

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

DJS Architekture, s.r.o.

██████████ Szabó

Topoľčianska 19

851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

01/2012/ 3.9.2012

Naše číslo

MAGS ORM 50226/2012-379560

Vybavuje/linka

Ing.arch. Arvayová/250

Bratislava

15.10.2012

Vec:

Návrh zadania pre spracovanie „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1“, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Listom zo dňa 3.9.2012 evidovanom v podateľni magistrátu dňa 5.9.2012 ste predložili na zaujatie stanoviska **návrh zadania** pre spracovanie územnoplánovacieho podkladu „**Urbanistická štúdia obytnej zóny Čunovo – Zichyho tably, lokalita B/1**“, obstarávateľom ktorého je ACTION LAND, s.r.o., Bratislava v spolupráci s majiteľmi nehnuteľností v riešenom území. Odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov je Ing. Elena Borková (reg. č. 235).

V zmysle predloženého návrhu zadania je účelom UŠ obytnej zóny Čunovo - Zichyho tably riešenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v podrobnosti na úrovni zóny, v súlade s platným územným plánom mesta a vyriešenie urbanisticko-architektonických, územno-technických, krajinno-ekologických problémov v dotknutom území. V súlade s výsledkami prerokovania bude urbanistická štúdia slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území a ako podklad pre územné rozhodovanie.

Cieľom riešenia UŠ je návrh optimálneho využitia riešeného územia v súlade s UPN mesta vo väzbe na existujúcu a pripravovanú zástavbu v kontaktnom území, stanovenie urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania záujmového územia, najmä riešenie bývania formou rodinných domov, doplnujúcej občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti a zelene v kontexte širších urbanistických väzieb. Urbanistická štúdia bude spracovaná invariantne.

Vlastné riešené územie sa nachádza južne od komunikácie Petržalská ulica, pri vstupe do zastavaného územia MČ Bratislava – Čunovo. Územie obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch 70 x 240 metrov a je vymedzené zo severu Petržalskou ulicou, z východu v predĺžení Záhumennej ulice a rozvíjajúcej sa zástavby v lokalite riešenej urbanistickou štúdiou obytnej zóny Čunovo Zichyho tably A/1, A/2, z juhu a zo západu voľnou poľnohospodárskou krajinou. Rozloha riešeného územia je 1,73 ha. Územie pre riešenie širších vzťahov je vymedzené zastavaným územím mestskej časti.

Návrh zadania urbanistickej štúdie bol posúdený útvarmi Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy – oddelením územného rozvoja mesta, oddelením územného plánovania a oddelením dopravného plánovania.

Na podklade výsledkov odborného posúdenia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ktoré je orgánom územného plánovania podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN

02/59 35 62 35

FAX

02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE

VÚB 6327-012/0200

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

orm@bratislava.sk

o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, uplatňuje v súlade s ustanoveniami § 2 ods. 1 písm b) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii k obsahu a rozsahu urbanistickej štúdie k predloženému návrhu zadania toto

stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava v zmysle ustanovení § 4 ods. 3 stavebného zákona súhlasí s obsahom a rozsahom urbanistickej štúdie za podmienky zapracovania nasledovných pripomienok do čistopisu zadania urbanistickej štúdie:

A. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre záujmovú lokalitu funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie, kód B** s príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou územia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie B**

Tab.3. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

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

Požadované je urbanistickú štúdiu spracovať ako prehĺbenie regulácie využitia územia pre umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch v súlade s riešením ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

B. Pripomienky k návrhu zadania UŠ z hľadiska urbanistického riešenia:

K bodu 2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie, požadujeme nasledovné:

- Nakoľko cieľom riešenia predloženej štúdie je optimálne využitie územia v súlade s ÚPN mesta, je potrebné text uvedený v 1. zarážke na str. 4: *preveriť* reguláciu intenzity zástavby v zmysle ÚPN... preformulovať na znenie: *održať* a *spodrobiť* reguláciu intenzity zástavby v zmysle ÚPN...
- Text uvedený v 3. zarážke na str. 4: zabezpečiť *primerané* zastúpenie plôch zelene preformulovať na znenie: zabezpečiť zastúpenie plôch zelene *minimálne v zmysle regulatívov ÚPN* hl. mesta SR Bratislavy.

K bodu 4. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie:

- Hranicu riešeného územia širších vzťahov uvedenú v textovej časti zadania UŠ je potrebné vyjadriť aj do grafickej prílohy zadania.

V bode 6.6 Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability, doplniť text:

- 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.

Z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:

K predloženému návrhu zadania UŠ nemáme pripomienky.

Z hľadiska verejného technického vybavenia územia:

K predloženému návrhu zadania UŠ nemáme pripomienky.

C. Záver:

Čistopis zadania urbanistickej štúdie so zapracovaním pripomienok uplatnených k návrhu zadania UŠ a vyhodnotenie pripomienok k návrhu zadania UŠ žiadame predložiť Hlavnému mestu SR Bratislava pre potreby zabezpečenia výkonu orgánu územného plánovania. V súlade s ustanoveniami §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov požadujeme doložiť k návrhu zadania UŠ súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Čunovo ako orgánu územného plánovania, ktorý garantuje komunálne záujmy a zároveň vykonáva činnosť stavebného úradu.

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v.r.
primátor

CO:

Magistrát: OÚP, ODP, ORM – Mz, archív