

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

REFORM CAPITAL SLOVAKIA s.r.o.
(MLADÉ ČUNOVO IS s.r.o.)
Lakeside Park
Tomašikova ulica 64
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.5.2010	MAGS ORM 46547/11-284 621	Ing. arch. Arvayová/250	12.9. 2011

Vec:

„Urbanistická štúdia zóny Mladé Čunovo – zóna B“, stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Listom č. j. MAGS ORM 46547/11-284621 zo dňa 20.5.2011 ste predložili na zaujatie stanoviska **Urbanistickú štúdiu zóny Mladé Čunovo – zóna B**, spracovanú R.A.U. s.r.o., Gaštanová č.13, Bratislava, hlavnými riešiteľmi sú Ing. arch. Martin Bumbál, Ing. arch. Damián Vizár a Ing. arch. Mária Danková. Obstarávateľom UŠ je Mladé Čunovo IS, s.r.o., Svätoplukova 30, Bratislava. Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie je Ing. arch. Pavel Meleg.

Urbanistická štúdia bola vypracovaná na podklade zadania. K návrhu zadania vydalo hlavné mesto stanovisko zmysle ustanovení § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pod č.j. MAGS ORM 50406/09-289318 dňa 15.2.2010.

Konštatujeme, že hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie je overenie zmeny funkčného využitia územia z funkcie orná pôda na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia. Ďalšími cieľmi sú stanovenie koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability .

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Čunovo, v katastrálnom území Čunovo. Územie hraničí zo severu a západu s poľnohospodárskou krajinou, z juhu je vymedzené miestnou komunikáciou – Petržalskou cestou, z východu susedí s plochami obytnej zóny Mladé Čunovo, a s rozvojovým územím, na ktorom je územným plánom mesta navrhovaná málopodlažná zástavba obytného územia a občianskej vybavenosti lokálneho významu. Juhovýchodný okraj riešeného územia zasahuje do ochranného pásma II. stupňa vodného zdroja Čunovo. Rozloha riešeného územia je 19,20 ha.

Urbanistická štúdia zóny Mladé Čunovo - zóna B“ nadväzuje v rámci riešenia širších vzťahov na riešenie územia zóny „Mladé Čunovo - zóna A“. UŠ je spracovaná v dvoch variantoch riešenia, v ktorých sa overuje rôzna miera intenzity využitia územia. Variant I. overuje urbanistickým riešením funkčné využitie málopodlažnej zástavby obytného územia s občianskou vybavenosťou s intenzitou zástavby územia v zmysle kódu 102/C a variant II. overuje územie v zmysle kódu 102/B záväznej časti územného plánu mesta. Celková navrhovaná kapacita pre realizáciu výstavby v riešenom území je 269 bytových jednotiek pre variant I., resp 207 bytových jednotiek pre variant II.. Uvažovaný prírastok bytového fondu

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 207

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

znamená prírastok počtu obyvateľov 807 pre variant I. a 621 obyvateľov pre variant II. V území sa ďalej navrhuje 18 pracovných miest pre variant I. a 12 pracovných miest pre variant II.. V riešenom území sa neuvažuje s vytvorením zariadení prechodného ubytovania.

Urbanistická štúdia bola posúdená 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. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, uplatňuje v súlade s ustanoveniami § 2 ods. 1 písm d) a § 3 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacej dokumentácii k urbanistickej štúdii toto

stanovisko:

1. Požiadavky vyplývajúce z ÚPD a ÚPP :

V zmysle platnej celomestskej dokumentácie, ktorou je Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je riešená lokalita súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím plôch orná pôda, kód 1205, juhovýchodný okraj riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa vodného zdroja Čunovo, kód 601. Územie je definované ako územie stabilizované.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk> (sekcia občan). Riešené územie nie je predmetným dokumentom dotknuté.

2. Pripomienky k urbanistickej štúdii:

2.1. Z hľadiska koncepcie urbanistického riešenia, funkčného využitia a regulatívov priestorového usporiadania.

Variantsť riešenia spočíva v overení rôznych kódov intenzity málopodlažnej zástavby obytného územia. Z hľadiska charakteru zástavby v mestskej časti Čunovo, je vhodnejší spôsob zástavby formou samostatne stojacich rodinných domov, navrhnutý vo variante č.II, doplnený skupinou bytových domov a občianskej vybavenosti, navrhovanou podľa riešenia variantu č.I, ktoré svojou funkciou, poloverejným priestorom v okolí, ako aj možnou vybavenosťou v parteri, vytvára plynulejší prechod medzi hlavnou vstupnou komunikáciou do MČ a plochami súkromných záhrad s rodinnými domami.

Do zadania bola formulovaná požiadavka o hlavných komunikačných a kompozičných osiach. Uvedenému by zodpovedalo riešenie prehľadnejšieho komunikačného prepojenia lokality a sprejazdnenie územia v severo-južnom smere minimálne v mieste styku dvoch rozvojových území. Táto požiadavka vzniká aj na základe skutočnosti, že v zóne Mladé Čunovo-A (na úrovni DUR) neboli dostatočne akceptované komunikačné koridory, tak ako sú riešené v ÚPN. Vzhľadom na prehľadnejšie riešenie celej veľkej rozvojovej plochy žiadame vynechať priestor medzi zónou v realizácii (Mladé Čunovo A) a navrhovanou overovanou zónou Mladé Čunovo B pre komunikáciu. Vzniknutá priama komunikácia od Petržalskej po Dlhú ulicu by mohla byť obsluhovaná MHD.

Grafická časť:

- vo výkrese číslo 04I. a 04II v sektore B8 (var.I.) a B6 (var.II.) chýba vyznačenie pešieho chodníka popri parku
- v oboch variantoch chýba uvedenie údajov o rozlohe jednotlivých pozemkov, sektorov a zastavaných plochách
- sektory I.B -7, I.B-14, II.B-5 a II.B-11 ak ich výmera presahuje 0,5 ha sú podľa ÚPN graficky vyjadriteľné, je možné ich riešiť vo funkcii č. 202

2.2. Z hľadiska dopravného plánovania:

Konštatujeme, že v predloženej 2-variantnej štúdii UŠ sú požiadavky na dopravné riešenie splnené len čiastočne.

- chýba posúdenie dopadov nárastu dopravného zaťaženia od plánovanej zástavby na dotknuté komunikácie a križovatky (nie sú posúdené križovatky na nadradenej cestnej sieti bezprostredne v území na Petržalskej ul., v širšom území pre križovatku na ceste I/2 je vykonané iba orientačné posúdenie)
- chýba riešenie systému cyklistických trás vo väzbe na medzinárodné cyklistické trasy
- v ÚŠ chýba výkres „vecnej a časovej koordinácie“

vo vzťahu k platnému ÚPN a ÚPP:

- umiestnenie obytnej zóny rešpektuje v návrhu potrebné rozšírenie obslužnej komunikácie funkčnej triedy C1 (Petržalská ul.)
- súčasne je umiestnenie obytnej zóny koordinované s riešením susednej lokality (obytná zóna Mladé Čunovo, časť A), na ktorej dopravný systém sa riešena zóna priamo pripája a tým vzniká dopravné prepojenie až na jestvujúcu miestnu komunikáciu Záhumennú ul.
- navrhnuté prepojenie Petržalskej ul. s jestvujúcou miestnou komunikáciou Dlhou ul. a súčasne aj koordinácia s obytnou zónou riešenou v ÚŠ Dlhá ul. – Záhrady je nedokončené - prepojenie je navrhnuté iba po jestvujúcu poľnú cestu
- upozorňujeme, že v predloženej ÚŠ je vo výkresoch vyznačené aj prepojenie na ďalšiu susednú obytnú zónu (graficky je riešenie tejto zóny odlišené šrafovaním resp. nepodfarbením, v legende výkresov bez vysvetlenia), pričom riešenie tejto zóny nám doteraz nebolo predložené na posúdenie; v texte táto zóna nie je nijako definovaná, ale v kapitole D.2 Návrh dopravy je pre ňu doložený výpočet statickej dopravy a v podkapitole „Dopravno-technické riešenie“ je komunikačná sieť tejto zóny popísaná ako súčasť riešenej ÚŠ (popisujú sa 3 stykové križovatky napriek tomu, že v riešenom území sú iba 2)

vo vzťahu k navrhovanému riešeniu obytnej zóny :

- záujmové územie je v širších dopravných vzťahoch viazané na nadradenú komunikačnú sieť- cestu I/2 cez miestnu obslužnú komunikáciu Petržalskú, ktorá je navrhnutá v novej kategórii MOK 9; súčasťou riešenia je aj prestavba stykovej križovatky cesta I/2 - Petržalská (doplnenie samostatného pruhu pre ľavé odbočenie z cesty I/2) - navrhnutá kategória MOK by podľa projekčných zásad a skladobných prvkov širkového usporiadania podľa pltných STN mala byť pravdepodobne MOK 8,5 (s jazdným pruhom šírky 3,5 m s nespevnenou krajinou šírky 0,75 m)
- priame dopravné pripojenie zóny je navrhované obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C2 kategórie MO 8 na Petržalskú ul. – vzniknú 2 stykové križovatky, podľa textu so samostatnými pruhmi pre ľavé odbočenie z Petržalskej ul. – uvedené riešenie vo výkresoch nie je vyznačené
- vnútrozónny komunikačný systém je doplnený obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3 kategórie MO 8 a upokojenými komunikáciami funkčnej triedy D1
- súčasťou riešenia je aj návrh pešej dopravy (chodníky šírky 2,0 m), statická doprava (sumárny návrh variantne 579 príp. 487 státí) je navrhnutá pre RD min. 2 státi v na vlastnom pozemku, pre bytové domy a občiansku vybavenosť na teréne v počte 193 príp. 73 státí; s časťou riešenia podľa variantu I t. j. s dopravným pripojením parkoviska priamo na Petržalskú ul. nesúhlasíme
- riešenie cyklistickej dopravy vo výkresovej časti chýba, v texte je v príslušnej kapitole konštatované, že „sa uvažuje s budovaním samostatných cyklistických chodníkov pozdĺž Petržalskej ul.“, čo považujeme za nedopovedané
- pre súčasnú linku MHD je navrhnuté doplnenie nových obojstranných zastávok umiestnených mimo vozovky a súčasne je navrhnutá aj prestavba súčasnej zastávky „Čunovské jazerá“ v priestore križovatky cesta I/2 – Petržalská ul. – polohu a parametre zastávok je potrebné navrhnuť v zmysle platných STN a vo väzbe na navrhnuté križovatky
- upozorňujeme, že vo všetkých výkresoch sú hranice riešeného územia vyznačené mimo riešenej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2 kategórie MO 8 (ktorá je v súčasnosti vybudovaná v inom šírkovom usporiadaní ako dočasná stavenisková komunikácia pre výstavbu lokality mladé Čunovo časť A); keďže však komunikácia by mala byť súčasťou definitívneho riešenia zóny Mladé Čunovo zóna B (už prvej etapy výstavby) je potrebné aby bola zahrnutá do riešeného územia.

2.3. Pripomienky z hľadiska verejného technického vybavenia územia:

- K návrhu riešenia zásobovania vodou v riešenom území nemáme pripomienky. Upozorňujeme však, že v súčasnosti prebieha na podnet BVS, a.s.. vodoprávne konanie na určenie PHO II. Stupňa – vonkajšie, s ktorým je navrhovaná zástavba v kolízii. Na rokovaniach dotknutých účastníkov bolo deklarované, že ide o dočasné riešenie na ochranu kvality podzemných vôd a po výstavbe nového prírodného potrubia bude PHO zrušené. Vzhľadom na časovú nadväznosť jednotlivých krokov v územnoplánovacom procese je potrebné vyvinúť maximálne úsilie v príprave a realizácii uvedeného vodovodného potrubia.
- S návrhom riešenia zásobovania plynom v riešenom území nemáme pripomienky. Upozorňujeme však na potrebu koncepčného riešenia celého územia MČ Jarovce, Rusovce a Čunovo. Ide nielen o potrebu vybudovania novej RS VTL/STL ale tiež posúdenia kapacity zásobnej siete pre súčasnú aj výhľadovú zástavbu v tomto území.
- Ostatné funkčné systémy zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie, kolektory sú bez pripomienok.

2.4. Pripomienky z hľadiska zelene a životného prostredia:

Zeleň:

- UŠ zóny neobsahuje jednoznačné údaje o splnení KZmin. definovaného v záväznej časti ÚPN. Kapitola C.4 *Súčasný a navrhovaný stav zelene* neobsahuje takto štrukturované údaje. Z riešenia nie je zrejmé, či požadované KZmin. sú v jednotlivých homogénnych jednotkách (regulačných blokoch) splnené alebo nie. Okrem toho treba skomentovať a doložiť aj číselným vyjadrením, akým spôsobom je riešený návrh plôch parkovej zelene, ktorý treba odvodiť zo záväznej časti C -ÚPN hl.m. SR Bratislava 2007, kapitoly 3.2. *Zásady a regulačív novej bytovej výstavby*. V štúdií uvedené posúdenie plôch zelene v zmysle „Štandardov minimálnej vybavenosti obcí“ nie je v tomto ohľade relevantné.

Ovzdušie:

- Požadujeme rešpektovať zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a vyhlášku č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.
- Zásobovanie teplom by malo byť realizované prostredníctvom individuálnych kotolní, pokiaľ nedôjde k výstavbe centrálného zdroja tepla. Je potrebné zaradiť tieto zdroje tepla príp. centrálny zdroj tepla z hľadiska kategorizácie zdrojov znečisťovania ovzdušia v zmysle vyhlášky č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší.

Vody:

- Je nevyhnutné rešpektovať zákazy a obmedzenia platiace pre ochranné pásma 1. a 2.stupňa VZ Čunovo, nachádzajúceho sa v danom území.
- Nakoľko sa uvažuje o výstavbe aj na území vodárenského zdroja, je na uskutočnenie akejkoľvek výstavby v zmysle §27 ods. 1 písm. a) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách potrebný súhlas orgánu štátnej vodnej správy.

Pôdy:

- Uvažovaná urbanizácia územia si vyžaduje záber poľnohospodárskej pôdy (PP), ktorý je podmienený udelením súhlasu na budúce možné využitie PP na nepoľnohospodárske účely podľa §13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Udelenie predbežného súhlasu je v kompetencii prísl. orgánu ochrany PP v precese prerokovania územnoplánovacej dokumentácie, resp. jej zmien a doplnkov.
- V kap.C.2, odstavci „Žiarenia“ je potrebné aktualizovať uvádzané predpisy z oblastí radónového zaťaženia územia, uviesť predovšetkým vyhlášku MZ SR č.528/2007 Z.z..
- Upozorňujeme, že pri nakladaní s odpadmi v riešenom území je potrebné uvažovať aj so separovaným zberom kovov, príp. aj biologicky rozložiteľných odpadov; vo výkresovej časti odporúčame vyznačiť predpokladané plochy pre umiestnenie uvažovaných kontajnerov.

Záver:

Konštatujeme, že predložená urbanistická štúdia svojim riešením overila jednu z možností výhľadového využitia územia pre výstavbu objektov málopodlažnej bytovej zástavby. Riešením nadväzuje na územie zóny Mladé Čunovo - zóna A, ktorá nám ako celok nebola predložená na stanovisko.

Rozsah navrhovaných zmien funkčného využitia územia z funkcie orná pôda ako územie poľnohospodárskej zelene a pôdy stabilizované, číslo funkcie 1205, na funkciu málopodlažnej zástavby obytného územia, ako obytné územie rozvojové, číslo funkcie 102 navrhovaný v urbanistickej štúdii zóny Mladé Čunovo – zóna B, hodnotíme v rámci MČ Bratislava - Čunovo ako zásadnú zmenu urbanistickej koncepcie schválenej územnoplánovacej dokumentácie mesta v ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Navrhované riešenie predstavuje rozvoj územia, v rámci ktorého sa zvyšuje počet obyvateľov mestskej časti temer o 100% (variant I.) oproti dnešnému stavu. Plochy schválené územným plánom na výstavbu medzi navrhovanou zónou a zastavaným územím mestskej časti predstavuje rozsiahle disponibilné územie, ktoré nie je v súčasnosti zastavané, preto nie je žiadúce vytvárať nový satelit rodinných domov v rámci plôch ornej pôdy. Nové rozvojové plochy v mestskej časti a reštruktúracia jestvujúcich území si vyžaduje dobudovanie technickej infraštruktúry, ktorá je kapacitne nepostačujúca. Taktiež je potrebné rozšírenie jestvujúcej vstupnej komunikácie do mestskej časti, ktorou je Petržalská ulica.

V kontexte s hore uvedeným nesúhlasíme aby predmetná Urbanistická štúdia zóny bola podkladom pre zmeny a doplnky ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Je potrebné, aby mestská časť Bratislava - Čunovo obstarala spracovanie urbanistickej štúdie celej mestskej časti, ktorá overí vhodnosť všetkých navrhovaných investičných zámerov, zosúladí jednotlivé investičné zámery a ktorá overí vhodnosť navrhovaných funkcií v území. V rámci urbanistickej štúdie bude riešená komplexne dopravná a technická infraštruktúra, potrebná občianska vybavenosť. Spracovaný územnoplánovací podklad bude následne použitý pri spracovaní nového územného plánu mesta.

Informujeme Vás, že Hlavné mesto v súčasnosti pripravuje obstaranie a spracovanie Územnej prognózy rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá by mala okrem iného prehodnotiť synergické efekty rozvoja mesta na dopravný systém, technickú vybavenosť, zadefinovať sociálno-demografické aspekty a stanoviť požiadavky a limity trvaloudržateľného rozvoja mesta.

Predloženú urbanistickú štúdiu si 1x ponechávame, druhé paré Vám zasielame späť.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: UŠ Z Mladé Čunovo B, 1x

Co: MČ Bratislava - Čunovo
Magistrát: ORM-archív

