickej štúdie

Orgány štátnej správy
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke práva budú dotknuté
Verejnosť

Úvod

Dôvodom obstarania predmetnej „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Čunovo - Zichyho Tably, lokalita B/1“ je záujem vlastníkov pozemkov, ako aj záujem Mestskej časti Bratislava – Čunovo, v riešenom území získať komplexný územnoplánovací podklad zonálneho charakteru pre záujmové územie, ktoré je určené ÚPD hl. mesta SR Bratislavy pre funkciu bývania formou málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov.

Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre rozvoj kompaktnej obytnej zástavby rodinných domov. Záujmové územie UŠ v súčasnosti predstavujú plochy poľnohospodárskej pôdy a zanedbané neudržiavané záhrady, bezprostredne nadväzujúce na zónu s novou výstavbou rodinných domov (sektor A/1, predĺžená Záhumenná – Schengenská ul.). Riešené územie bude predstavovať územie prechodových plôch medzi dnes už urbanizovaným územím MČ Čunovo a voľnou poľnohospodárskou krajinou.

Základným cieľom riešenia je vytvorenie plnohodnotného obytného územia so zástavbou cca 25 rodinných domov, vytvorenie urbanizovaného prostredia prímestského sídla a jeho krajinného zázemia.

Návrh zadania pre spracovanie Urbanistickej štúdie obytnej zóny Čunovo - Zichyho Tably, lokalita B/1, bol verejne prerokovaný s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávy, so správcami a vlastníckymi verejného dopravného a technického vybavenia územia a s fyzickými a právnickými osobami podieľajúcimi sa na využívaní územia; je dopracovaný do podoby čistopisu, v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 2 a 3 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Obsah zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie:

1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacie dokumentácie, územnoplánovacie podklady so vzťahom k riešenému územiu
4. Vymedzenie riešeného územia
5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia
6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie
7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie
8. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie a subjekty prerokovania

1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie:

Účelom urbanistickej štúdie je overenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v podrobnosti na úrovni zóny, v súlade s platným územným plánom mesta, ktorý záujmové územie definuje pre funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba, kód 102, rozvojové územie, s kódom miery využitia územia B a vyriešenie problémov urbanisticko-architektonických, územno-technických, krajinnno-ekologických v dotknutom území.

V súlade s výsledkami prerokovania bude štúdia slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a ako podklad pre územné rozhodovanie.

2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie:

Na základe definovania územno-technických daností lokality, rozvojového potenciálu, limitov využitia územia, v kontexte so zámermi využitia územia zainteresovanými subjektami sú hlavné ciele riešenia stanovené nasledovne:

- zosúladiť individuálne a verejné záujmy v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- riešiť optimálne využitie územia v súlade so schválenou funkciou v územnom pláne mesta, vo väzbe na existujúcu zástavbu, rozvíjajúcu sa zástavbu, a na pripravovanú zástavbu v kontaktnom území
- riešiť optimálnu urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania záujmového územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, doplnujúcej občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, aj v kontexte širších urbanistických väzieb
- riešiť priestorovú kompozíciu a organizáciu územia,

- stanoviť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- dodržať a spodrobiť reguláciu intenzity zástavby v zmysle schváleného ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov
- dosiahnuť vysokú kvalitu životného prostredia pre ľudí, chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- zabezpečiť zastúpenie plôch zelene minimálne v zmysle regulatívov ÚPN hl. mesta SR Bratislavy,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
- stanoviť zásady budovania technickej infraštruktúry,
- vytvoriť komplexné zásady utvárania zóny a stanoviť podrobné regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- preveriť únosnosť zaťaženia územia riešenou funkciou,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:

Pri územnoplánovacích činnostiach na úrovni obcí a zón je potrebné postupovať v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu, **Územným plánom VÚC Bratislavský kraj**, najmä v zmysle všetkých ustanovení jej záväznej časti vyhlásenej Nariadením vlády SR č. 64/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN VÚC Bratislavský kraj, v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z.z., v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z.z., v znení VZN BSK č. 18/2007 a v znení VZN BSK č. 20/2008.

Návrh riešenia záujmového územia nie je v kolízii so zámermi Územného plánu VÚC Bratislavský kraj.

V zmysle platnej celomestskej dokumentácie Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je podľa záväznej časti pre predmetné územie stanovené nasledovné funkčné využitie plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, kód B/102** pre celý riešený sektor B/1

Podmienky funkčného využitia predmetnej plochy sú nasledovné:

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 podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčnej plochy

prevládajúce

rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

v území je prípustné umiestňovať najmä : bytové domy do 4 nadzemných podlaží zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov 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 :

zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území

solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu

zariadenia drobných prevádzok služieb

zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

nepripustné

v území nie je prípustné umiestňovať najmä;

*Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1*

zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
stavby na individuálnu rekreáciu
areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Záujmové územie, vo funkčnom využití plôch málopodlažná zástavba obytného územia, je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách. V danom území územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje nasledovné záväzné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Legenda:

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.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. k jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy.

3.1. Spracované prehliadajúce ÚPP v MČ Bratislava – Čunovo v kontaktnom území:

- ÚŠ obytnej zóny v lokalite Konopiská a Zichyho Tably MČ Čunovo (Ing. arch. Sopirová, 1999)
- ÚŠ obytnej zóny Zichyho tably A/1, A/2 (AMINA, s.r.o., 2009)
- ÚŠ obytnej zóny Čunovo Zichyho tably I. (Ing. arch. Dudášová, 2010)

4. Vymedzenie riešeného územia:

Hranice riešených území sú vyznačené na grafickej prílohe.

Pre riešenie zóny:

Riešené územie sa nachádza južne od komunikácie Petržalská ulica, pri vstupe do zastavaného územia Mestskej časti Bratislava – Čunovo.

Hranicu riešeného územia tvorí :

Obdĺžnik o rozmeroch 70 x 240 metrov s rozšírenou časťou na severnej strane, vymedzený zo severu – Petržalskou ulicou (dĺžka hranice 81 m)

z východu – predĺženou Záhumennou ulicou, s rozvíjajúcou sa zástavbou (dĺžka hranice 240 m)

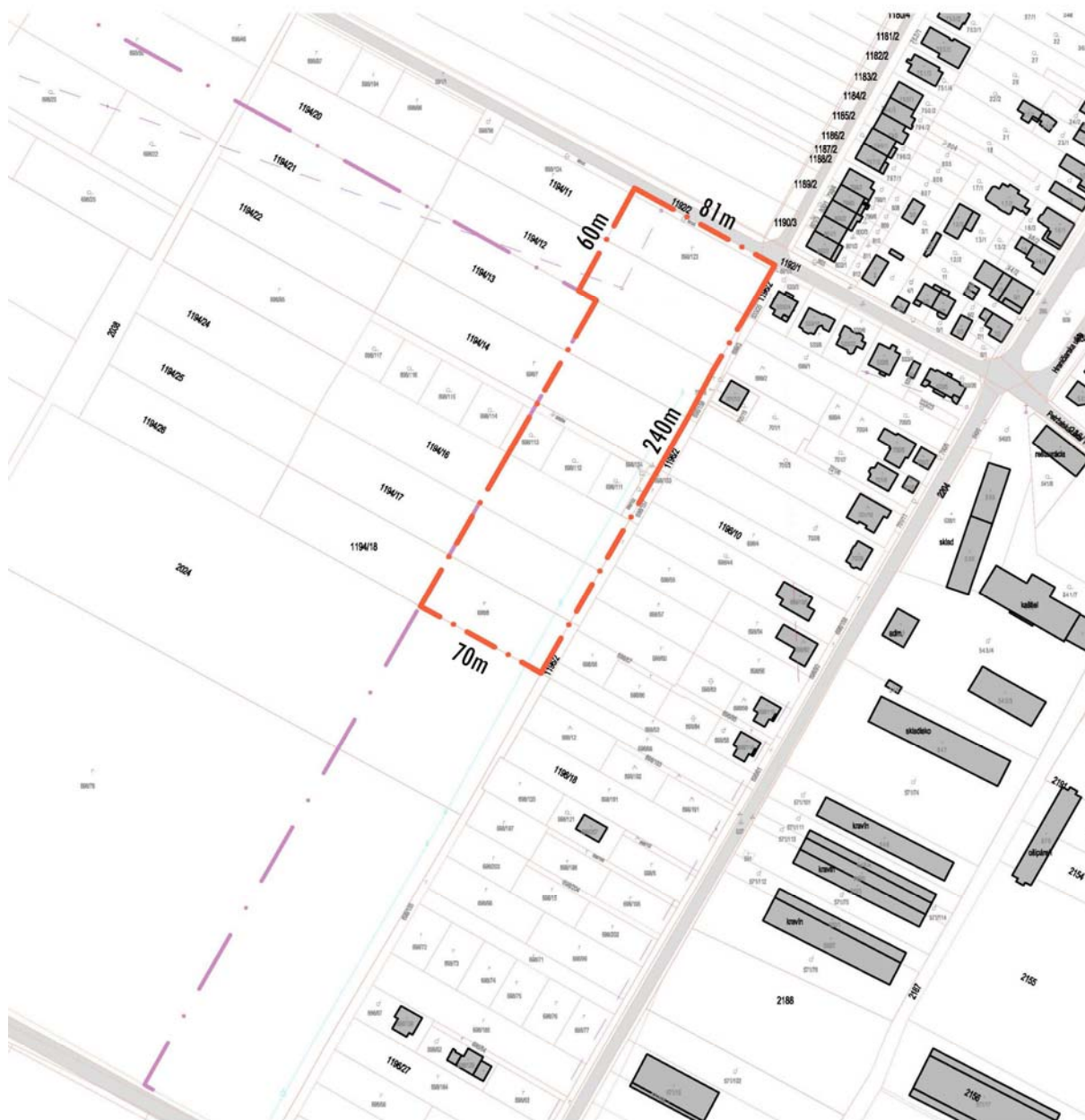
a z ostatných strán voľnou poľnohospodárskou krajinou.

Pre riešenie širších vzťahov: Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zastavaným územím mestskej časti.

Rozloha riešeného územia je: 1,73 ha.

Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1

Súčasťou záujmového územia sú nasledujúce pozemky parc.č. 691/4, 698/7, 698/94, 698/111, 698/112, 698/113, 698/123, 698/152, 698/153, 698/154, 1194/12, 1194/13, 1194/14, 1194/16, 1194/17, 1194/18 k.ú. Čunovo.

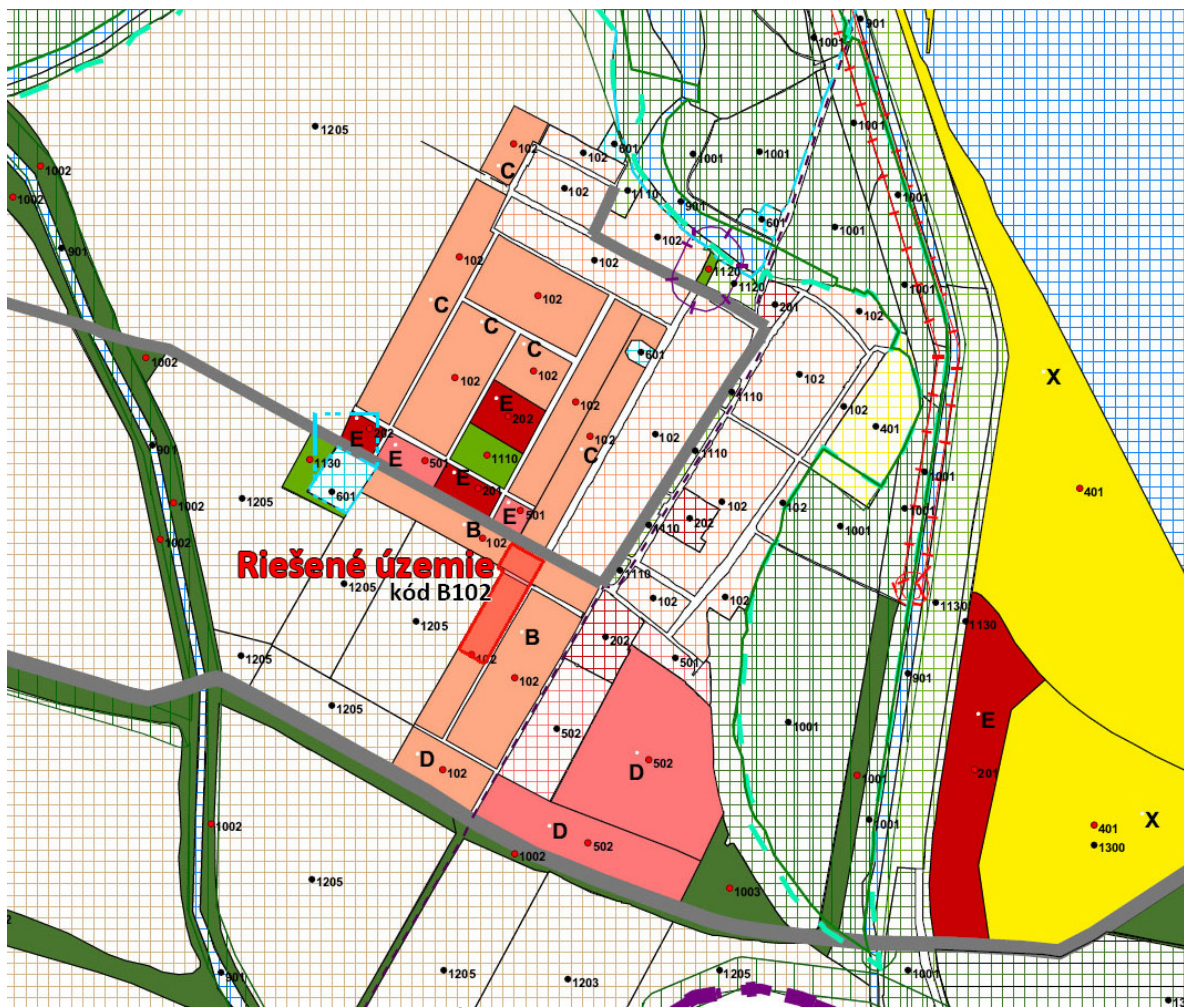


Legenda

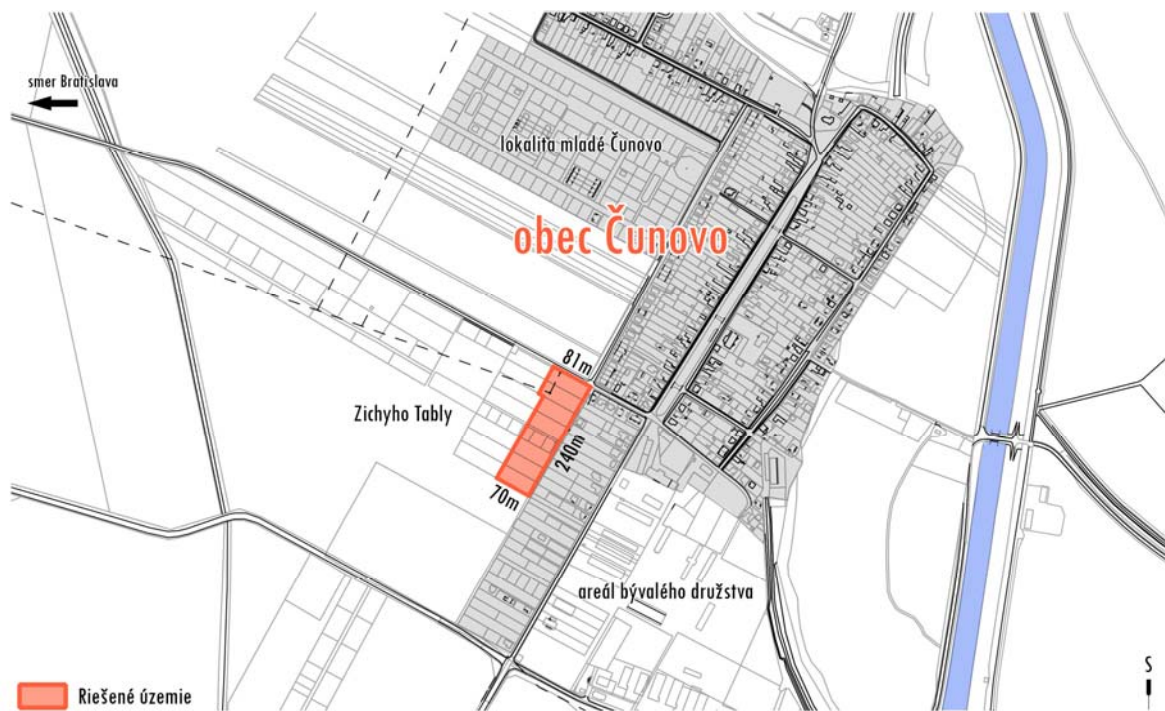
—•—•— hranica riešeného územia

vymedzenie riešeného územia

Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1



vymedzenie riešeného územia podľa ÚP hlavného mesta SR Bratislavy



vymedzenie riešeného územia v rámci širších vzťahov

5. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia:

Urbanistická štúdia bude spracovaná v jednom variante riešenia

6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie:

6.1 Požiadavky z hľadiska územného plánovania:

Vyhodnotiť vzťah riešenej koncepcie využitia územia k platnému územnému plánu mesta

6.2 Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

Požiadavky z hľadiska začlenenia riešeného územia do širších územných a priestorových vzťahov

- V urbanistickej štúdii je potrebné zdokladovať zapojenie riešeného územia do širšieho zázemia z hľadiska funkčno-prevádzkových a územno-priestorových väzieb a zdokladovať prevádzkové a územno-kompozičné vzťahy na nadväzujúce a susediace územia.
- Zdokladovať dopravné napojenie územia na nadradenú dopravno-komunikačnú sieť mestskej časti a mesta, a to aj vo väzbe na výhľadové usporiadanie komunikačnej siete.
- Zdokladovať napojenie územia na nadradené siete a zariadenia technicko-infraštruktúralnej vybavenosti mestskej časti a mesta.
- Navrhnuť ozelenenie územia so zohľadnením väzieb, vzťahov a prepojení na prírodné prvky krajinného zázemia.

6.3 Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia riešeného územia:

- Pri spracovaní štúdie je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami súvisiacich právnych predpisov, ktoré sa viažu k predmetu obstarania (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane zdravia ľudí, zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, zákon č. 220/2004 Z.z. zákon o ochrane a využití poľnohospodárskej pôdy, zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, všetky v znení neskorších predpisov a požiadavky ostatných osobitných predpisov, najmä hygienických, požiarnych a bezpečnostných).
- Vyjadriť problémy a strety záujmov v riešenom území.
- Pri celkovej urbanistickej koncepcii vychádzať z analýzy súčasného stavu územia, z poznania existujúceho priestoru a jeho adaptability pre navrhované funkcie, v návrhu funkčného využitia územia, jeho profilácie a organizácie zohľadniť potenciál riešeného územia.
- Formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia, rešpektovať vidiecky charakter sídla MČ Bratislava - Čunovo, v urbanistickej kompozícii rešpektovať historické jadro obce a zachovať dominantu historickej duchovnej stavby.
- Pri komponovaní hmôt hľadať optimálne vzťahy k pôvodnej zástavbe, ale aj vo vzťahu k novej zástavbe, k okolitej krajine.
- Z hľadiska hmotovo-priestorového vytvoriť novú urbánnu štruktúru napájajúcu sa na existujúcu a navrhovanú dopravnú sieť a technickú infraštruktúru.
- Vytvárať kvalitné urbánne prostredie s vysokým podielom verejných priestranstiev a verejne prístupnej zelene formou alejí, stromoradií.
- Pri riešení akceptovať a rozvíjať už spracované a prijaté riešenia urbanistických štúdií spracovaných v kontaktnom území
- V riešení uplatniť v súlade s funkčným využitím územia: kompozičné, urbanisticko-architektonické podmienky (urbanistické osi, priehľady, dominanty, silueta), podmienky dotvorenia konkrétnych priestorov ulíc, určiť spôsob zástavby - samostatne stojacimi domami, overiť výškové zónovanie, podlažnosť, udržanie štýlovej jednoty a pod.
- Stanoviť regulatívy funkčného a priestorového využitia, limity v min. rozsahu: prípustné funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné funkcie, neprípustný spôsob zástavby, minimálna výmera pozemku, max. index podlažných plôch, max. index zastavaných plôch, min. koeficient zelene, maximálna podlažnosť, uličné a stavebné čiary, štruktúra zelene, doprava a technická infraštruktúra, vymedzenie verejnoprospešných stavieb.

- Z hľadiska občianskej vybavenosti je potrebné spracovať bilancie základnej občianskej vybavenosti v okolitej existujúcej i novonavrhovanej zástavbe a zdokumentovať saturovanie novonavrhovaného obyvateľstva i už bývajúceho v zóne základnou občianskou vybavenosťou.
- Stanoviť etapizáciu výstavby riešeného územia.
- Pri regulácii územia navrhnúť regulačné prvky v súlade s metodikou ÚPN hl.m. SR Bratislavy:
 - Overiť možnosti situovania zástavby obytného územia rodinných domov a intenzitu využitia územia. V zmysle tohto overenia navrhnúť jednotlivé regulačné prvky v súlade s metodikou Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov - v záväznej časti - bod C.3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby,
 - Neprekračovať intenzitu využitia územia danú v ÚPN mesta pre vonkajšie mesto,
 - Vyjadriť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb s určením zastavovacích podmienok: max. IPP, max. IZP a min. KZ na jednotlivé funkčné plochy.
 - Základné regulatívy dopravného napojenia budov, ako aj základné regulatívy nevyhnutnej technickej infraštruktúry novej zástavby, včítane potrebných kapacít jednotlivých sietí TI
- Požiadavky z hľadiska demografických a sociálno – ekonomických vplyvov:
 - Základné socioekonomické a demografické údaje a ich vplyv na širšie územie mestskej časti, ako bilancie podľa veku, ekonomická aktivita a pod.
 - Výhľadovú optimálnu demografickú veľkosť vo väzbe na navrhovanú vybavenosť,
 - Demografické ukazovatele z hľadiska zaťaženia územia,
 - Socioekonomické údaje prítomného obyvateľstva,
 - Štruktúru trhu práce a pracovných príležitostí v navrhovaných zariadeniach OV,
 - Štruktúru bývania podľa počtu bytov, ich veľkosti a plošných ukazovateľov, obložnosť bytov, bývanie členiť na trvalé a prechodné,
 - OV členiť na: obchod, služby, verejné stravovanie, ubytovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, administratíva, kultúra, šport, rekreácia.

6.4 Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia:

- Overiť rozsah novonavrhovaných kapacít z hľadiska zabezpečenia ich dopravnej obsluhy a z toho vyplývajúcich nárokov na dynamickú a statickú dopravu v riešenom území.
- Navrhnúť riešenie statickej dopravy na základe bilančných potrieb v zmysle STN 736110/Z1 pre navrhované funkčné využitie v území, vychádzať z výhľadového stupňa automobilizácie 1:2.
- Nové dopravné riešenie a organizáciu dopravy viazať na vonkajšie vzťahy:
 - zapojenie lokality na vyšší komunikačný systém
 - vnútornú dopravnú organizáciu územia.
- Navrhnúť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií v súlade s STN a súčasne predložiť návrh na ich zatriedenie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Návrh nových križovatiek riešiť na podklade dopravno-inžinierskeho posúdenia výhľadovej kapacity podľa STN 73 6102
- Premietnuť z nadradených celomestských koncepcií riešenie mestskej hromadnej dopravy.
- Hlavné pešie trasy navrhnúť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD.
- Zohľadniť vedenie cyklistických trás v zmysle návrhu ÚPN hl.m. SR Bratislavy, v znení neskorších zmien a doplnkov.

6.5 Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia:

- Vypracovať štandardným spôsobom samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy TI (zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom, odkanalizovanie, telekomunikácie), zaoberať sa vedeniami verejnými aj neverejnými. Pri zabezpečení požiadavky prehľadnosti, jednotlivé výkresy TI možno zlúčiť podľa logických väzieb (zásobovanie plynom, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie + zásobovanie vodou, odkanalizovanie).
- Zdokumentovať v riešenom území aj v širších vzťahoch existujúce línie TI a ich ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma, rešpektovať ich ako limity.
- Zdokumentovať nároky na pitnú a požiaru vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd, kanalizáciu navrhovať ako delenú.
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku riešiť mimo verejnú kanalizáciu v závislosti od konkrétnych hydrogeologických podmienok Na základe disponibilnej infiltračnej schopnosti

miestneho horninového prostredia odvádzať vody z povrchového odtoku vsakovaním do podlažia, resp. ich racionálne využívať (závlaha atď.).

- Zásobovanie územia pitnou vodou a odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť len rozvodmi verejného vodovodu a verejnej kanalizácie. V riešení UŠ vylúčiť možnosť zásobovania obyvateľov vodou z domových studní a odvádzania splaškových vôd prostredníctvom domových ČOV do podlažia, alebo do žúmp.
- Riešiť napojenie sektora B/1 na verejnú kanalizáciu MČ Čunova, s následným prečistením v ČOV Petržalka.
- Do výkresovej časti UŠ doplniť pásмо hygienickej ochrany II. stupňa pre studňu HČ-1 vodárenského zdroja Čunovo určené rozhodnutím OÚŽP v Bratislave č. ZPS 2011/00200/SOJ/V-3409 zo dňa 11.7. 2011.
- V lokalite B sa nachádzajú existujúce vodohospodárske zariadenia - verejný vodovod zvodného zdroja do mestskej časti, verejná kanalizácia a areál kanalizačnej čerpacej stanice. Tieto vyznačiť, spolu s ochrannými pásmami, v grafickej časti UŠ a rešpektovať pri návrhu zástavby.
- Overiť potrebu prekládok existujúcich hydromelioračných zariadení.
- Riešiť zabezpečenie parkovacích plôch proti priesaku zaolejovaných zrážkových vôd do podlažia.
- Do riešenia zahrnúť všetky známe pripravované stavby technickej infraštruktúry podľa spracovaných projektov, ÚPD, ÚPP, vyznačiť a rešpektovať územné rezervy pre ich trasy a zariadenia.
- Konkrétne návrhy riešení vybavenosti územia sieťami a zariadeniami TI konzultovať so správcami a vlastníckmi verejného technického vybavenia územia.

6.6 Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia:

- Spracovať analýzu zložiek životného prostredia – ovzdušie, podzemné a povrchové vody, pôdy, zelene, emisie/imisie, odpady, radónové riziko a hlukovú situáciu a pod. a rozpracovať požiadavky na ich ochranu, vo vzťahu k únosnosti využitia územia navrhnúť opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a jeho zložky.
- Požiadavky z hľadiska likvidácie odpadov - dodržiavať zákon NR SR č.443/2004 a NR SR č. 24/2004, ktorými sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov - zhodnotiť očakávané druhy a množstvá produkovaného odpadu a navrhnúť spôsob nakladania s odpadmi.
- Rešpektovať pri navrhovaní objemovej skladby zástavby požiadavky svetlotechnických noriem.
- Rešpektovať zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, Vyhlášku č. 356/2010 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší a Vyhlášku č. 360/2010 Z.z. o kvalite ovzdušia.
- Zohľadniť Strategickú hlukovú mapu bratislavskej aglomerácie z roku 2007.
- Požiadavky z hľadiska riešenia zelene:
 - na základe vyhodnotenia existujúcej zelene v území spracovať návrh zelene konzistentne s architektonickým riešením.
 - pri stanovení podielu zelene vychádzať z regulatívov podľa ÚPN hl. Mesta SR Bratislavy, podľa záväznej časti — bod C.3.2. Zásady a regulatívy novej bytovej výstavby a z aktuálnych plošných štandardov (Metodická príručka MŽP SR 2002, „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“).
- V návrhu rešpektovať RÚSES hl.m. SR Bratislavy, MÚSES, Nariadenia vlády SR z 8.1.2003 a č. 64 / 1998 Z.z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu VÚC Bratislavský kraj, a výkres č. 5 Ochrana prírody - Územný plán hl.m. SR Bratislavy,
- V riešení zohľadniť RÚSES hl. mesta SR Bratislavy 1994 a jeho aktualizáciu premietnutú v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy rok 2007 - Zhodnotenie a návrh riešenia prvkov tvorby krajiny pre návrh ÚPN (spracoval Mgr. J. Petrakovič v r. 2003).

6.7 Ochrana pamiatok a archeologické hľadisko:

Územie nie je súčasťou pamiatkovej zóny, v riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené ani zapísané v pamiatkových zoznamoch. Zapracovať do textovej časti UŠ požiadavky Krajského pamiatkového úradu a Archeologického ústavu SAV Nitra.

6.8 Požiadavky z hľadiska urbanistickej ekonómie:

Urbanistickú ekonómiu riešiť samostatnou kapitolou ako zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb, kde je potrebné riešiť tieto základné plošné a kapacitné ukazovatele urbanistickej ekonómie bilanciami vyjadrujúcich mieru záťaže územia:

- plocha riešeného územia, plochy pozemkov v m²

- zastavaná plocha (IZP) – index zastavanej plochy
- podlažná plocha: nadzemná, podzemná
- stavebný objem, podlažnosť
- index podlažných plôch (IPP),
- plochy zelene (KZ) - koeficient zelene, minimálny podiel zelene
- počet podzemných a nadzemných podlaží
- počet bytov a ich skladba,
- počet parkovacích miest
- počet pracovných príležitostí
- z hľadiska funkčných systémov pre navrhované zariadenia občianskej vybavenosti, obchod, verejné stravovanie atď. uvádzať bilancie v účelových jednotkách.

Bilancie budú podkladom pre návrh regulácií v zóne, ako aj návrh kapacít technickej infraštruktúry a dopravy.

7. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie:

UŠ bude spracovaná v zmysle zákona 50 / 1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55 / 2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v digitálnej forme na CD nosičoch a vo výťažkoch v členení na textovú časť a grafickú časť v tomto rozsahu:

7.1 Textová časť

vrátane doplňujúcich tabuliek a grafov bude obsahovať minimálne:

- základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia
- vzťah k územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa a ostatným podkladom
- vymedzenie riešeného územia
- charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia (urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, ekologické, dopravné a technické, z vlastníckych vzťahov)
- popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia, (návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie, zásady hmotovo-priestorového riešenia, zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny)
- návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu
- popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancí statickej dopravy, pešia doprava, cyklistická doprava a MHD
- návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickej energiou, zásobovanie plynom, telekomunikácie)
- demografia a sociológia
- zhodnotenie kvality životného prostredia územia
- ekologické hodnotenie, priemet RUSES do návrhu riešenia, návrh ozelenenia územia
- vymedzenie vlastníckych vzťahov k pozemkom
- urbanistická ekonómia a tabuľková časť s bilanciami využitia územia
- vymedzenie ochranných pásiem
- vymedzenie potenciálnych verejnoprospešných stavieb, etapizácia novej výstavby
- zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu
- problematika CO a požiarnej ochrany
- vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy
- dokladová časť, vrátane vyhodnotenia stanovísk uplatnených v prerokovaní návrhu zadania

7.2 Grafická časť

bude vypracovaná na podklade máp katastrálneho operátu a bude obsahovať minimálne:

- výkres širších vzťahov (M 1:5 000)
- analýza súčasného stavu s limitmi rozvoja lokality (M 1:1 000)
- výkres komplexného urbanistického návrhu (M 1 : 1 000)
- výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (M 1 : 1 000)
- výkresy riešenia vodného hospodárstva (zásobovanie vodou, odkanalizovanie) (M 1 : 1 000)

*Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1*

- výkres riešenia zásobovania elektrickou energiou a telekomunikácie (M 1 : 1 000)
- výkres riešenia zásobovania plynom (M 1 : 1 000)
- výkres ozelenia územia a územného systému ekologickej stability (M 1 : 1 000)
- výkres regulácie územia (M 1 : 1 000)
- výkres záberov poľnohospodárskej pôdy (M 1:5 000)

8. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie a subjekty prerokovania:

Zadanie

Podľa § 4 zákona č. 50 / 1976 Zb. v znení neskorších predpisov, obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

UŠ bola v etape návrhu zadania prerokovaná s dotknutými subjektami uvedenými v rozdeľovníku.

Na základe komplexného vyhodnotenia stanovísk uplatnených vo verejnom prerokovaní návrhu zadania bol vypracovaný čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie zóny. Neoddeliteľnú súčasť čistopisu zadania bude tvoriť komplexné vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených vo verejnom prerokovaní návrhu zadania.

Urbanistická štúdia

Počas spracovania štúdie bude uskutočnené jedno pracovné rokovanie (kvalitársky výbor) za účasti dotknutých subjektov, ktorého obsahom bude oboznámenie zúčastnených s priebehom prác na štúdiu a predloženie navrhovanej koncepcie v rozpracovanosti.

Prerokovanie štúdie v súlade s ustanoveniami zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 51/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii zabezpečí obstarávateľ, v súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Čunovo.

Obstarávateľ v súčinnosti s MČ dohodne rokovanie so zástupcami Komisie výstavby a územného plánu, životného prostredia, dopravy, bezpečnosti, verejného poriadku, cestovného ruchu a informácií pri Miestnom zastupiteľstve MČ Bratislava - Čunovo.

Urbanistická štúdia bude predložená na rokovanie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Čunovo.

Verejnosti bude oznámené prerokovanie UŠ spôsobom v mieste obvyklým.

Prerokovanie UŠ bude s nasledovným okruhom dotknutých subjektov:

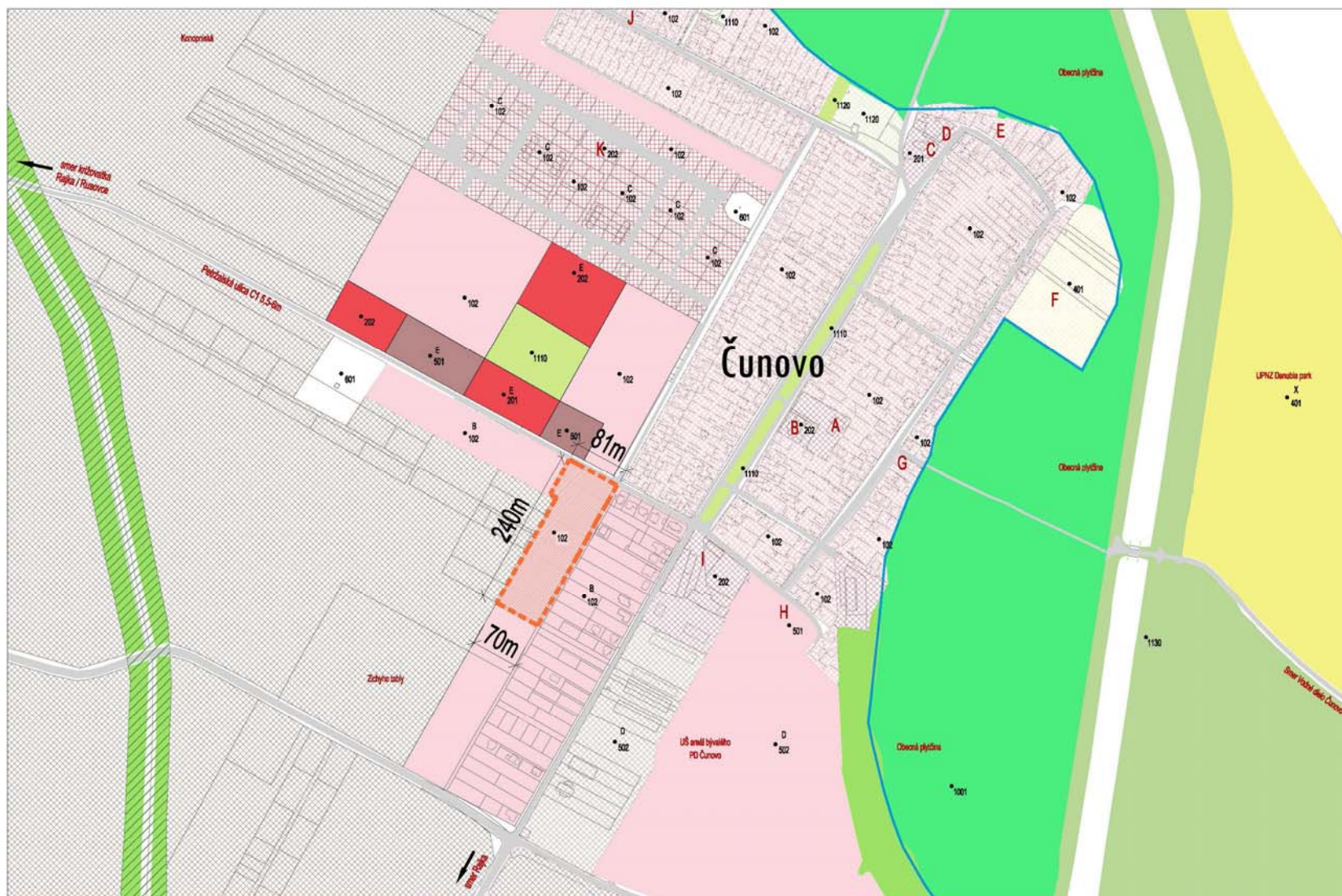
1. Mestská časť Bratislava – Čunovo, Hraničiarska 144, 851 10 Bratislava 5, **1 paré, 1xCD**
2. Magistrát Hl. m. SR Bratislavy, Primaciálne nám., č. 1, 814 99 Bratislava 1, oddelenie územného plánovania, oddelenie územného rozvoja mesta, oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy, referát generelov technickej infraštruktúry, **3 paré, 2xCD**
3. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor územného plánu a regionalistiky, odbor dopravy, Sabinovská ul. č. 16, P.O. Box 106, 820 05 Bratislava 25, **2xCD**
4. Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava, **1xCD**
5. Krajské riaditeľstvo PZ, Krajský dopravný inšpektorát, odbor dopravného inžinierstva, Špitálska ul. č. 14, 812 28 Bratislava 1, **1xCD**
6. Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor ochrany ovzdušia, odbor odpadového hospodárstva, odbor ochrany prírody a krajiny, odbor štátnej vodnej správy, útvar prierezových environmentálnych činností, Karloveská ul. č. 2, 842 33 Bratislava 4, **5xCD**
7. Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, Trenčianska č.55, 821 09 Bratislava 2, **1xCD**
8. Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Bratislave, Pri starej prachárni, č. 14, 831 04 Bratislava 3, **1xCD**
9. Obvodný úrad v Bratislave, odbor krízového riadenia, Staromestská ul., č. 6, 814 40 Bratislava 1, **1xCD**
10. Hasičský a záchranársky útvar hl.m. SR Bratislavy, Staromestská ul. č. 6, 811 03 Bratislava 1, **1xCD**
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Hl. m. SR Bratislavy, Ružinovská ul. č. 8, P.O. Box 26, 820 09 Bratislava 29, **1xCD**
12. Štátna ochrana prírody – Regionálna správa ochrany prírody a krajiny (ŠOP SR – RCOP Bratislava), Mlynská dolina, č. 1, 811 04 Bratislava 1, **1xCD**

*Čistopis zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie obytnej zóny
Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1*

13. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Odštepny závod Bratislava, Riaditeľstvo OZ, Karloveská ul. č. 2, 842 17 Bratislava, **1xCD**
14. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, **1xCD**
15. Hydromeliorácie, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava, **1xCD**
16. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Bratislava, Prešovská ul., č. 48, 826 46 Bratislava, **1xCD**
17. Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova ul., č. 6, 816 47 Bratislava 1, **1xCD**
18. Slovenský plynárenský priemysel - Distribúcia, a. s., Mlynské Nivy, č. 44/b, 825 11 Bratislava 26, **1xCD**
19. Slovak Telekom, a.s., Nám. slobody 6, 817 62 Bratislava 15, **1xCD**
20. Dopravný podnik Bratislava, a. s., Olejkárska ul. č. 1, 814 52 Bratislava 1, **1xCD**
21. Archeologický ústav SAV Nitra, Akademická ul. č. 2, 947 05 Nitra, **1xCD**
22. SITEL, spol. s r.o., Kopčianska 20/c, 851 01 Bratislava 5, **1xCD**
23. Orange Slovensko, a.s., Prievozská č. 6/A, 821 09 Bratislava 2, **1xCD**
24. UPC Broadband Slovakia, s.r.o., Ševčenkova ul. č. 36, 851 01 Bratislava 5, **1xCD**
25. občianska verejnosť – oznam na úradnej tabuli, na internetovej stránke úradu (www.cunovo.eu)
26. obstarávateľ a vlastníci pozemkov:
 - ACTION LAND, s.r.o., Na Hrádzi 35, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Alena Valentichová, Hraničiarska 75, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Alexander Valentich, Romanova 40, 851 02 Bratislava, **1xCD**
 - Alžbeta Lapšanská, Svätoplukova 7, 902 01 Pezinok, **1xCD**
 - František Kavasich, Na hrádzi 22, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Ing. Arch. Daniel Szabó, Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava, **1xCD**
 - Irma Wolfová, Hraničiarska 12, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Ján Valentich, Znievska 1, 851 06 Bratislava, **1xCD**
 - Katarína Motičáková, Halenárska 36, 917 01 Trnava, **1xCD**
 - Mária Žigová, Dlhá 69, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Milan Kovašich, Záhumenná 12, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Šimon Waracsek, Hraničiarska 17, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Štefan Varacsek, Hraničiarska 9, 851 10 Bratislava, **1xCD**
 - Terézia Novotová, Sibírska 58, 831 02 Bratislava, **1xCD**
 - Vladimír Valentich, Hraničiarska 75, 851 10 Bratislava, **1xCD**

Záver:

V prípade, ak výsledky prerokovania urbanistickej štúdie preukážu vhodnosť navrhutej koncepcie na zonálnej úrovni a bude samosprávnym orgánom mestskej časti prijatá kladne, bude urbanistická štúdia slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v riešenom území, pre územné rozhodovanie v rámci správnych konaní a aj ako podklad pre projektantov pri spracovávaní PD už konkrétnych investičných zámerov.



-  Hranica riešeného územia
-  Riešené územie

Širšie vzťahy - Hranica riešeného územia

