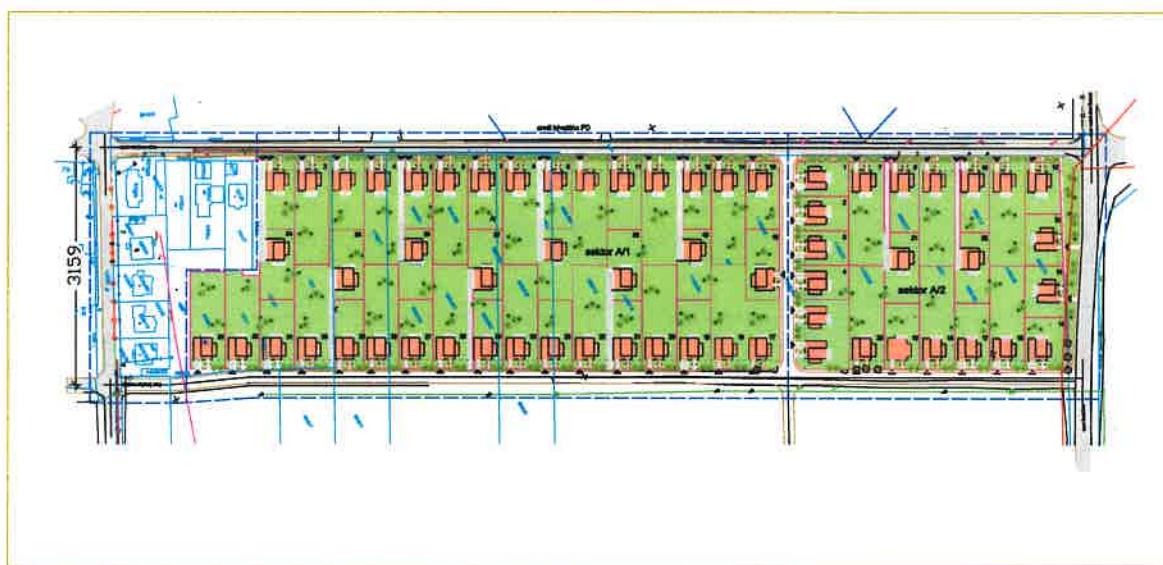


URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

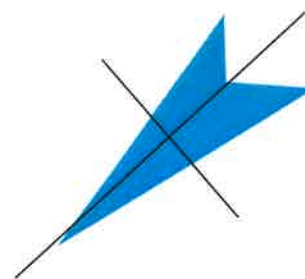
OBYTNÁ ZÓNA "ZICHYHO TABLY"

sektor "A/1, A/2"



ČUNOVO

MČ BRATISLAVA - ČUNOVO



ING.ARCH. DUŠAN SEMANČÍK, PHD.

ING. FRANTIŠEK TUČANI a kolektív

© AMINA s.r.o. Bratislava

06. 2008

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA (ÚPP) PRE OVERENIE HMOTOVÉHO A FUNKČO-
PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBYTNEJ ZÓNY,
MČ BRATISLAVA-ČUNOVO, BRATISLAVSKÝ KRAJ,
LOKALITA: „ZICHYHO TABLY“, v rozsahu a náležitostiach ÚPN-Z**

Sektor A/1 a A/2

parc.č.: vid'. textová časť UŠ, k.ú. Čunovo

Obstarávateľ a zhotoviteľ urbanistickej štúdie:

Obstarávateľ UŠ: MČ Bratislava-Čunovo, Hraničiarska 144,
851 10 Bratislava 59
starostka MČ: Gabriela Ferenčáková

(v spolupráci s firmou REAL SERVICES, s.r.o. Bratislava a majiteľmi
dotknutých pozemkov – vid'. identifikácia pozemkov)

v zastúpení: Ing. arch. Dušan Nemec – odborne spôsobilá osoba v zmysle zákona na
obstarávanie ÚPP a ÚPD
(registr. číslo 179)

Zhotoviteľ UŠ: Ing.arch. Dušan Semančík, PhD. – autorizovaný architekt SKA
(registr. číslo 1364 AA)

Spracovatelia úlohy:

Hlavný riešiteľ UŠ: Ing.arch. Dušan Semančík, PhD.

Urbanizmus a architektúra: Ing. arch. Dušan Semančík, PhD.
Spolupráca: Ing. František Tučáni

Návrh riešenia verejného
dopravného vybavenia územia: Ing. Pavel Gál

Návrh vodného hospodárstva: Ing. Marcela Bukovinská

Návrh energetiky - elektrifikácia: Ing. Miloš Červenka

Návrh energetiky - plynofikácia: Ing. Jozef Paštrnák

Návrh zelene, MÚSES: Ing. František Tučáni

OBSAH TEXTOVÁ ČASŤ:

1.	Základné identifikačné údaje.....	4
1.1	Identifikácia riešeného priestoru.....	4
1.2	Hlavné ciele urbanistickej štúdie.....	6
2.	Východiskové podklady.....	8
3.	Vymedzenie riešeného územia.....	9
4.	Väzby na vyššiu územnoplánovaciu dokumentáciu.....	10
5.	Návrh organizácie územia s popisom vhodnosti a prípustnosti funkcií, popis etapizácie, priemet majetkoprávných vzťahov	16
5.1	Urbanistická koncepcia.....	16
5.2	Priestorové usporiadanie základnej funkcie.....	17
5.3	Priemet majetko-právnej štruktúry v riešenom území.....	18
5.4	Etapizácia výstavby.....	21
6.	Návrh regulatívov.....	24
6.1	Záväzné regulatívy pre výstavbu samostatne stojacích RD.....	24
6.2	Priestorové osadenie samostatne stojacích RD, sektor A/1.....	26
6.3	Priestorové osadenie samostatne stojacích RD, sektor A/2.....	27
6.4	Zabezpečenie denného osvetlenia a preslnenia stavieb RD.....	27
6.5	Odpadové hospodárstvo rodinných domov.....	28
7.	Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia.....	29
7.1	Širšie vzťahy.....	29
7.2	Komunikačná sieť, umiestnenie komunikácii na pozemku.....	30
7.3	Statická doprava.....	31
8.	Návrh riešenia verejného technického vybavenia územia.....	32
8.1	Návrh vodného hospodárstva.....	32
8.1.1.	Zásobovanie pitnou vodou.....	32
8.1.2.	Splašková kanalizácia.....	33
8.1.3.	Dažďová kanalizácia.....	34
8.2	Návrh energetiky.....	34
8.2.1.	Zásobovanie elektrickou energiou.....	34
8.2.2.	Zásobovanie zemným plynom.....	37
8.3	Optická prístupová sieť.....	38
9.	Návrh zelene.....	39
9.1	Priemet RÚSES na riešené územie.....	39
9.2	Návrh verejnej a neverejnej zelene.....	39
10.	Finančný prepočet predpokladaných nákladov stavby.....	40
11.	Doklady	

GRAFICKÁ ČASŤ:

1. ŠIRŠIE VZŤAHY	M 1: 5 000
2. ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU	M 1: 1 000
3. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH	M 1: 1 000
4. HMOTOVO-PRIESTOROVÁ REGULÁCIA ÚZEMIA	M 1: 1 000
5. PARCELAČNÝ PLÁN	M 1: 1 000
6. VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	M 1: 1 000
7. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY - VODA, KANALIZÁCIA, PLYN	M 1: 1 000
8. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	M 1: 1 000
9. NÁVRH ZELENÉ A MIESTNY SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY	M 1: 1 000

1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

1.1 IDENTIFIKÁCIA RIEŠENÉHO PRIESTORU

Sídelný útvar: MČ Bratislava-Čunovo, Bratislavský kraj

Katastrálne územie: Čunovo (výmera celkom: 1 862 ha)

Riešené územie: Lokalita "Zichyho Tably"

Dotknuté parcely č.:

Sektor A/1 a A/2:

KN-C: 533/3, 533/4, 533/5, 533/6, 533/8, 533/9, 533/10, 533/16, 533/22, 533/23, 533/24, 533/25, 533/26, 698/3, 698/5, 698/5, 698/10, 698/12, 698/13, 698/14, 698/15, 698/54, 698/55, 698/56, 698/57, 698/58, 698/59, 698/60, 698/61, 698/66, 698/68, 699/1, 699/2, 699/3, 700/3, 700/4, 700/5, 701/1, 701/2, 701/5, 701/6, 701/7, 701/8, 701/9, 701/10, 702
KN-E: 1196/11, 1196/18, 1196/20, 1196/22, 1196/23, 1196/24, 1196/25, 1196/27, 1196/29, 1196/67

Výmera obytnej zóny celkom: 44,50 ha

Výmera riešeného územia: 6,20 ha (62 000 m²) sektor „A/1“ 4,3 ha, sektor „A/2“ 1,9 ha

Zastavané plochy v sektore: 0,69 ha (6 900 m²) v rámci sektoru „A/1“

Výmera pozemkov v zastavanom území obce (MČ): 9,90 ha (990 000 m²) podľa ÚPD

Výmera pozemkov mimo zastavaného územia obce (MČ): 34,60 ha (3 460 000 m²)

Druh zástavby: **obytná výstavba (malopodlažná bytová zástavba):**

- samostatne stojace RD v ulicovej zástavbe (sektor A)
- radová zástavba rodinných domov (sektor B, C, D)
- rozptýpená zástavba malopodlažných bytových domov (sektor B, C)
- bodové bytové domy s podstavanou občianskou vybavenosťou (sektor B)
- dopravná vybavenosť (vrátane statickej dopravy)
- technická vybavenosť (infraštruktúra)

Urbanistická charakteristika riešeného územia: Sektor „A“
Sektor „B“
Sektor „C“
Sektor „D“

Sektor „A“: základná funkcia – trvalé bývanie, monofunkčná malopodlažná bytová zástavba

(výlučne samostatne stojace RD)

- Sektor „B“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD, nízkopodlažné bytové domy, bodové bytové domy s podstavanou občianskou vybavenosťou)
- Sektor „C“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD, nízkopodlažné bytové domy, sprievodná občianská vybavenosť)
- Sektor „D“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD)

Celkový počet navrhovaných stavebných pozemkov v rámci UŠ:

Sektor „A“	A/1: 33 + 7	A/2: 20 + 2
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia	
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia	
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia	

Počet navrhovaných samostatne stojacích rodinných domov:

Sektor „A“	A/1: 33 + 7	A/2: 20 + 2
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia	
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia	
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia	

Počet navrhovaných rodinných domov V radovej zástavbe:

Sektor „A“	netýka sa tohoto sektoru
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia

Počet sekciových bytových domov:

Sektor „A“	netýka sa tohoto sektoru
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia

Počet bodových bytových domov:

Sektor „A“	netýka sa tohoto sektoru
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia

Občianská vybavenosť:

Sektor „A“	netýka sa tohoto sektoru
Sektor „B“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „C“	návrh koncepcie riešenia
Sektor „D“	návrh koncepcie riešenia

Počet existujúcich RD v riešenom území:

Sektor „A“	7
Sektor „B“	0
Sektor „C“	0
Sektor „D“	0

Počet nezastavateľných pozemkov

v rámci bežných regulatívov:

Sektor „A“
Sektor „B“
Sektor „C“
Sektor „D“

0
návrh koncepcie riešenia
návrh koncepcie riešenia
návrh koncepcie riešenia

Počet obyvateľov IBV:

Sektor „A“
Sektor „B“
Sektor „C“
Sektor „D“

cca 240
návrh koncepcie riešenia
návrh koncepcie riešenia
návrh koncepcie riešenia

1.2 HLAVNÉ CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Účelom predmetnej urbanistickej štúdie bude overenie možnosti nového funkčného využitia územia, v súčasnosti využívaného na poľnohospodárske účely, ako aj stanoviť novú hmotovo-priestorovú organizáciu územia a overiť vhodnosť nového investičného zámeru.

Urbanistická štúdia svojim riešením v predmetnej časti územia prehlbuje funkčné využitie stanovené v novom územnom pláne mesta a v časti riešeného územia bude po kladnom prerokovaní podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov platného územného plánu mesta.

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej štúdie zóny bude stanovenie koncepcie optimálneho funkčného využitia a priestorového usporiadania územia vo väzbe na územno-technické, funkčno-prevádzkové a krajinno-ekologické danosti záujmového územia. Stanovenie zásad a regulatívov funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania pozemkov a stavieb na pozemkoch, dopravného a technického vybavenia, životného prostredia, zelene, územného systému ekologickej stability. Stanovenie podmienok vecnej a časovej koordinácie výstavby v území.

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je spracovanie územnoplánovacieho podkladu zonálneho charakteru, ktorý bude vypracovaný v zmysle § 4 zákona č. 50/1976 Zb. a § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. a v súlade s požiadavkami zadania pre vypracovanie UŠ. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre rozvoj obytnej zástavby rodinných domov na ploche, ktorá je situovaná v juhozápadnom okraji MČ Čunovo a ktorá bezprostredne nadväzuje na zastavané územie mestskej časti.

Záujmové územie v súčasnosti vyplňajú plochy poľnohospodárskej pôdy bezprostredne nadväzujúce na menšie územie s novou výstavbou rodinných domov. Riešené územie bude predstavovať súčasť prechodových plôch medzi dnes už urbanizovaným územím MČ Čunova a voľnou poľnohospodárskou krajinou. V bezprostrednej blízkosti riešeného územia sa nachádza areál družstva, ktorý je určený na postupnú transformáciu funkčného využitia na zmiešané územie – obchod, výrobné a nevýrobné služby a plochy občianskej vybavenosti lokálneho významu.

Základným cieľom riešenia je vytvorenie plnohodnotného obytného územia so zástavbou rodinných domov, vytvorenie urbanizovaného prostredia prímestského sídla a jeho krajinného zázemia. Spracovaná a kladne prerokovaná urbanistická štúdia bude územnoplánovacím podkladom pre územné rozhodovanie a koordinovanie investičnej činnosti v riešenom území.

Dalším z dôvodov obstarania „Urbanistickej štúdie obytnej zóny Zichyho Tably v Čunove, sektor A, B, C, D“ je záujem investorov a subjektov zastupujúcich záujmy vlastníkov pozemkov v území ako aj záujem Mestskej časti Bratislava - Čunovo získať komplexný územnoplánovací podklad zonálneho charakteru pre záujmové územie, t.j. územie s potenciálnym rozvojom zástavby rodinných domov, ktorého časť (sektor „A“) je určená ÚPD hl. mesta SR Bratislavy pre funkciu

trvalého bývania, časť (po prerokovaní v súlade s platnou legislatívou) bude navrhnutá formou zmien a doplnkou na zmenu funkčného využitia z ornej pôdy na funkciu bývania.

Obstarávateľom predmetnej urbanistickej štúdie zóny je spoločnosť REAL SERVICES, s.r.o., Záhradnícka 72, 821 06 Bratislava v úzkej súčinnosti s Mestskou časťou Bratislava – Čunovo a majiteľmi nehnuteľností v riešenom priestore.

Obstaranie urbanistickej štúdie zóny je zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie Ing. arch. Dušanom Nemcom (r. č. 179).

Čistopis zadania urbanistickej štúdie obytnej zóny Zichyho Tably v Čunove bol vypracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Do čistopisu zadania boli zapracované požiadavky a pripomienky vyjadrené v stanoviskách dotknutých orgánov štátnej správy, organizáciami a dotknutých subjektov uplatnených k návrhu zadania.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31. 5. 2007 s účinnosťou od 1. 9. 2007“ podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 a **orná pôda** kód 1205.

Málopodlažná zástavba obytného územia (kód 102):

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať prednostne ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičnú kostru málopodlažnej zástavby.

Prevládajúcimi funkciami sú: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n.p.), min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Prípustnými funkciami sú: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu.

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: ZŠ v rámci veľkých rozvojových plôch, zariadenia občianskej vybavenosti (napr. malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok), telovýchovy a voľného času – rozptýlené v území, domovy penzióny dôchodcov, domovy sociálnych služieb a domovy dôchodcov, detské domovy a pod. (do 5 000 m² plochy pozemku) rozptýlené v území.

Nepripustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (viď. priloženú tabuľku).

Orná pôda (kód 1205):

Orná pôda je územie využívané na pestovanie rôznych plodín, pravidelne oraná, v rámci katastrálneho územia je stanovená najvyššia bonitná trieda, ktorá je osobitne chránená v zmysle platnej legislatívy. Prevládajúce funkčné využitie: plochy slúžiace pre poľnohospodársku výrobu a činnosti s ňou súvisiace. Prípustné sú technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie), krajinná zeleň. Prípustné v obmedzenom rozsahu môžu byť pešie a cyklistické trasy, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu a výskumné účely, skladové areály s výrobou, komunikácie pre obsluhu územia.

Parcely budú 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:

Tabuľka regulácie územia:

	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Prie m. podl.	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov.RD 480-600m ²	1, 1+	0,25	0,40
				izolov.RD 600-1000 m ²	1+, 2	0,23	0,40
				izolov.RD nad 1000 m ²	2, 2+	0,15	0,60
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	bezpoz. RD 180-240 m ²	1+, 2	0,45	0,20
				radové RD 300-450 m ²	2+	0,32	0,30
				bytové domy	3	0,30	0,25

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

2. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

1. Územný plán hl.mesta SR Bratislavy (Magistrát hl.mesta SR Bratislavy, 2007)
2. Čistopis zadania pre urbanistickú štúdiu „Zichyho Tably“ (AMINA, s.r.o. Bratislava, 2008)
3. Prehĺbenie riešenia urbanistickej štúdie MČ Bratislava-Čunovo (Ing.arch. A.Sopirová, Ing.arch. M.Dudášová, január 1998)

3. Kópia z katastrálnej mapy register „C“, k.ú. Čunovo, v M 1:2000
4. Kópia z katastrálnej mapy register „E“, k.ú. Čunovo, v M 1:2000
5. Mapový podklad - Čunovo a okolie v M 1:10 000
6. Orthofotomapa MČ Bratislava-Čunovo a okolie
7. Výpisy z listov vlastníctva na parcelné č.:
 KN-C: 533/3, 533/4, 533/5, 533/6, 533/8, 533/9, 533/10, 533/16, 533/22, 533/23, 533/24, 533/25, 533/26, 698/3, 698/5, 698/5, 698/10, 698/12, 698/13, 698/14, 698/15, 698/54, 698/55, 698/56, 698/57, 698/58, 698/59, 698/60, 698/61, 698/66, 698/68, 699/1, 699/2, 699/3, 700/3, 700/4, 700/5, 701/1, 701/2, 701/5, 701/6, 701/7, 701/8, 701/9, 701/10, 702
 KN-E: 1196/11, 1196/18, 1196/20, 1196/22, 1196/23, 1196/24, 1196/25, 1196/27, 1196/29, 1196/67
8. Prieskum v teréne, overovanie sietí u správcov a majiteľov a obhliadka územia
9. Fotodokumentácia zhotoviteľa
10. Ďalšie súvisiace podklady:
 - Aktualizácia generálneho dopravného plánu hl. mesta SR Bratislavy (1995)
 - Územný generel automobilovej dopravy a komunikačnej siete hl. mesta SR Bratislavy (DIC, 1997, 1998)
 - Územný generel MHD v hl. mesta SR Bratislavy (Dopravoprojekt, 1999)
 - Aktualizácia generelu železničnej dopravy v Bratislave (AM SUDOP, 1995)
 - Územný generel zásobovania plynom mesta Bratislavy (Aurex, 1998)
 - Územný generel zásobovania elektrickou energiou mesta Bratislavy (Aurex, 1997)
 - Územný generel zásobovania teplom mesta Bratislavy (Danko i.p.k, 1997)
 - Aktualizácia územného generelu zásobovania vodou mesta Bratislavy (Aquatika, 1998)
 - Aktualizácia územného generelu vodných tokov a vodných plôch mesta Bratislavy (HYDROMEDIA, 1997)
 - Aktualizácia územného generelu odkanalizovania mesta Bratislavy (Hydrokonzult, 1998)
 - Aktualizácia územného generelu kolektORIZÁCIE mesta Bratislavy (Danko i.p.k, 1997)
 - Aktualizácia územného generelu telekomunikácií mesta Bratislavy (PROTEL, 1999)
 - Projekt RÚSES hl. mesta SR Bratislavy (SAŽP, 1994)
 - Polohopisné a výškopisné zameranie riešeného územia (GeodetS, s.r.o., Ing. Róbert Sadloň, december 2007)

3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V dotváraní a navrhovanom rozvoji mesta Bratislavy a jej mestských častí (MČ) sa uplatňuje komplexné riešenie funkčného využitia plôch, prevádzkového a priestorového usporiadania územia. Vytvárajú sa predpoklady pre efektívne zhodnotenie nákladov do prípravy územia a pre tvorbu vysokokvalitného a rozmanitého mestského a prímestského obytného prostredia.

Z hľadiska územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, Čunovo patrí k tzv. južnej radiále:

- **južná radiála**, tvorená zástavbou mestských častí Petržalka, Jarovce, Rusovce, Čunovo,

Predmetná časť územia obytnej zóny „Zichyho Tably“ sa nachádza v centrálnej časti katastrálneho územia MČ Bratislava-Čunovo, v kontaktnej polohe so zastavaným územím MČ. Časť riešeného územia, vymedzeného v grafickej prílohe č.1: Širšie vzťahy, je v platnom územnom pláne hl.mesta SR Bratislavy určená pre funkciu trvalého bývania (cca 9,90 ha), pre ostatný urbanistický priestor (cca 34,60 ha) táto urbanistická štúdia variantne overuje možnú využiteľnosť disponibilného územia pre funkciu trvalého bývania, s možnosťou perspektívnej urbanizácie na základe zmien a doplnkov platnej ÚPD.

Pozemky nie sú oplotené, v súčasnosti je riešený priestor v prevážnej miere využívaný na poľnohospodárske účely, nepatrná časť je zastavaná (existujúce rodinné domy v sektore „A“), resp. je využívaná ako záhrady (časť sektora „D“), ale aj ako účelové pozemky (vodný zdroj s ochranným pásmom). Na pozemkoch, zahrnutých do riešenej obytnej zóny, sa nachádzajú nadzemné aj podzemné vedenia technickej infraštruktúry:

- Vzdušné vedenia VN (križujúce sektor „A“, „B“, „D“)
- Stožiarový transformátor (sektor „A“)
- Gravitačná a výtlačná vetva verejnej kanalizácie (sektor „A“, „D“)
- Prečerpávací stanica verejnej kanalizácie (sektor „A“)
- Podzemný zdroj pitnej vody s ochranným pásmom v hraniciach oplotenia (sektor „D“)
- Verejný rozvod pitnej vody (sektor „A“)
- Podzemné melioračné (závlahové) zariadenia (sektor „A“)
- Plyn STL (DN 150)

Riešené územie je ohraničené nasledovne:

- Z juhovýchodu: **asfaltová miestna komunikácia** (p.č. 537)
- Zo severovýchodu: **príjazdová asfaltová komunikácia** (p.č. 533/1, 691/1)
- Zo západu: **regulovaný vodný tok** (p.č. 704)
- Z juhozápadu: **príjazdová asfaltová komunikácia** (p.č. 707)

Vymedzenie riešeného územia je zrejmé z grafickej časti urbanistickej štúdie - situácie širších vzťahov (m 1:5 000) a komplexného urbanistického návrhu (m 1 : 1 000).

4. VÄZBY NA ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA

3. Mestské časti južného a juhozápadného rozvojového smeru mesta

3.4. MČ Bratislava – Čunovo

Návrh priestorového usporiadania

- V urbanistickej kompozícii navrhovaného rozvoja pôvodnej zástavby mestskej časti Čunovo je rešpektované historické jadro MČ ako východisko urbanistickej kompozície rozvojových plôch.
- V hmotovo-priestorovom riešení sa v obraze mestskej časti požaduje zachovať najmä dominantu historickej duchovnej stavby orientujúcu v priestore.
- V návrhu územného plánu je výškové usporiadanie novej zástavby limitované max. 4 nadzemnými podlažiami.
- Významným kompozičným prvkom v území je poľnohospodárska krajina a zeleň

Dunajských luhov. V MČ Čunovo je zároveň zdôraznený nástup do športovo-rekreačného prostredia medzinárodného významu.

- V urbanistickej koncepcii južného smeru rozvoja si historicky sa rozvíjajúca zástavba mestskej časti Čunovo zachováva charakter solitéru s vlastným centrálnym uzlovým priestorom. Na celomestské centrum je mestská časť napojená prostredníctvom štátnej cesty I/2.
- Osobitné postavenie v urbanistickej koncepcii priestorového usporiadania územia má priestor v priamej väzbe na Dunaj až po hranice s Maďarskom. Návrh územného plánu zhodnocuje danosti územia pre urbanizáciu v rámci zodpovedajúcich funkcií športových a rekreačných areálov v prírodnom prostredí.
- Dominantným prvkom urbanistickej kompozície a obrazu Dunajského nábrežia zostáva prírodný charakter krajiny a prírodná veduta zachovaných a dotvorených priestorov Dunajských luhov.

Návrh funkčného a využitia územia

- V návrhu funkčného a prevádzkového usporiadania v jestvujúcom zastavanom území sa navrhuje doplnenie zástavby so súčasným uplatnením humanizácie prostredia.
- Navrhovaný funkčný rozvoj Čunova zhodnocuje atraktívny potenciál územia pre rôzne formy najmä rodinného bývania spolu so zodpovedajúcim návrhom plôch pre rôznorodé podnikateľské aktivity orientované na cestovný ruch.
- Málopodlažné formy hromadného bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou je možné rozvíjať v priestoroch napájajúcich mestskú časť na hlavnú prevádzkovú os smerom do centra mesta.

Nové plochy občianskej vybavenosti sa navrhujú:

- ako dotvorenie hlavného dopravného nástupu a nového centra vybavenosti športovo rekreačného areálu pri vodnej zdrži Hrušov,
- špecifické zariadenia ako súčasť zmiešaných plôch obchod, výrobných a nevýrobných služieb na ploche bývalého PD a ako dotvorenie južného nástupu na územie mesta z Maďarska

Intenzívne plochy športu a rekreácie sú navrhované:

- v južnej časti Čunova ako areál vodných športov a rekreácie pri vodnom diele Zdrž Hrušov,
- plochy športu a rekreácie vo väzbe na rozvoj obytného územia.

Rekreačné zhodnotenie Dunajských luhov rešpektuje požiadavku ochrany prírody a zelene s minimalizáciou urbanistických zásahov do prírodného prostredia.

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je nezastavaný urbanistický priestor (v rozsahu vymedzenom v grafickej časti UŠ), v súčasnosti využívaný ako poľnohospodárska pôda, nachádzajúci sa v nezastavanom a zčasti aj v zastavanom území k.ú. Čunovo, MČ Bratislava-Čunovo, Bratislavský kraj. Platný územný plán hl. mesta SR Bratislavy v súčasnej dobe záujmové územie definuje ako nezastavaný urbanistický priestor, so základnou funkciou: **trvalé bývanie** (individuálna malopodlažná bytová zástavba, kód 102/B, 102/D) vo výmere cca 9,90 ha, pre ostatný priestor vo výmere cca 34,60 ha je v súčasnosti podľa platnej ÚPD určená funkcia: orná pôda (kód 1205).

Návrh urbanistickej štúdie obytnej zóny overuje hmotovo-priestorové vzťahy a únosnosť využiteľnosti nezastavaného urbanistického priestoru v centrálnej časti územia k.ú. Čunovo, v lokalite „Zichyho Tably, sektor A, B, C, D“, o výmere cca **44,50 ha**. Táto časť PD rieši sektor A/1

a A/2 v celkovej výmere cca 6,20 ha (z toho je zastavaných cca 0,69 ha).

UŠ sektora A/1 a A/2 rieši vymedzené územie (urbanistický priestor, ktorý zahŕňa 34 + 20 základných stavebných pozemkov, s definovanou hĺbkou a šírkou parciel), na ktorom konkretizuje ulicovú, lineárno-kompaktnú zónu pre individuálnu bytovú zástavbu, s možnosťou lokalizácie vnútroblokových urbanistických prvkov, rodinných domov s prístupom cez navrhované pozemky, a to v závislosti od individuálneho riešenia a usporiadania majetkoprávných vzťahov v predmetnom území). V celom riešenom území (vid'. širšie vzťahy) budú navrhnuté dopravné trasy (spevnené dopravné a viacúčelové komunikácie) funkčnej triedy B3, C3, D1 (v závislosti od dopravnej obslužnosti, predpokladanej intenzity dopravy a polohy komunikácie v rámci obytnej zóny).

Dopravné napojenie obytnej zóny – sektor A/1 a A/2 bude vo viacerých bodoch, z paralelných asfaltových komunikácií (príjazd do MČ, resp. príjazd k areálu vodných športov), v rámci navrhovanej štruktúry dopravných priestorov budú riešené (trasované) všetky základné siete technickej infraštruktúry. UŠ obytnej zóny „Zichyho Tably“ nepredpokladá v rámci návrhu kompaktnej urbanistickej štruktúry vyčlenenie účelových a technických plôch (okrem oploteného areálu podzemného zdroja pitnej vody).

Zo znenia textovej časti a z grafických príloh ÚPD vyššieho stupňa (Územný plán hl. mesta SR Bratislavy) pre riešené územie vyplývajú určité špecifické podmienky, ktoré je potrebné imperatívne zapracovať a premietnúť do návrhu urbanistickej štúdie (napr. limitované výškové uporiadanie stavebných objektov s funkciou bývania na max. 4 NP).

(ÚPD hl. mesta SR Bratislavy)

11.3. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

Nový z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v prvej časti v §5 ods. (4) uvádza, že „Udržiavanie a dosiahnutie priaznivého stavu krajiny sú činnosti vykonávané vo verejnom záujme“.

Zákon o ochrane prírody a krajiny v druhej časti v §3 ods. (3) uvádza, že „Vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability je verejným záujmom“.

Vychádzajúc z vyššie uvedených citovaní paragrafov zákona o ochrane prírody a krajiny je možno vyvodiť záver, že **prvky systému ochrany prírody, tvorby krajiny a ÚSES**, ktoré prezentujeme v návrhu ÚPN v textovej časti B. kap. 11. – Ochrana prírody a tvorba krajiny, územné systémy ekologickej stability a v grafickej časti vo výkrese č. 5 – Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES **sú prvkami a činnosťami vykonávanými vo verejnom záujme**.

Pre udržanie ekologickej stability je potrebné :

- **akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability** (spracovaný v úrovni RÚSES) pri územnoplánovacích činnostiach, rešpektovať najmä jeho základné kompozičné prvky – biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk) rôznych hierarchických úrovní:
 - * **biocentrá** – NRbC Dolnomoravská niva, RBc Devínske jazero, RBc Jelšiny – mlyn, RBc Kamenáče, PBc Devínska Kobyla, RBc Devín, RBc Vajnorská dolina, RBc Zbojníčka – Panský les, RBc Pekná cesta, RBc Hrubý vrch, RBc Hrubá pleš, RBc Železná studnička I. a II. rybník, RBc Ž. studnička III. a IV. rybník, RBc Sitina – Starý grunt, RBc Machnáč, RBc Horský park – Slavín, MBc Kalvária, RBc Koliba – Stráže, RBc Hradný vrch, NRbC Bratislavské luhy, RBc Prievoz – Vrakuňa, RBc Vajnorka, RBc Zlaté piesky, RBc Kalná, RBc,

RBc Šprinclov majer, RBc Malý ostrov, RBc Sihot', RBc Slovanský ostrov, RBc Pečenský les, RBc bažantnica, RBc Sad J. Kráľa, RBc Soví les, RBc Draždiak, RBc Rusovce,

* **biokoridory** – NRBk Alúvium Moravy, RBk Stará Mláka s prítokmi, NRBk JV svahy M. Karpát, NRBk SZ svahy M. Karpát, RBk Vydrice s prítokmi, PBk Dunaj, NRBk Rajka – Čunovo – Rusovce – Jarovce – Bažantnica - Pečenský les, NRBk M. Dunaj, RBk M. Dunaj - VZ P. Biskupice, RBk Račiansky potok s prítokmi, RBk potok Struha, NRBk Topoľové hony – Rovinka - M. Dunaj, NRBk Bratislavské luhy -Neziderské jazero, RBk Chorvátske rameno, RBk Kopáč - Rovinka, RBk Jarovské rameno - Bažantnica, **RBk Dunajské luhy pri Čunove - RBc č.40,**

- neumiestňovať v navrhovaných Bc a Bk v extravilánových polohách mesta také stavby a technické zariadenia, ktoré by zásadným spôsobom narúšali ich ekostabilizačné poslanie a účinky ; v urbánnych Bc a Bk pripustiť len také činnosti príp. stavby, ktoré nespôsobia výrazné obmedzenie ekostabilizačného pôsobenia v rámci ÚSES.
- využiť aktualizovaný RÚSES mesta Bratislavy (SAŽP CISK - Urbion Bratislava) po jeho dopracovaní v nasledujúcom období na doplnenie (príp. korekciu) ekostabilizačných princípov a prvkov na celomestskej i lokálnej úrovni,
- rozpracovať systém ďalej na úroveň MÚSES tak, ako to ukladá obci z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a vykonávacia vyhláška č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o ochrane prírody a krajiny (obsah dokumentu MÚSES - príl. č. 24 cit. vyhlášky),
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu a funkčnosť prvkov systému ekologickej stability (v intravilánových polohách a v zastavanom území k tomu využiť aj kategórie vnútromestskej zelene, princípy a postupy tvorby urbánnych Bc, Bk a interakčných prvkov),
- odvodzovať úroveň ekologickej stability zastavaného územia z požiadavky celoplošnej ekologickej stability (je treba chrániť jestvujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne, zabezpečiť vypracovanie dokumentu starostlivosti o dreviny v zmysle požiadaviek z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny),
- rešpektovať a vnímať prvky ÚSES aj v kontexte vytvárania národných a európskych ekologických sietí (NECONET, EECONET),
- uplatňovať metodicky odporúčané štandardy plôch zelene podľa metodickej príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí,
- dodržiavať aspoň minimálny koeficient zelene určený v regulácii využitia jednotlivých funkčných plôch,
- dodržiavať okrem platnej legislatívy aj ustanovenia VZN č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hl. m. SR Bratislavy.

C.12. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

12.1. V OBLASTI OCHRANY KVALITY VÔD

- Zabezpečiť postupnú sanáciu starých environmentálnych záťaží,
- zabezpečiť trvalú územnú ochranu CHVO Žitný ostrov,
- venovať zvýšenú pozornosť ochrane vodných zdrojov, najmä veľkokapacitných VZ realizáciou technických opatrení,
- zabezpečiť dobudovanie a rekonštrukciu kanalizácií a čistiarenských kapacít,
- zabezpečiť ochranu Bratislavy pred tisícročnou vodou; protipovodňovými opatreniami zmierňovať nepriaznivé environmentálne, zdravotné a i. vplyvy povodní,
- chrániť vodné útvary povrchových vôd a poľnohospodársky využívané pozemky na území Bratislavy zaradené do citlivých a zraniteľných oblastí (podľa Nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z., ktorým sa ustanovujú citlivé oblasti a zraniteľné oblasti).

C.14. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

14.1. OCHRANNÉ PÁSMA A CHRÁNENÉ ÚZEMIA PAMIATKOVEJ STAROSTLIVOSTI

Rešpektovať:

- **ochranné pásma, pamiatkové zóny a nehnuteľnosti** zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako aj archeologické náleziská na území mesta.

Zabezpečiť:

- **spracovanie zásad pamiatkovej ochrany** pre navrhované chránené územia v kompetencii samosprávnych orgánov.

14.2. OCHRANNÉ PÁSMA A CHRÁNENÉ ÚZEMIA PRÍRODY

Rešpektovať:

- ochranné pásmo lesa,
- chránené územia prírody,
- ochranné pásma chránených území prírody,
- prvky ÚSES,
- chránené vtáčie územia CHVÚ (súčasť NATURA 2000),
- územia európskeho významu ÚEV (súčasť NATURA 2000),
- biotopy európskeho a biotopy národného významu (a tiež druhy európskeho a druhý národného významu),
- Ramsarské územia,
- **chránenú vodohospodársku oblasť Žitného ostrova,**
- **ochranné pásma vodných zdrojov.**

15.3.1. Zoznam chránených území prírody na území Bratislavy

4. NATURA 2000 – územia európskeho významu (11)

- Devínske jazero, Rieka Morava, Devínske lúky, Devínske alúvium Moravy, Vydrica, Homolské Karpaty, Devínska Kobyla, Bratislavské luhy, Biskupické luhy, Ostrovné lúčky, **Hrušovská zdrž.**

2. Biokoridory (17)

- NRBk Alúvium Moravy, RBk Stará Mláka s prítokmi, NRBk JV svahy M. Karpát, NRBk SZ svahy M. Karpát, RBk Vydrica s prítokmi, PBk Dunaj, NRBk Rajka - Čunovo - Rusovce - Jarovce - Bažantnica - Pečenský les, NRBk M. Dunaj, RBk M. Dunaj - VZ P. Biskupice, RBk Račiansky potok s prítokmi, RBk potok Struha, NRBk Topoľové hony - Rovinka - M. Dunaj, NRBk Bratislavské luhy- Neziderské jazero, RBk Chorvátske rameno, RBk Kopáč - Rovinka, RBk Jarovské rameno - Bažantnica, **RBk Dunajské luhy pri Čunove - RBc č.40.**

C.16. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠ. STAVIEB

16.1. DOPRAVNÉ SYSTÉMY

16.1.1. Zoznam stavieb vo verejnom záujme

Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku §108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby (týkajúce sa bezprostredne MČ Bratislava-Čunovo):

1. Stavby diaľnic a nadväzných investícií

- D1. mimoúrovňová križovatka (MÚK) Stupava - juh na diaľnici D2 s prípojným úsekom cesty II/505 a prepojavacím úsekom na cestu I/2, vrátane MÚK s cestou I/2,
- D2. MÚK na diaľnici D2 v Petržalke (Vyšehradská), s prepojavacím úsekom na Panónsku cestu, vrátane MÚK na Panónskej ceste,
- D3. **MÚK na diaľnici D2 pri Čunove**, s prepojavacím úsekom na cestu I/2, vrátane MÚK s cestou I/2,
- D4. MÚK na diaľnici D4 pri Jarovciach.

2. Stavby ZÁKOS-u

- D5. výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská - Jarošova,
- D6. prestavba Lamačskej v úseku Harmincova - Záhorská Bystrica,
- D7. predĺženie Saratovskej a úprava cesty II/505 po diaľnicu D2,
- D8. prestavba Bojnickej ul. v úseku Rožňavská - Vajnorská vrátane MUK s Ivanskou cestou a výstavba v úseku Vajnorská - tunel pod Karpatami - Lamačská,
- D9. prestavba Bajkalskej v úseku Prístavná - Vajnorská,
- D10. predĺženie Bajkalskej od Prístavnej po nultý okruh,
- D11. výstavba nultého okruhu v úseku Jarovce – Podunajské Biskupice - Ružinov - Vajnory - tunel pod Karpatami - Marianka – Devínska Nová Ves - hranica s Rakúskom (Marchegg),
- D12. preložka cesty II/572 v úseku Galvaniho - Vrakúňa – Podunajské Biskupice,
- D13. preložka cesty II/502 v úseku Pionierska - Gaštanový hájik - Na pántoch – Rybničná,
- D14. prestavba Seneckej cesty v úseku diaľnica D1 – Studená,
- D15. prestavba cesty I/63 v úseku Vrakúňa – Podunajské Biskupice (ul. Svornosti),
- D16. MÚK Patrónka, Račianske mýto, Panónska - Dolnozemska, Einsteinova - Jantárová,
- D17 úprava obchvatu Čunova,**
- D18. prestavba Starého mostu cez Dunaj.

16.2.1. Zásobovanie vodou

- V1. Vodojem III. tl. p. Záhorská Bystrica,
- V2. rozšírenie vodojemu II. tl. p. Karlova Ves,
- V3. vodojem II. tl. p. Vtáčnik,
- V4. ČS Západ a výtlačné potrubie
- V5.** výstavba potrubí verejného vodovodu v nových rozvojových lokalitách na území mesta Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Nový Lamač, Devín, Koliba – Kramáre, Podhorský pás, Žabí majer, Šajby, Vajnory, Zlaté piesky – Ivanská – letisko, Čierny les, Podunajské Biskupice juh a západ, Petržalka západ, juh a centrum, Jarovce (vrátane vežového VDJ), Rusovce, **Čunovo**.
- V6. vodojem II. tl. p. Podhorský pás - amfiteáter

16.2.5. Zásobovanie plynom

- P1. VTL plynovod ORS ZOO – Mlynská dolina – prechod Dunaja – Pečenský les – Einsteinova,
- P2. VTL plynovod Slovnaft – juh – prechod Dunaja – Petržalka – juh,
- P3. RS Vajnory III. s VTL prípojkou na Rybníčnej ul.
- P4. rekonštrukcia VTL plynovodu Rybníčná ul. – BEZ – Rača , Na pántoch,
- P5. preložky úsekov VTL plynovodov Brezová ul., letisko,
- P6. stavba ORS Petržalka II, lokalita Pečniansky les,
- P7. RS Devínska Nová Ves I.- preložka, RS Karlova Ves – preložka, RS Pálenisko, RS Petržalka Juh a RS Jarovce – preložka,
- P8. nové STL plynovody v lokalitách nového územného rozvoja Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Lamač, Koliba, Podhorský pás, Žabí majer, Ivanská cesta, Šajby, Podunajské Biskupice – juh, Petržalka - juh, západ, Jarovce, Rusovce, **Čunovo** a napojenie RS pod Prístavným mostom.

5. NÁVRH ORGANIZÁCIE ÚZEMIA S POPISOM VHODNOSTI A PRÍPUSTNOSTI JEDNOTLIVÝCH FUNKCIÍ, POPIS ETAPIZÁCIE

5.1 Urbanistická koncepcia

Návrh osadenia rodinných a bytových domov rešpektuje rovinatý terénny reliéf (prevýšenie do 1,0 m), nadväznosť na predpokladaný rozvoj územia v zmysle platnej ÚPD – Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, orientáciu k svetovým stranám a možnosť vytvorenia bezkolízneho prístupu (príjazdov) k jednotlivým stavebným pozemkom a bytovým domom. Urbanistická kompozícia je jednoduchá, založená na ulicovom princípe usporiadania stavebných pozemkov, s akcentom na ekonomickú efektívnosť realizácie investičného zámeru, ale najmä so zámerom navrhnuť esteticky a organizačne vyvážený urbanistický celok, pri rešpektovaní základných princípov urbanizácie, platnej legislatívy a technických noriem.

Základná úbanistická charakteristika navrhovaného riešenia spočíva vo vytvorení rozvetvenej, v prevážnej miere pravouhlej ulicovej siete, v rámci ktorej sú navrhnuté zmiešané formy objektov pre trvalé bývanie (samostatne stojace rodinné domy, radové rodinné domy, nízkopodlažné bytové domy a bodové bytové domy s podstavanpu občianskou vybavenosťou). Urbanistický koncept bol variantne stanovený v súlade s požiadavkami objednávateľa (REAL SERVICES, s.r.o. Bratislava), predstavami zástupcov obce, ale aj na základe konzultácii s vlastníkmi pozemkov.

Riešený priestor, vymedzený umelými urbanistickými prvkami (z troch strán asfaltovými komunikáciami) a regulovaným vodným tokom (parc. č.704) má rovinatý charakter (s prevýšením do 1,0 m), nie je zastavaný (niekoľko RD vo východnej časti lokality a oplotený areál podzemného vodného zdroja), nachádza sa na ňom niekoľko podzemných a nadzemných vetiev technickej infraštruktúry, niektoré z nich bude potrebné pretrasovať (vzdušné vedenia VN, sektor „A“, „D“), resp. úplne zrušiť (podzemné hydromalioračné zariadenie, sektor „A“):

- Vzdušné vedenia VN (križujúce sektor „A“, „B“, „D“)
- Stožiarový transformátor (sektor „A“)
- Gravitačná a výtlačná vetva verejnej kanalizácie (sektor „A“, „D“)
- Prečerpávací stanica verejnej kanalizácie (sektor „A“)
- Podzemný zdroj pitnej vody s ochranným pásmom v hraniciach oplotenia (sektor „D“)
- Verejný rozvod pitnej vody (sektor „A“)

- Podzemné melioračné (závlahové) zariadenia (sektor „A“)
- Plyn STL

Koncept urbanistického návrhu v rámci celej obytnej zóny (obytného územia) „Zichyho Tably“ vymedzuje štyri základné sektory bývania v malopodlažnej bytovej zástavbe, a to v závislosti od legislatívno-urbanistickej definície v rámci platnej ÚPD, prevládajúcej formy zástavby, ale aj na základe požiadaviek objednávateľa a priemetu vlastníckych vzťahov, ktoré čiastočne podmieňujú územno-technickú prípravu danej lokality pre konkrétny investičný zámer:

Sektor „A“: základná funkcia – trvalé bývanie, monofunkčná malopodlažná bytová zástavba (výlučne samostatne stojace RD)

Sektor „B“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD, nízkopodlažné bytové domy, bodové bytové domy s podstavanou občianskou vybavenosťou)

Sektor „C“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD, nízkopodlažné bytové domy, sprievodná občianská vybavenosť)

Sektor „D“: základná funkcia – trvalé bývanie, zmiešaná forma malopodlažnej bytovej zástavby (samostatne stojace RD, radové RD)

V rámci jednotlivých sektorov („A“, „B“, „C“, „D“) sú v ÚŠ definované nižšie urbanistické jednotky (regulačné bloky) s jednotnou urbanistickou charakteristikou, vymedzené príslušnými dopravnými prvkami, pre ktoré bude možné stanoviť fixné parametre pre priestorové osadenie na stavebných pozemkoch (rodinné domy), resp. v širšom urbanistickom priestore (bytové domy, občianska a technická vybavenosť).

Predložená časť projektovej dokumentácie rieši usporiadanie urbanistického priestoru v sektore „A/1“ a „A/2“, ktorý je definovaný ÚPD hl. mesta SR Bratislavy pre základnú funkciu označenú kódom 102/B: trvalé bývanie v rodinných domoch (sektor A/1), resp. 102/D:

5.2 Priestorové usporiadanie základnej funkcie

Základným konceptom riešenia urbanistického návrhu v sektore „A/1“ a „A/2“ je lineárne usporiadanie stavebných pozemkov v ulicovej štruktúre, s jednotnou (identickou) charakteristikou a plošnými výmerami parciel. Rodinné domy budú prístupné z verejných dopravných zariadení – komunikácii a budú napojené na všetky základné siete technickej infraštruktúry.

Orientácia stavebných pozemkov je priaznivá vo vzťahu k svetovým stranám, pri osadení jednotlivých urbanistických prvkov (rodinných domov) v rámci stavebných konaní bude potrebné dodržať všetky normou a legislatívou stanovené parametre pre návrh stavebných objektov s funkciou trvalého bývania (napr. odstupy stavieb z hľadiska dodržania svetlotechnických a hygienických podmienok).

Návrh predpokladá vytvorenie fronty stavebných objektov, usporiadaných v ulicovej zostave na základe stavebnej čiary, ktorú nie je možné prekročiť smerom ku komunikácii, posun do vnútra pozemku ÚŠ pripúšťa, a to v závislosti od celkového riešenia stavebného pozemku pri stavebnom konaní. Určitým špecifikom pri urbanistickom návrhu na majetko-právne stabilizovaných nehnuteľnostiach je variantná možnosť umiestnenia dvoch, resp. troch RD (viď. grafická príloha: Komplexný urbanistický návrh). Táto možnosť nie je v ÚŠ imperatívne stanovená, voľnosť posúdenia je daná stavebníkom (majiteľom pozemkov), resp. stavebnému úradu pri ďalšom stupni spracovania PD.

Riešené územie - plocha určená pre malopodlažnú bytovú zastavbu (pozemky pre rodinné domy, ktoré vzniknú následnou reparceláciou na základe schválenej urbanistickej štúdie) je urbanisticky samostatným priestorom, na ktorom budú umiestnené 3 samostatne stojace rodinné domy.

Z hľadiska urbanistickej organizácie riešeného priestoru bola stanovená základná dopravnokomunikačná sieť, s využitím existujúcej asphaltovej komunikácie (MK). Novonavrhovaný dopravný priestor (paralelne trasovaný s existujúcou komunikáciou pozdĺž areálu bývalého PD) bude mať šírkové parametre charakteristické pre obojsmernú automobilovú premávku (funkčná trieda C3), s obojstrannou dopravnou obsluhou parciel (RD) po dobudovaní opozitnej časti ulice, riešenej v rámci sektoru „B“. Jednoduchosť navrhovaného urbanistického konceptu reflektuje najmä priestorovo a geomorfologicky nenáročné urbanistické podmienky (jednoduchý, obdĺžnikový tvar riešeného sektoru „A/1“ a „A/2“, ale aj jednotlivých stavebných pozemkov).

Na strane druhej bolo snahou zhotoviteľa zohľadniť požiadavky investora na urbanistickopriestorovú efektivitu, bez návrhu samoučelných kompozičných prvkov a nevyužitelných plôch. Urbanistický návrh taktiež zohľadňuje a minimalizuje priestorové nároky pri návrhu trás technickej infraštruktúry a plôch dopravnotechnickej obslužnosti, a to najmä z dôvodom investičných nárokov, vznikajúcich pri realizácii investičného celku (obytné zóny, vrátane komplexnej technickej vybavenosti), ako aj možného nadmerného ubýtku plôch využiteľných pre samotnú základnú funkciu (trvalé bývanie v RD).

UŠ svojim charakterom a rozsahom overuje investičné predpoklady pre riešenie danej časti obytnej zóny, ale najmä prehlbuje vo vymedzenom priestore funkčno-priestorové zámery MČ Bratislava-Čunovo, v súlade s platnou ÚPD (Územný plán hl. mesta SR Bratislavy), ako aj vyhodnotenie lokality v zmysle prebiehajúcej územno-technickej prípravy riešeného územia z pozície vlastníkov (investorov). Projektová dokumentácia po schválení na príslušných inštitúciách a organizáciách a po dopracovaní do DÚR bude tvoriť podklad pre územné rozhodovanie.

Samostatne stojace rodinné domy sú označené vo výkresovej časti pre sektor „A/1“ indexom 1 – 33 pre základné stavebné pozemky + fakultatívne riešenie (cca 7 pozemkov vo vnútrobloku), pre sektor „A/2“ indexom 1 – 20 pre základné pozemky + fakultatívne riešenie (2 pozemky vo vnútrobloku).

Stavebné parcely pre samostatne stojace rodinné domy sú navrhnuté v priemernej výmere cca 1 085 m², a to pri dvoch rodinných domoch osadených na opačných póloch nehnuteľnosti o celkovej výmere 2 169 m². V prípade voľby usporiadania 2 + 1 (variant s vnútroblokovým riešením) priemerná veľkosť pozemku bude cca 720 m². **Urbanistická štúdia ponecháva voľnosť pri výbere variantu urbanistického a priestorového osadenia dvoch, resp. troch rodinných domov, s požiadavkou na vhodné situačné napojenie RD v rámci dopravných a technických väzieb, a to s možnosťou vjazdu na tretí (vnútroblokový) pozemok z jednej alebo druhej paralelnej príjazdovej komunikácie (funkčná trieda D/2, resp. D/3), v závislosti od rozhodnutia sa vlastníkov pozemkov** (viď. modelové riešenie – sektor A/2, parcely č. 8, 19, 21).

Na pozemkoch rodinných domov (sektory „A/1“ a „A/2“) budú garáže umiestnené ako integrálna súčasť rodinných domov, navrhované pre ďalší stupeň PD môžu byť aj parkovacie prístrešky, prístupné z verejnej asphaltovej komunikácie (MK). Statická doprava (parking) je riešená výlučne na stavebných pozemkoch, tomu je prispôbená aj jednotná stavebná čiara v rámci sektoru „A/1“ a „A/2“. Pozemky pre samostatne stojace domy budú z vonkajšej strany (z verejného priestranstva a od susedov) oplotené, vnútroareálové oplotenie medzi riešenými RD nie je určené, projektant ponecháva realizáciu oplotenia na úvahu investorov.

5.3 Priemet majetko-právnej štruktúry v riešenom území

Rozhodujúcim determinantom návrhu urbanistickej koncepcie v rámci sektora A/1 a A/2 je usporiadanie a štruktúra vlastníckych vyťahov v riešenej obytnej zóne, spočívajúca v jednotnom charaktere a plošnej výmere stavebných pozemkov. Majiteľmi pozemkov sú v prevážnej miere súkromné osoby, ktoré sa podieľajú na spracovaní konceptu a výslednej UŠ formou spolufinancovania projektovej dokumentácie.

Identifikácia a analýza nehnuteľností (pozemkov), pasparty parciel pre potreby urbanistickej štúdie:

Identifikácia lokality a majiteľov pozemkov:

Obec:	MČ Bratislava-Čunovo
Katastrálne územie:	Čunovo
Lokalita:	„Zichyho Tably“
Časť obytnej zóny:	sektor A/1 a A/2
Okres:	Bratislava V
Kraj:	Bratislavský

Parc.č.	majiteľ	LV	výmera (m ²)	KN-C,E	druh pozemku	charakteristik a pozemku	umiestnenie pozemku
533/3	Ďuriček Ivan, Ing. Ďuričková Marta	675	435	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2 mimo zast.územie
533/4	Vidra Jaroslav Vidrová Xénia	408	610	„C“	ostatné plochy	zastavaný	2
533/5	Laca Robert	899	163	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
533/6	Šurkala Jozef, MUDr. Šurkalová Anna, MUDr.	681	481	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
533/8	Hajkovský Vladimír, MUDr Hajovská Anna, MUDr.	684	463	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
533/9	Vidra Jaroslav Vidrová Xénia	408	158	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	1 v zast.území
533/10	Vidra Jaroslav Vidrová Xénia	408	32	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	1
533/16	Hajkovský Vladimír, MUDr Hajovská Anna, MUDr.	684	137	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
533/22	Šurkala Jozef, MUDr. Šurkalová Anna, MUDr.	681	119	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
533/23	Maaszová Marta	73	163	„C“	ostatné plochy	zastavaný	2
533/24	Ďuriček Ivan, Ing. Ďuričková Marta	675	129	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2

533/25	Ďuríček Ivan, Ing. Ďuríčková Marta	675	63	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
533/26	Laca Robert	899	626	„C“	ostatné plochy	zastavaný	1
698/3	LV nezaložený	-	291572	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/4	Más Michal	122	8 630	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/5	Heizer Juraj Heizer Ján	671	2 164	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/10	Kovács Jozef	429	2 428	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/12	Galovich Peter	432	2 169	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/13	Štefanšich Ondrej	439	1 084	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/14	nenašla sa v katastri						
698/15	Maasz František	400	2 169	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/53	Treuerová Mária Pavlíková katarína	805	945	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/54	Bodics Matej	1040	1 084	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/55	Kňažíková Anna	1043	1 085	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/56	Strecková katarína	1042	1 084	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/57	Mojžišová Mária	1041	1 085	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/58	Kovasichová Helena	1024	2 169	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/59	Tomšu Blanka Tomšu Branislava	466	326	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/60	Tomšu Blanka Tomšu Branislava	466	1 843	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/61	Kovasich František	361	113	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/66	Štefanšich Ondrej	439	1 084	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/67	Volárik Jozef Kianička Peter Kianička Iadislav	1030	2 169	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
698/68	Treuerová Mária Pavlíková katarína	805	1 224	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
699/1	Nizky Irenej, Ing.	757	779	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
699/2	Kertes Peter, MUDr. Kertesová Stanislava	1018	1010	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
699/3	LV nezaložený	-	103	„C“	orná pôda	nezastavaný	2
699/4	Kertes Peter, MUDr. Kertesová Stanislava	961	237	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
700/3	Nizky Irenej, Ing.	757	650	„C“	záhrady	nezastavaný	2
700/4	Kertes Peter, MUDr. Kertesová Stanislava	961	653	„C“	ostatné plochy	zastavaný	2
700/5	LV nezaložený	-	94	„C“	záhrady	nezastavaný	2
700/6	Kertes Peter, MUDr. Kertesová Stanislava	961	195	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
700/7	Kertes Peter, MUDr. Kertesová Stanislava	961	74	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
701/1	Mlinská Henrieta	452	999	„C“	záhrady	nezastavaný	2
701/2	Chudý Jozef, Ing. Chudá Erika	466	1 126	„C“	záhrady	nezastavaný	2
701/5	LV nezaložený	-	21	„C“	záhrady	nezastavaný	2

701/6	Mlinský Arpád	451	270	„C“	záhrady	nezastavaný	2
701/7	Anušev Nikolaj, Ing. Anuševová Eva, MUDr. Anušev Juraj	453	735	„C“	záhrady	nezastavaný	2
701/8	Anušev Nikolaj, Ing. Anuševová Eva, MUDr. Anušev Juraj	453	125	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
701/9	Anušev Nikolaj, Ing. Anuševová Eva, MUDr. Anušev Juraj	453	40	„C“	zast.plochy a nádvoria	zastavaný	2
701/10	Chudý Jozef, Ing. Chudá Erika	466	1 042	„C“	záhrady	nezastavaný	2
702	Kovasich František	361	2497	„C“	záhrady	nezastavaný	2
1196/11	Mittendorfer Ján	685	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/18	Bastlová Mária	577	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/20	Puhovich Peter	806	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/22	Hačková Helena Babich Štefan	192	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/23	REAL Services, s.r.o.	1026	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/24	REAL Services, s.r.o.	1026	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/25	Bodics František Mojžišová Mária Strecková Katarína Kňažíková Anna	423	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/27	Balázsová Anna Šubrtová Margita Poľnohospodárske druž-stvo DUNAJ	758	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/29	Kollerová Margita Mikulková Mária Kollerová Etelka, Ing.	568	2 169	„E“	orná pôda	nezastavaný	2
1196/67	nenašla sa v katastri						

Okrem trvalého bývania v rodinných domoch je možné uvažovať v riešenom území aj s lokalizáciou doplnkových aktivít ako súčasť obytných objektov a plôch pre bývanie, a to drobnej občianskej vybavenosti, hlavne služby obyvateľstvu, napr. holičstvo - kaderníctvo, oprava obuvi, oprava elektrospotrebičov, požičovňa videokaziet, kancelária pre ekonomické a daňové poradenstvo, advokátska kancelária, ateliér umelca a pod.

Všetky doplnkové aktivity v obytnej zóne musia byť nenáročné na priestory, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, pričom ich rozvoj môže prebiehať v závislosti na potrebách trhu. V návrhu funkčného využitia v riešenej obytnej zóne nie sú stanovené samostatné plochy pre občiansku vybavenosť. Uvedené služby či malopredajne sa odporúča umiestňovať na prízemí rodinných domov, výnimočne vo dvoroch a samostatných účelových objektoch.

UŠ predpokladá perspektívne vybudovanie obojstrannej ulicovej štruktúry, v súlade s platnou ÚPD, ktorá rieši urbanizáciu s funkciou bývania aj z druhej strany navrhovanej komunikácie.

5.4 POPIS ETAPIZÁCIE VÝSTAVBY

Rozvoj záujmového územia je (v lokalite Obytná zóna „Zichyho Tably, sektor A/1, A/2“) v urbanistickej štúdii navrhovaný s predpokladom rozdelenia investičnej výstavby na dve organizačne a časovo nezávislé etapy. Investičný zámer predpokladá **v prvej etape** pripraviť všetky inžinierske siete, zdroje energií a hlavnú obslužnú komunikáciu (funkčná trieda D1), pre následnú výstavbu samostatne stojacích a radových rodinných domov.

Realizácia verejného vodovodu, kanalizácie, NN rozvodov a STL plynovodu sa bude riešiť napojením na existujúce siete, ktoré sú v MČ Bratislava-Čunovo vybudované, resp. ako stavebno-inžinierska príprava pre možnosť napojenia obytnej zóny na inžinierske siete v blízkej budúcnosti. Všetky inžinierske siete budú vedené v dopravných koridoroch obslužných komunikácií, ktorá budú projektovo dimenzované na konečné navrhované kapacity podľa urbanistických bilancii (priemety bilančných ekvivalentov vo vzťahu k predpokladanému počtu obyvateľov v dotknutej časti obytnej zóny), s možnosťou napojenie susednej lokality (druhá strana ulice) v budúcnosti.

Z hľadiska elektrifikácie je potrebné v I. etape preveriť kapacitné možnosti, resp. potrebu rekonštrukcie najbližšej trafostanice. Prekládka existujúceho vzdušného vedenia, resp. jeho káblové uloženie do zeme nie je pre realizáciu výstavby v rámci sektoru „A/1“ a „A/2“ potrebná (viď. výkres č.7: Technická infraštruktúra - zásobovanie elektrickou energiou).

Trasy elektrických rozvodov NN a vonkajšieho osvetlenia (VO) sa zhodujú s trasou existujúcej a navrhovanej komunikácie a sú riešené ako podzemné káblové vedenie.

V druhej etape sa predpokladá postupná realizácia stavieb rodinných domov (IBV), s príslušnými vjazdmi na stavebné pozemky z prístupových komunikácií, ako aj realizácia ostatných verejných spevnených plôch a verejnej zelene.

SÚPIS POLOŽIEK A VÝMERY PLÔCH PARCEL PRE VÝSTAVBU PODĽA ICH FUNKČNÉHO VYUŽITIA – sektor „A/1“:

stavby	existujúce parcelné číslo podľa KN, evid. v katastrál. mape registra "C"	označ. stavby rod. domu, resp. označenie trasy komunikácie	plocha pozemku pre rodinné domy (m ²)	max. koeficient zastava- nosti pozemkov (%)	Priemer. podlaž	koeficient zelene KZ (%)
Komuni- kácie	537	„D1“	1 800	0,85	-	0,15
		„D2“	2 370	0,90	-	0,10
		„D3“	375	0,90	-	0,10
		„D4“	-	-	-	-
Rodinné domy	701/10	RD 01	1084	0,15	2, 2+	0,60
	702	RD 02	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/4	RD 03	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/4, 1196/11	RD 04	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/54	RD 05	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/56	RD 06	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/59, 698/60	RD 07	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/58	RD 08	1084	0,15	2, 2+	0,60

698/53, 698/68	RD 09	1084	0,15	2, 2+	0,60
698/12	RD 10	1084	0,15	2, 2+	0,60
1196/18	RD 11	1084	0,15	2, 2+	0,60
698/5	RD 12	1084	0,15	2, 2+	0,60
1196/20	RD 13	1084	0,15	2, 2+	0,60
698/15	RD 14	1084	0,23	1+, 2	0,40
1196/22	RD 15	714	0,23	1+, 2	0,40
1196/22	RD 16	740	0,23	1+, 2	0,40
1196/22	RD 17	707	0,23	1+, 2	0,40
698/15	RD 18	1085	0,23	1+, 2	0,40
1196/20	RD 19	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/5	RD 20	1085	0,15	2, 2+	0,60
1196/18	RD 21	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/12	RD 22	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/53, 698/68	RD 23	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/58	RD 24	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/59, 698/60	RD 25	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/57	RD 26	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/55	RD 27	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/4, 1196/11	RD 28	1085	0,15	2, 2+	0,60
698/4	RD 29	1085	0,15	2, 2+	0,60
702	RD 30	1085	0,15	2, 2+	0,60
701/2, 701/5	RD 31	1085	0,15	2, 2+	0,60
701/1	RD 32	1010	0,15	2, 2+	0,60
699/2	RD 33	999	0,15	1+, 2	0,40
Plochy pre rodinné domy a komunikácie		Plocha pre rodinné domy 32 527 m² Plocha pre komunikácie 4 545 m² Plochy verejnej zelene 1 390 m² Ostatné 958 m²			
Riešená plocha spolu		39 420 m²			

SÚPIS POLOŽIEK A VÝMERY PLÔCH PARCIEL PRE VÝSTAVBU PODĽA ICH FUNKČNÉHO VYUŽITIA – sektor „A/2“:

stavby	existujúce parcelné číslo podľa KN, evid. v katastrál. mape registra "C"	označ. stavby rod. domu, resp. označenie trasy komunikácie	plocha pozemku pre rodinné domy (m ²)	max. koeficient zastava- nosti pozemkov IZP (%)	Priemer. podlaž.	koeficient zelene KZ (%)
Komuni- kácie	537	„D1“	960	0,85	-	0,15
		„D2“	1 040	0,90	-	0,10
		„D3“	375	0,90	-	0,10
		„D4“	1 150	-	-	-

Rodinné domy	1196/23, 1196/24	RD 01	555	0,25	1, 1+	0,40
	1196/23, 1196/24	RD 02	551	0,25	1, 1+	0,40
	1196/23, 1196/24	RD 03	551	0,25	1, 1+	0,40
	1196/23, 1196/24	RD 04	551	0,25	1, 1+	0,40
	1196/23, 1196/24	RD 05	551	0,25	1, 1+	0,40
	1196/23, 1196/24	RD 06	555	0,25	2, 2+	0,40
	1196/25	RD 07	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/67	RD 08	1084	0,15	2, 2+	0,60
	1196/27	RD 09	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/13	RD 10	1084	0,15	2, 2+	0,60
	1196/29	RD 11	1084	0,15	2, 2+	0,60
	698/10	RD 12	561	0,25	1, 1+	0,40
	698/10	RD 13	592	0,25	1, 1+	0,40
	698/10	RD 14	622	0,23	1+, 2	0,40
	698/10	RD 15	655	0,23	1+, 2	0,40
	1196/29	RD 16	1085	0,15	2, 2+	0,60
	698/13	RD 17	1085	0,15	2, 2+	0,60
	1196/27	RD 18	1085	0,15	2, 2+	0,60
	698/67	RD 19	1085	0,15	2, 2+	0,60
	1196/25	RD 20	1085	0,15	2, 2+	0,60
Plochy pre rodinné domy a komunikácie			Plocha pre rodinné domy 16 589 m ² Plocha pre komunikácie 3 525 m ² Plochy verejnej zelene 942 m ² Ostatné 524 m ²			
Riešená plocha spolu			21 580 m²			

6. NÁVRH REGULATÍVOV

Celková regulácia územia vychádza zo základnej koncepcie priestorového usporiadania, rešpektovania požiadaviek Stavebného zákona, svetlotechnických požiadaviek, požiadaviek obstarávateľa a územnoplánovacieho orgánu – MČ Bratislava-Čunovo, ako aj z možnosti členenia parciel v zmysle optimalizácie návrhu funkčných využití disponibilných plôch.

Navrhovaná urbanistická koncepcia stanovuje detailné hmotno-priestorové vzťahy jednotlivých urbanistických prvkov (rodinných domov) z hľadiska optimálneho urbanisticko-architektonického usporiadania a využitia územia, a to najmä vzhľadom na celkový estetický výraz obytnej zóny, ale aj efektivitu základných urbanistických ukazovateľov.

Na riešenom území je navrhovaná individuálna výstavba rodinných domov:

Samostatne stojace rodinné domy - sú navrhované na nezastavaných plochách stavebných pozemkov, označených v rámci sektoru „A/1“ indexami 1 – 33 (základné stavebné pozemky) a v rámci sektoru „A/2“ indexami 1 – 20 (základné stavebné pozemky). Indexy vnútroblokových parciel sú uvedené len orientačne. Garáže na pozemkoch samostatne stojacích rodinných domov budú riešené ako integrovaná súčasť rodinných domov alebo ako samostatné stavby pri rodinných domoch. Ako doplnková funkcia samostatne stojacích rodinných domov môže byť na ich pozemkoch riešená drobná občianska vybavenosť (služby obyvateľstvu), ktorá nemá nároky na veľké priestory a svojou prevádzkou nebude narúšať obytné prostredie v rodinných domoch.

- **Poznámka: všetky stavebné pozemky pre jednotlivé rodinné domy sú riešené v UŠ**

v podrobnostiach a v rozsahu určenom pre územné konanie !!!

6.1. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE VÝSTAVBU SAMOSTATNE STOJACICH RODINNÝCH DOMOV – sektor „A/1“, sektor „A/2“

Stanovenie záväznej a odporúčanej uličnej stavebnej čiary:

- vzdialenosť priečelia rodinných domov RD-1, RD-2, RD-3, RD-4, RD-5, RD-6, RD-7, RD-8, RD-9, RD-10, RD-11, RD-12, RD-13, RD-14, RD-15 bude vo vzdialenosti **5,0 m** od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou príslušnej prístupovej komunikácie (t.j. na trase „D1“ – existujúca asfaltová komunikácia pozdĺž oplotenia bývalého PD Dunaj),
- vzdialenosť priečelia rodinného domu, RD-16, bude vo vzdialenosti **3,0 m** od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou príslušnej prístupovej komunikácie (t.j. na trase „D3“ – novonavrhovaná asfaltová komunikácia, spojnice dvoch paralelných ulíc, definovaná v rámci ÚPD hl. mesta SR Bratislavy),
- vzdialenosť priečelia rodinných domov RD-17, RD-18, RD-19, RD-20, RD-21, RD-22, RD-23, RD-24, RD-25, RD-26, RD-27, RD-28, RD-29, RD-30, RD-31, RD-32, RD-33, bude vo vzdialenosti **5,0 m** od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou príslušnej prístupovej komunikácie (t.j. na trase „D2“ – navrhovaná komunikácia, funkčnej triedy C3),
- osadenie rodinných domov sa riadi všeobecne platnými princípmi urbanistickej tvorby (Vyhl. 55/2002 Z.z.), pričom z dôvodu priestorovej stiesnenosti je pre odstup od susedných pozemkov (z ľavej strany) navrhnutý jednotný parameter 2,0 m, z pravej strany je navrhovaná jednotná vzdialenosť: min. 3,5m, pričom v súčte odstupov medzi domami musí byť vzdialenosť min. 7,0 m. Urbanistický návrh doporučuje situačné osadenie, ktoré je zrejme z grafickej časti UŠ, upresnenie bude v ďalšom stupni PD.

Stanovenie vonkajšej hrany oplotenia zo strany komunikácie:

- na hranici stavebných parciel samostatne stojacich rodinných domov s parcelou komunikácie

Stanovenie max. výšky oplotenia:

- výška oplotenia pozemkov rodinných domov je stanovená na **max. 1,8 m** nad terénom

Stanovenie odstupových vzdialeností medzi rod. domami:

- vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými rodinnými domami budú **min. 7,0 m (v kolmom pôdorysnom priemete)**, v zmysle § 6, ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- minimálna vzdialenosť vonkajšieho líca **bočného** obvodového muriva rodinného domu, resp. vonkajšia hrana zastavanej plochy rodinného domu **od hranice so susedným pozemkom** bude **min. 2,0 m, resp. 3,5 m z opačnej bočnej strany**, ak v podmienkach pre osadenie konkrétneho rodinného domu nie je stanovené inak,
- minimálna vzdialenosť vonkajšieho líca **zadného** obvodového muriva rodinného domu, resp. vonkajšia hrana zastavanej plochy rodinného domu **od hranice so susedným pozemkom** bude **min. 3,5 m**, ak v podmienkach pre osadenie konkrétneho rodinného domu nie je stanovené inak.

Maximálna zastavaná plocha parcely pre samostatne stojace rodinné domy:

- je stanovená na **25%** pre samostatne stojace rodinné domy na pozemkoch do 600 m²,
- je stanovená na **23%** pre samostatne stojace rodinné domy na pozemkoch do 1000 m²,
- je stanovená na **15%** pre samostatne stojace rodinné domy na pozemkoch nad 1000 m²,
- do zastavanej plochy rodinného domu sa nezapočítavajú neprekryté terasy, prípadne iné spevnené plochy na pozemku, ani vystupujúce balkóny.

Minimálna prírodná plocha parcely (plocha zelene):

- je stanovená na **40 %** (min. index zelene), pre stavebné pozemky do 1000 m²
- je stanovená na **60 %** (min. index zelene), pre stavebné pozemky nad 1000 m²

Maximálna podlažnosť a výška rodinných domov:

- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia je stanovený na:
2, 2+ (stavebné pozemky nad 1000 m²)
1+, 2 (stavebné pozemky od 600 do 1000 m²)
1, 1+ (stavebné pozemky do 600 m²)
- maximálna výška rodinných domov nad úrovňou upraveného terénu bude max. **9,50 m**
- objekty môžu byť podľa individuálnych požiadaviek nepodpivničené, čiastočne alebo úplne podpivničené

Hmotové riešenie rodinných domov:

- odporúčané sú šikmé strechy (všetky typy okrem manzardových), ale aj vhodná kombinácia (architektonicky atraktívna) plochých, príp. zaoblených striech alebo ich častí,
- odporúčaný sklon strechy: max. 25 - 35°,
- presvetlenie podkrovných priestorov riešiť buď strešnými oknami alebo vikierni,
- pri výbere farieb fasádnych omietok voliť vhodné odtiene prírodných farieb zapadajúcich do prostredia, farbu krytiny zladiť s fasádnu omietkou.

Prípojky rodinných domov na inžinierske siete:

- všetky rodinné domy budú mať zabezpečené pripojenie na verejné inžinierske siete: vodovod, kanalizácia, STL - plynovod a elektrická kábelová prípojka NN, prípadne slaboprád.

6.2 PRIESTOROVÉ (URBANISTICKÉ) OSADENIE SAMOSTATNE STOJACICH RODINNÝCH DOMOV – SEKTOR „A/1“

RD-1 až RD-15

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z existujúcej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D1“
- priečelie RD-1 až RD-15 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D1“,
- vzdialenosť RD-1 až RD-15 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 2,0 m z pravej strany (v smere vstupu na pozemok) a min 3,5 m z ľavej strany,
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

RD-16

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z navrhovanej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D3“
- priečelie RD-16 je vo vzdialenosti 3,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s

- parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D3“,
- vzdialenosť RD-16 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 3,5 m vo vzťahu k susedným pozemkom (RD-15, RD-17),
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

RD-17 až RD-33

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z existujúcej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D2“
- priečelie RD-17 až RD-33 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D2“,
- vzdialenosť RD-17 až RD-33 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 2,0 m z ľavej strany (v smere vstupu na pozemok) a min 3,5 m z pravej strany,
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

6.3 PRIESTOROVÉ (URBANISTICKÉ) OSADENIE SAMOSTATNE STOJACICH RODINNÝCH DOMOV – SEKTOR „A/2“

RD-1 až RD-6

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z navrhovanej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D3“
- priečelie RD-1 až RD-6 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D1“,
- vzdialenosť RD-1 až RD-6 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 2,0 m z pravej strany (v smere vstupu na pozemok) a min 3,5 m z ľavej strany, resp. po 3,5 m obojstranne,
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

RD-7 až RD-12

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z existujúcej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D1“
- priečelie RD-7 až RD-12 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D1“,
- vzdialenosť RD-7 až RD-12 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 2,0 m z pravej strany (v smere vstupu na pozemok) a min 3,5 m z ľavej strany,
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

RD-13 a RD-14

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z existujúcej verejnej komunikácie, vetva „D4“
- priečelie RD-13 a RD-14 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asfaltovej komunikácie „D4“,
- vzdialenosť RD-13 a RD-14 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je 3,5 m,

- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

RD-15 až RD-20

- samostatne stojací rodinný dom, umiestnený na parc.: podľa tabuľky, KN„C“ (stavebná parcela o výmere: podľa tabuľky),
- prístup je riešený z existujúcej verejnej miestnej (obecnej) komunikácie, vetva „D2“
- priečelie RD-15 až RD-20 je vo vzdialenosti 5,0 m od hranice stavebnej parcely rodinného domu s parcelou obecnej asphaltovej komunikácie „D2“,
- vzdialenosť RD-15 až RD-20 od hranice pozemku susednej stavebnej parcely je min 2,0 m z ľavej strany (v smere vstupu na pozemok) a min 3,5 m z pravej strany,
- vzdialenosť od susedného RD bude min. 7,0 m,
- od zadnej hranice stavebného pozemku je stanovená min. odstupová vzdialenosť 3,5 m.

6.4. ZABEZPEČENIE DENNÉHO OSVETLENIA A PRESLNENIA STAVIEB RODINNÝCH DOMOV

V urbanistickej štúdii sú navrhované stavby samostatne stojacich rodinných domov, v menšej miere dvojdomy. Jednotlivé rodinné domy sú na pozemkoch umiestňované (podľa možnosti a zámeru urbanistickej koncepcie), bližšie k severnej hranici pozemku, čím sa na južnej, juhozápadnej, resp. juhovýchodnej fasáde domu vytvorí dostatočne preslnený, netienený priestor v každom ročnom období. Odporúčame presklené otvory obytných miestností v navrhovaných rodinných domoch orientovať hlavne na fasády orientované juhozápadným až juhovýchodným smerom.

Z dôvodu racionálneho využitia riešeného urbanistického priestoru, ale aj vzhľadom na konkrétne možnosti osadenia RD pri zachovaní platných noriem a legislatívy, projekt navrhuje šachovnicové osadenie stavebných objektov, pri ktorom je možné optimálne využitie disponibilného priestoru, s reguláciou urbanistických prvkov pre jednotlivé stavebné pozemky.

V regulatívach výstavby je stanovená minimálna vzdialenosť jednotlivých samostatne stojacich rodinných domov na 7,0 m, maximálna výška zástavby je stanovená na 7,50 m nad úrovňou upraveného terénu. Odporúčané sú šikmé strechy so sklonom max. 25 - 35°.

Vzhľadom k tomu, že v tomto stupni projektovej dokumentácie - v urbanistickej štúdii ešte nie je známe dispozičné riešenie a špecifikácia miestností jednotlivých typov rodinných domov, je možné len konštatovať, že navrhnuté vzdialenosti a výšky budov z urbanistického hľadiska vytvárajú predpoklad pre splnenie požiadaviek STN 73 0580:87, STN 73 0580-1/Z2:2000 a STN 73 0580-2:2000. Vzájomná poloha a navrhované rozmery rodinných domov ku svetovým stranám sú v štúdii riešené tak, aby spĺňali požiadavky STN 73 4301:98 na preslnenie bytov.

Dispozičné riešenie konkrétnych rodinných domov, ktoré bude riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie musí splniť požiadavky týchto noriem:

- STN 73 4301:98 Budovy na bývanie.
- STN 73 0580:87 Denné osvetlenie budov.
- STN 73 0580-1/Z2:2000 Denné osvetlenie budov. Základné požiadavky.
- STN 73 0580-2:2000 Denné osvetlenie budov. Denné osvetlenie budov na bývanie.

6.4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO RODINNÝCH DOMOV

- Individuálne prístrešky (uzamykateľné) pre kontajnery na domový odpad z jednotlivých rodinných domov budú umiestnené na pozemkoch.
- Nádoby na domový odpad obyvatelia rodinných domov sprístupnia v stanovené vývozné hodiny pre zber domového odpadu, ktorý je v obci Opoj uskutočňovaný pravidelne na základe zmluvy Obecného úradu Opoj s odbornou firmou (s odbornou spôsobilosťou a oprávnením na podmikanie v oblasti odvozu a likvidácie komunálneho odpadu).

Likvidácia odpadov

V zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, vyhlášky MŽP SR č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch a vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení vyhlášky č. 409/2002 a 509/2002 Z.z., budú odpady vznikajúce počas výstavby inžinierskych sietí, spevnených plôch a rodinných domov predstavovať tieto druhy odpadov:

03 01	Odpady zo spracovania dreva a z výroby reziva a nábytku (vzniknú pri finálnych tesárskych a stolárskych prácach na stavbách)	
03 01 05	piliny, hobliny, odrezky, odpadové rezivo alebo drevotrieskové / drevovláknité dosky, dyhy, neobsahujúce nebezpečné látky	O
17	Stavebné odpady a odpady z demolácií	
17 01 01	betón	O
17 01 02	tehly	O
17 01 03	obkladačky, dlaždice a keramika	O
17 02 01	drevo	O
17 02 02	sklo	O
17 02 03	plasty	O
17 04 05	železo a oceľ	O
17 05 06	výkopová zemina (neobsahujúca nebezpečné látky)	O
17 06 04	izolačné materiály (neobsahujúce azbest, ani iné nebezpečné látky)	O
20	Komunálne odpady (odpady z domácností a podobné odpady z obchodu, priemyslu a inštitúcií) vrátane ich zložiek zo separovaného zberu	
20 01	Separovane zbierané zložky komunálnych odpadov (okrem 15 01)	
20 01 01	papier a lepenka	O
20 01 02	sklo	O
20 01 08	biologicky rozložiteľný kuchynský a reštauračný odpad	O
20 01 11	textílie	O
20 01 39	plasty	O
20 01 40	kovy	O
20 02	Odpady zo záhrad a z parkov	
20 02 01	biologicky rozložiteľný odpad	O
20 02 02	zemina a kamenivo	O

7. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

7.1. ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY

V urbanistickej štúdii sa jedná o návrh verejného, resp. neverejného dopravného vybavenia pre dynamickú a statickú dopravu (komunikácie pre automobilovú dopravu) pre novonavrhovanú obytnú zónu – ulicového charakteru zástavby v lokalite „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2“, MČ Bratislava-Čunovo.

V projekte sú navrhnuté priamočiare (lineárne) komunikácie verejného charakteru, ktoré zabezpečia dopravnú obsluhu všetkých navrhovaných objektov RD v riešenej obytnej zóne, a to na úrovni upokojenej komunikácie, funkčnej triedy D1. Do koncepcie urbanistického riešenia je zahrnutá existujúca miestna asfaltová komunikácia (pozdĺž oplotenia bývalého PD Dunaj) a čiastočne aj existujúca cesta III. triedy

Riešené územie je dopravne prístupné (okrem existujúcej MK) prostredníctvom dvoch samostatných novonavrhovaných protiľahlých vjazdov z paralelných asfaltových komunikácií, ktoré vymedzujú obytnú zónu zo severovýchodu, resp. juhozápadu.

Dopravné riešenie

Riešený priestor s navrhovanou IBV zástavbou sa nachádza v juhozápadnej časti k.ú. Čunovo, v kontaktnej časti so zastavaným územím MČ Bratislava-Čunovo, k.ú. Čunovo, Bratislavský kraj.

Návrh základnej komunikačnej siete riešenej obytnej zóny zohľadňuje východiskovú situáciu v dopravnej obslužnosti v tejto časti obce (MČ Bratislava-Čunovo). Napojenie OZ na existujúcu asfaltovú komunikáciu je bezprostredné, táto komunikácia tvorí priamu obslužnosť stavebných pozemkov RD1 – RD15 v sektore A/1 a pozemkov RD1 a RD7 – RD12 v sektore A/2.

Riešenie dopravného pohybu v rámci zástavby rodinnými domami je definované ako komunikačný priestor s horizontálnou segregáciou dopravných prvkov pre pešiu a automobilovú dopravu, funkčnej triedy C3 (tabuľka 1, STN 73 6110), MOU 7/30.

Navrhované komunikácie v lokalite „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2, MČ Bratislava-Čunovo“ sú projektované pre územné konanie ako trasa D1 (existujúca komunikácia), D2, D3, D4 (existujúca komunikácia).

Navrhované miestne obslužné komunikácie: na trase „D2“, s celkovou šírkou dopravného priestoru 9,5 m (dĺžka cca 365m v rámci sektoru A/1 a 160m v rámci sektoru A/2), resp. „D3“ o celkovej šírke dopravného priestoru 9,0m, (dĺžka cca 125m), s výjazdom na existujúcu miestnu komunikáciu (pozdĺž areálu bývalého PD Dunaj). Materiál: asfaltový koberec ako obrusná vrstva. Pozdĺž všetkých komunikácií je navrhovaný obojstranný, resp. jednostranný chodník v kombinácii so zeleným pásom pre odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch (vozoviek).

Technické riešenie

Technické riešenie pozostáva z priamych trás (spolu navrhované nové komunikácie cca 650 bm), s jednoduchým križovaním komunikácií, s minimálnymi pozdĺžnymi sklonmi, pretože sa jedná o ploché územie (rovina s prevýšením do 1,0 m). Križovatky sú navrhnuté s minimálnymi smerovými oblúkmi obrubníkov 7,0 podľa predpokladaného pohybu vozidiel (dopravná záťaž).

Navrhovaná kategória komunikácie zodpovedá predpokladanému budúcemu funkčnému využitiu v riešenom území. Ukludnené miestne komunikácie funkčnej triedy C3 majú vozovku šírky 2 x 2,75 m, s jednostrannými zelenými pásmi šírky 1,5 m (odvádzanie povrchových a dažďových vôd) s osadenými prvkami verejného osvetlenia. Napojenie na MK bude úrovňové, na vybraných

miestach s osadenými prvkami pre ukludnenie dopravného pohybu (sklopené obrubníky oproti sebe s prvýšením do 5 cm).

7.2. KOMUNIKAČNÁ SIEŤ, UMIESTNENIE KOMUNIKÁCIÍ NA POZEMKOKH

SEKTOR RODINNÝCH DOMOV

Prepojovacia obslužná miestna komunikácia funkč. triedy C3 - MOU 7/30, trasa „D1“

- umiestnenie komunikácie: na parcele č. 537, k.ú. Čunovo,
- dĺžka komunikácie: **cca 535 bm**, existujúca asfaltová komunikácia,
- trieda komunikácie: komunikácia miestna obslužná, funkč. tr. D1, kategórie MOU 7/30
- bude prístupovou komunikáciou k samostatne stojacim rodinným domom č. RD-1 až RD-15 v rámci sektoru A/1 a pre RD-1, RD-7 až RD-12 v rámci sektoru A/2,
- technické riešenie: obojsmerná komunikácia - vozovka šírky 2 x 2,75 až 3,25 m s obojstranným zeleným pásom šírky 1,5 m,
- povrchová konštrukčná úprava vozovky je v súčasnosti z liateho asfaltu.

Pripojovacia obslužná miestna komunikácia funkč. triedy C3 - MOU 7/30, trasa „D2“

- umiestnenie komunikácie: na parcele č.....v k.ú. Čunovo
- dĺžka komunikácie: cca 365m v rámci sektoru A/1 a 160m v rámci sektoru A/2, realizovaná bude v I. etape výstavby
- trieda komunikácie: komunikácia miestna obslužná, funkč. tr. C3, kategórie MOU 7/30
- bude prístupovou komunikáciou k samostatne stojacim rodinným domom RD-18 až RD-33 v rámci sektoru A/1 a k RD-16 až RD-20 v rámci sektoru A/2,
- technické riešenie: obojsmerná komunikácia - vozovka šírky 2 x 3,25 m s obojstranným chodníkomzeleným pásom šírky 1,5 m,
- povrchová konštrukčná úprava vozovky sa predpokladá z cestného betónu + finálna asfaltová povrchová úprava, upresnenie v ďalšom stupni PD.

Pripojovacia obslužná miestna komunikácia funkč. triedy C3 - MOU 7/30, trasa „D3“

- umiestnenie komunikácie: na parcele č. 1196/23, k.ú. Čunovo,
- dĺžka komunikácie: cca 125m, ako predelová komunikácia medzi sektormi A/1 a A/2, realizovaná bude v I. etape výstavby,
- trieda komunikácie: komunikácia miestna obslužná, funkč. tr. C3, kategórie MOU 7/30
- bude prístupovou komunikáciou k samostatne stojacim rodinným domom RD-16 v rámci sektoru A/1 a k RD-1 až RD-6 v rámci sektoru A/2,
- technické riešenie: obojsmerná komunikácia - vozovka šírky 2 x 3,0 m s obojstranným chodníkom, resp. v kombinácii so zeleným pásom šírky 1,5 m,
- povrchová konštrukčná úprava vozovky sa predpokladá z cestného betónu + finálna asfaltová povrchová úprava, upresnenie v ďalšom stupni PD.

Pripojovacia obslužná miestna komunikácia funkč. triedy C3 - MOU 7/30, trasa „D4“

- umiestnenie komunikácie: na parcele č. 707, k.ú. Čunovo,
- dĺžka komunikácie, prináležiacej k riešenej OZ (sektor A/2): cca 130m, ako existujúca príjazdová komunikácia v rámci širších vzťahov,
- trieda komunikácie: transitzná komunikácia, funkč. tr. B3, kategórie 9/50
- bude prístupovou komunikáciou k samostatne stojacim rodinným domom RD-13 a RD-14 v rámci sektoru A/2,
- technické riešenie: obojsmerná komunikácia - vozovka šírky 2 x 3,0 m s obojstranným zeleným pásom šírky 1,5 m,
 - povrchová konštrukčná úprava vozovky je v súčasnosti z liateho asfaltu.

7.3. STATICKÁ DOPRAVA

V navrhovanej zástavbe rodinných domov (sektor A/1 a A/2 IBV) je predpokladané odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel na vlastnom pozemku domu, v pomere 1:2 (1 RD = 1 parkovisko + 1 miesto v garáži. V prípadoch umiestnenia doplnkovej funkcie občianskej vybavenosti na pozemkoch pri rodinných domoch, je potrebné návrh odstavných a parkovacích plôch posúdiť podľa STN 73 6110, čl. 193 - 196, tab. 19 (Základ. ukazovatele výhľadového počtu odstavných a parkovacích miest).

REKAPITULÁCIA DOPRAVNEJ KOMUNIKAČNEJ SIETE

trasa	funkčná trieda	kategória	dĺžka komun. (bm)	šírka vozovky (m)	plocha vozovky (m ²)	Zelený pás + chodník I. (m)	zelený pás II. (m)	etapa
„D1“	C3	MOU 7/30	535,0	6,0	3 210	2,65 + 1,50	1,00	existujúca
„D2“	C3	MOU 7/30	365,0 160,0	6,5	2 370 960	1,50	1,50	I.
„D3“	C3	MOU 7/30	125,0	6,0	750	1,50	1,50	I.
„D4“	B3	MK 7/30	130,0	10,0	1 300	nedefinovaný	-	existujúca
spolu v I. etape			1315,0		8 590,0			
CELKOVÁ SPEVNENÁ PLOCHA								
riešených vozoviek, parkingu, komunikácií, chodníkov v I. etape:							cca 13 500 m ²	

8. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

8.1. NÁVRH VODNÉHO HOSPODÁRSTVA

8.1.1. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

Existujúci stav:

MČ Bratislava-Čunovo má vybudovanú verejnú vodovodnú sieť, zásobovanie obytnej zóny je navrhované z existujúcich rozvodov, ktoré nie je potrebné rekonštruovať. V širšom záujmovom území riešeného priestoru sa nachádza podzemný zdroj pitnej vody (oplotený areál BVS, a.s.).

Navrhované riešenie:

Navrhujeme realizáciu ulicového, verejného rozvodu z materiálu PVC (HDPE) DN 100, na vodovodnom potrubí budú inštalované podzemné hydranty DN 80 a uzatváracie šúpatko DN 100 so zemnou súpravou.

Pre napojenie jednotlivých rodinných domov sú navrhované domové vodovodné prípojky, materiál rPe DN 32 mm, ktoré budú v domových vodomerných šachtách pripojené na domové časti vodovodných prípojok a vnútornú inštaláciu prostredníctvom vodomernej sústavy.

SEKTOR RODINNÝCH DOMOV: „A/1“ a „A/2“

„V1/a“	DN 100	pokračovanie ulicovej vetvy (sektor A/1)	celková dĺžka 255 bm
„V1/b“	DN 100	pokračovanie ulicovej vetvy (sektor A/2)	celková dĺžka 155 bm
„V2/a“	DN 100	navrhovaná vodovodná vetva (sektor A/1)	celková dĺžka 364 bm
„V2/b“	DN 100	navrhovaná vodovodná vetva (sektor A/1)	celková dĺžka 155 bm
„V3“	DN 100	navrhovaná vodovodná vetva (prepoj)	celková dĺžka 124 bm
„V4“	DN 100	navrhovaná vodovodná vetva (zokruhovanie)	<u>celková dĺžka 124 bm</u>
			celkom cca 1 177 bm

Výpočet potreby vody

je urobený podľa vestníka MP SR, časťka 5 čl. 5, 9 z 29. 2. 2000.

Počet zásobovaných obyvateľov rodinných domov bude 105 obyvateľov.

Denná potreba vody

$Q_d = 240 \text{ ob.} \times 135 \text{ l/obyv/deň} = 32\,400 \text{ l/d} = \mathbf{0,375 \text{ l/s}}$

Maximálna denná potreba

$Q_m = k_d \times Q_d = 1,6 \times 0,375 = \mathbf{0,6 \text{ l/s}}$

Maximálna hodinová potreba

$Q_h = k_h \times Q_m = 1,8 \times 0,6 = \mathbf{1,08 \text{ l/s}}$

Tlakové pomery budú pre navrhované rodinné domy (2 nadzemné podlažia) vyhovujúce.

Navrhovaný profil verejného vodovodu - DN 100 - zabezpečí aj odber vody pre hasenie požiaru (**$Q_p = 6,6 \text{ l/s}$**).

8.1.2. KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ

Súčasný stav

Riešený priestor v súčasnej dobe nie je odkanalizovaný do verejnej kanalizačnej sústavy. V časti priestoru existujúcej komunikácie („D1“), ktorá je trasovaná pozdĺž oplotenia bývalého PD Dunaj sa nachádza stoka verejnej kanalizácie „K1“, ktorú PD navrhuje predĺžiť na celú trasu „D1“. Potrubie splaškovej kanalizácie je navrhované v min. spáde 2,5 %, DN 300 (PVC, korugované rúry hrdlové).

Navrhované riešenie

Odkanalizovanie riešenej obytnej zóny bude na gravitačno-výtlačnom princípe, pričom splaškové vody zo všetkých stavebných objektov (RD) budú gravitačne odvedené do prečerpávacej stanice PS1 v blízkosti výjazdu z obytnej zóny. Následne budú splaškové vody prečerpávané do najbližšej vetvy verejnej kanalizačnej stoky, ktorá sa nachádza v priestore asfaltovej komunikácie v blízkosti riešenej lokality (príjazdová komunikácie z Bratislavy).

Navrhované stoky verejnej kanalizácie majú jednotný priemer PVC DN 300 z korugovaných rúr. Kanalizácia bude slúžiť výlučne pre odvádzanie splaškových vôd. Domové prípojky budú profilu DN 160, ich verejná časť bude ukončená šachtou DN 300 z PVC (REHAU). Likvidácia dažďových vôd bude realizovaná na stavebných pozemkoch do podlažia, retenčných nádrží a pod. Kanalizačné vetvy kopírujú trasy verejného rozvodu vody.

SEKTOR RODINNÝCH DOMOV

„K1/a“	DN 100	pokračovanie ulicovej stoky (sektor A/1)	celková dĺžka 255 bm
„K1/b“	DN 100	pokračovanie ulicovej stoky (sektor A/2)	celková dĺžka 155 bm
„K2/a“	DN 100	navrhovaná kanalizačná stoka (sektor A/1)	celková dĺžka 364 bm
„K2/b“	DN 100	navrhovaná kanalizačná stoka (sektor A/1)	celková dĺžka 155 bm
„K3“	DN 100	navrhovaná kanalizačná stoka	celková dĺžka 70 bm
„K4“	DN 100	navrhovaná kanalizačná stoka	<u>celková dĺžka 80 bm</u>
			celkom cca 1 080 bm

Sklon každej stoky bude min. 0,5 %. Kanalizačné prípojky k RD: PVC DN 160 (cca 600 bm).

Na stoke „K1/a“, „K1/b“, „K2/a“, „K2/b“, „K3“, „K4“ budú postavené revízne kanalizačné šachty - typové s priemerom 1000 mm, s ťažkými liatinovým (beznátokovým) poklopom, vo vzdialenosti max. 50 bm. Šachtičky s priemerom 300 mm na ukončení verejnej časti domových prípojok budú slúžiť pre údržbu kanalizačných prípojok, ale aj pre kontrolu majiteľov verejnej kanalizácie, prípadne pre odber vzoriek odpadových vôd.

8.1.3. DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA

Obslužná komunikácia a stavby rodinných domov

Pre odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie „D1“, „D2“, „D3“, „D4“, chodníkov, vjazdov, spevnených plôch na pozemkoch a striech rodinných domov nie je potrebné vybudovať samostatnú kanalizáciu, nakoľko podlažie riešeného priestoru má dostatočnú absorpčnú priepustnosť (štrkopiesky), dažďové vody budú odvádzané sklonom vozovky do priliehajúceho zeleného pásu a do priepustného podlažia.

Charakter týchto vôd umožňuje ich vsakovanie do podlažia v zmysle platnej legislatívy a noriem. Odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch a striech stavebných pozemkov bude riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (projekt pre stavebné konanie), resp. v jednotlivých PD rodinných domov pre konkrétnych stavebníkov.

UMIESTNENIE VODNÝCH STAVIEB A PRÍPOJOK PRE RD

- Navrhovaný verejný vodovod DN 100, celkovej dĺžky cca 1180 bm a navrhovaná verejná splašková kanalizácia DN 300, celkovej dĺžky 1 080 bm budú umiestnené na verejne prístupných pozemkoch,
- Prečerpávacie stanice „PS1“, „PS2“ (v prípade potreby, po preverení sklonových pomerov v rámci ďalšieho stupňa PD) budú umiestnená vo verejnom priestore,
- Vodovodné prípojky pre rodinné domy DN 32 – počet cca 60 ks, celková dĺžka cca 600 m
- Kanalizačné prípojky pre rodinné domy DN 160 – počet cca 60 ks, celková dĺžka cca 600 m

8. 2. NÁVRH ENERGETIKY

8.2.1. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Súčasný stav

Záujmovým územím výstavby (súbežne s asfaltovou komunikáciou, príjazdová komunikácia do MČ od Bratislavy) prechádza rozvetvené vzdušné vedenie elektriny (VN 22 kV), ktoré zabezpečuje dodávku elektrickej energie pre MČ Bratislava-Čunovo. Iné rozvody elektrickej energie (VVN, VN, NN) sa na riešenom pozemku a v jeho okolí nenachádzajú. Predmetné vedenie je riešené holými vodičmi s ochranným pásom 10 m od krajného vodiča a nie je v kolízii s navrhovanou výstavbou bytových a rodinných domov v sektore A/1 a A/2. V ďalších etapách výstavby (sektory „B“, „C“, „D“) bude nevyhnutné zabezpečiť prekládku vzdušných vedení VN a ich uloženie do zeme.

Kapacita existujúcej elektrických liniek (prenosovej sústavy VN) postačuje pre bilančné potreby navrhovanej obytnej zóny, projektová dokumentácia (UŠ) rieši zásobovanie elektrickou energiou v súlade s predstavami dodávateľa (ZSE, a.s. Bratislava).

Návrhované riešenie

Základné údaje

Pre potreby zásobovania riešenej obytnej zóny je navrhovaný nový podzemný kábelový prívod z TS-....., podzemným vedením (káblom) NAYY-J 4x240 mm², v celkovej dĺžke cca 1 230 bm. Verejný rozvod NN v samotnej OZ bude riešený podzemnými káblami NAYY-J 4x240 mm², prípojky k rodinným domom CYKY 1x4x25 mm².

Napäťová sústava:	VN:	3 fáz. str.50 Hz, 22 000 V - IT
	NN:	3 + PEN str. 50 Hz. 230/400V TN-C
Káble:	NN:	1-NAYY 4Bx240
		1-CYKY 5Cx10 - verejné osvetlenie

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri normálnej prevádzke:
izoláciou (len NN), krytím, umiest. mimo dosah

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom pri poruche:
samočinným odpojením napájania

Prostredie:	4.1.1. - aktívne, zložitá, vonkajšie
Uzemnenie:	STN 33 2000-5-54, STN 33 2000-4-41
Uloženie káblov:	STN 33 2000-5-52, 73 6005

MERANIE ODBERU EL. ENERGIE:	v elektromerových rozvádzačoch, umiestnených na verejne prístupnom mieste - v oplotení objektov
VYKUROVANIE A PRÍPRAVA TÚV:	plynom

V prípade elektrického vykurovania a nadmerného odberu (sauny a pod) bude potrebné prehodnotiť celkovú bilanciu z hľadiska dostatočnej rezervy výkonu TS 1

Ochranné pásma elektrických vedení

22kV vzdušné vedenie: 10 m od krajného vodiča vedenia (cca 12m od osi vedenia)
 22 kV a 1kV káblové vedenie: 1 m na obe strany od krajného kábla
 Transformačná stanica: 10 m od konštrukcie

Energetická bilancia

Objekt	Počet b.j. max. počet	Pi (kW)	Ps (kW)	Hlavný istič
Rodinné domy (RD)	62	868	14,0	3 x 25 A
Sektor A/1	40	560	14,0	
Sektor A/2	22	308	14,0	
SPOLU	62	868		
SPOLU P _{transformátora} (kW)	Vid'. výpočet		188,0	
Verejné osvetlenie		3,2	3,2	3 x 16 A
CELKOM P_{transformátora} +VO			192,5	
Existujúci transformátor	1 x 630 kVA			

Výpočet:

Koef. súčasnosti β prenesený na výstup transformátora pre skupinu $n = 62$ objektov:

$$\beta = 0,20 + 0,8/\sqrt{n} = 0,32$$

$$P_{\text{transformátora}} = \beta \cdot P_i = 216,0 \text{ kW}$$

Technický popis

22 kV rozvody

Z existujúcej TS-..... bude trasované podzemné vedenie priamo do priestoru obytnej zony (zelený pás). Vedenia NN budú zrealizované v priestore hlavnej komunikácie.

Transformačná stanica 1 x 630 kVA

Pre riešené územie lokality „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2“ je navrhované zásobovanie NN z navrhovaného stožiarového transformátora o výkone 630 kV (alt. domčekový transformátor). Transformačná stanica bude situovaná na voľnej, nezastavanej ploche. Ochranné pásmo TS je 10 m od konštrukcie TS, ochranné pásmo podzemných rozvodov je 2 m na každú stranu. Využitá bude aj voľná kapacita (rezerva TS pri existujúcej zástavbe).

NN rozvody a domové prípojky

Z existujúcej TS bude privedená elektrická energia podzemným káblom do OZ a vyvedené nové NN káblové vedenia napájajúce lokalitu výstavby. Káblová sieť je riešená káblom jednotného prierezu 1-NAYY 4x240. Káble budú uložené v zelenom páse, resp. v chodníkoch navrhovanej stavebnej lokality. Navrhované káble budú v jednotlivých rozpojovaciach a istiacich skriniah PRIS, osadených na hraniciach pozemkov rodinných domov slučkovanie a jednotlivé vetvy vzájomne zokruhované. Uvedeným zokruhovaním celej siete sa dosiahne možnosť záskoku určitých úsekov siete v prípade poruchy na niektorej z napájajúcich vetiev.

Odbočenia (domové prípojky) sú realizované káblom 1-AYKY 4x25, ktorý bude ukončený v prípojčkovej skrini SP0, s nadstavbou elektromerového rozvádzača. Umiestnenie merania bude na verejne prístupnom mieste, v oplotení objektov (stavebných pozemkov). Uloženie navrhovaných káblov, križovanie a súběhy s ostatnými inžinierskymi sieťami bude v súlade s STN 33 2000 5-52 za dodržania STN 73 6005. Pri križovaní s komunikáciami budú káble zatiahnuté do

betónovej chráničky AC150 uloženaj na zhutnený podklad.

Verejné osvetlenie

Verejné osvetlenie stavebnej lokality je riešené káblom jednotného prierezu CYKY 5Cx10. Napájanie a meranie verejného osvetlenia bude z rozvádzača RVO situované v centre rozvodu. Napojenie jednotlivých parkových stožiarov VO bude realizované slučkováním a pravidelným striedaním jednotlivých fáz. Všetky stožiare budú vzájomne pospájané zemným pásikom FeZn 30/4, uloženým do spoločného výkopu s napájacím káblom a káblami NN rozvodu. Zemný pásik bude umiestnený min. 10 cm pod alebo vedľa káblového vedenia NN. Stožiare budú situované min. 40 cm od okraja obrubníka plánovanej komunikácie vo vzájomnej vzdialenosti 25 - 30m.

UMIESTNENIE STAVIEB: prívodu NN, vnútrozonálnych rozvodov NN a VO

- Existujúci vzdušný rozvod NN, ktorý je vedený pozdĺž riešeného územia (paralelne s asfaltovou komunikáciou).
- Navrhované NN rozvody pre novú obytnú zónu „Zichyho Tably, sektor A/1, A/2“ dĺžky 1 230 m, budú napojené z existujúceho transformátora TS-..... a novonavrhovaného transformátora TS-.....
- Navrhované podzemné kábelové rozvody NN (NAYY-J 4x240 mm²), budú umiestnené na verejne prístupných parcelách a presmyčované budú v rozpojovacích skrinách, v skupinách pre 4 - 5RD.
- Navrhované podzemné kábelové rozvody verejného osvetlenia so 45 ks osvetľovacími stožiarimi (vzdialenosť max. 25 m), budú umiestnené na verejne prístupných parcelách (v priestore dopravného koridoru).

8.2.2. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

Súčasný stav

MČ Bratislava-Čunovo je v súčasnosti z väčšej časti plynofikovaná. Záujmovým územím výstavby (súbežne s asfaltovou komunikáciou, MK) prechádza verejný rozvod plynu (LPE DN 80, STL 2, 300 kPa), ktoré zabezpečuje dodávku plynu pre potreby maloodberateľov v tomto priestore obce.

Riešená lokalita výstavby cca 60 samostatne stojacich rodinných domov v lokalite „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2“ sa navrhuje zásobovať zemným plynom z existujúceho verejného strednotlakového plynovodu LPE DN 100 s prevádzkovým tlakom do 300 kPa vedeného v blízkosti telesa miestnej asfaltovej komunikácie.

Návrhované riešenie

V riešenej lokalite sa navrhuje zrealizovať STL plynovod, umiestnený v priestore komunikácie „D1“, z ktorého budú napojené jednotlivé navrhované rodinné domy. Vedenie trasy navrhovaného STL plynovodu bude optimálne vzhľadom k bezprostrednému napojeniu odberateľov na odber zemného plynu, ako aj vzhľadom na konfiguráciu terénu a vedenie ostatných inžinierskych sietí v zmysle STN 73 6005. STL plynovod bude vedený v súbehu s navrhovanými inžinierskymi sieťami, vedľa navrhovaného verejného vodovodu vo vzdialenosti 0,6 m od neho.

STL plynovod sa navrhuje z oceľových rúr DN 63 podľa STN 42 5715, akosť materiálu 11 353.1, spájané zváraním, izolované Bralenom. Dimenzie STL plynovodu sú v zmysle generelu

plynofikácie obce Voderady. STL plynovod bude uložený v zemi s priemerným krytím 1,1 m zeminy, v pieskovom lôžku so štrkopieskovým obsypom. Plynovod bude spádovaný vzhľadom na konfiguráciu terénu do zemných odvodňovačov. Plynovod v uvažovanej lokalite bude podrobne riešený v ďalšom stupni projektovej dokumentácie v súlade s platnými STN.

Spotreba plynu:

V lokalite sa uvažuje s výstavbou cca 60 rodinných domov so špecifickou spotrebou plynu v zmysle smernice SPP 2/98:

Max. hodinový odber plynu pre rod. dom	1,4 m ³ /h
Ročná spotreba plynu	3 500 m ³ /RD

IBV - 60 rodinných domov:

hodinová spotreba plynu

24,0 m³/h

ročná spotreba plynu v rodinných domoch

210 000 m³

UMIESTNENIE STAVBY verejného STL - plynovodu

- Navrhovaný verejný STL - plynovod DN 80, celkovej dĺžky cca 1 230 m bude umiestnený na verejne prístupnej komunikácii (vo verejne prístupnom priestore).
- STL - plynovodné prípojky pre rodinné domy DN 25 - počet 60 ks, celková dĺžka cca 600 m.

8.3. OPTICKÁ PRÍSTUPOVÁ SIET'

Nadväznosť na existujúcu telekomunikačnú sieť

Základ telekomunikačnej siete GTS v Slovenskej republike tvorí vysokokapacitná optická chrbticová sieť, ktorá je súčasťou európskej siete GTS Central Europe. Na túto sieť nadväzuje národná prenosová sieť s kruhovo zálohovanou optickou infraštruktúrou, ktorá spája hlavné priemyselné, obchodné a administratívne centrá. V jednotlivých distribučných centrách nadväzuje na prenosovú sieť prístupová sieť, ktorá je realizovaná prístupovými okruhmi k jednotlivým zákazníkom.

Národná telekomunikačná sieť je vybudovaná na pozemných bezdrôtových spojoch Frame Releasy a digitálnych optických linkách. Ich dodávateľom sú GTS Slovakia, Energotel a Slovenské telekomunikácie. Kapacity týchto liniek sa pohybujú od 128 kbit/s do 622 Mb/s.

MČ Bratislava-Čunovo patrí administratívne do hl. mesta SR Bratislavy a je priamo napojená na Bratislavu. Na medzinárodnú ústredňu Bratislava je pripojených 58 medzinárodných smerov s možnosťou automatického spojenia do 221 štátov sveta s tranzitom cez príslušnú tranzitujúcu medzinárodnú ústredňu.

V Bratislave je v prevádzke 14 analógových hlavných ústrední 2. generácie, 2 ústredne systému E-10, 8 digitálnych miestnych ústrední a 2 medzimestské digitálne ústredne. Pre spojenie Bratislavy s ostatnými telekomunikačnými uzlami v SR je vybudovaná diaľková optická sieť.

Bratislava ako sídlo medzinárodnej ústredne je začlenená do medzinárodnej siete prostredníctvom medzinárodných diaľkových optických káblov smerom na Maďarsko, Rakúsko a Českú republiku. Diaľkové optické káble sú vybudované z TKB na Jarošovej ul. v Bratislave v smeroch: Trnava,

Dunajská Streda, Malacky - ČR, Rakúsko a Maďarsko.

Návrh optickej prístupovej siete v riešenom území

Pre navrhovaných 30 samostatne stojacich rodinných domov v lokalite „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2, MČ Bratislava-Čunovo“ sa uvažuje vybudovať optickú prístupovú sieť. V riešenom území budú po trasách navrhovaných komunikácií v zatravnených pruhoch uložené rozvody ochranných rúrkových vedení pre montáž optických káblových rozvodov.

Spoločnosti, ponúkajúce vybudovanie optickej prístupovej siete sa snažia vyhovieť súčasným náročným a rýchlo sa meniacim požiadavkám zákazníkov v oblasti telekomunikačných služieb a ponúknuť ucelené telekomunikačné riešenia. Optické káblové rozvody môžu zabezpečiť pre každý dom telefónnu linku, fax, káblovú televíziu, príp. video, rýchly internet, bezpečnostné služby, kamerové systémy, meranie a reguláciu, tzv. „elektronický dom“.

9. NÁVRH ZELENÉ

9.1. PRIEMET RÚSES NA RIEŠENÉ ÚZEMIE

V návrhoch prvkov MÚSES sa riešené územie priamo nešpecifikuje. Na poľnohospodárskej ornej pôde sa nevyskytujú vzrastlé dreviny (niekoľko ovocných stromov), ktoré by podliehali špeciálnej ochrane v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Návrh prvkov miestného územného systému ekologickej stability sa nedotýka tohto projektu, urbanistická štúdia vytvára návrhom koncepcie optimálne podmienky pre vytvorenie kvalitného obytného a životného prostredia v obytnej zóne v lokalite „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2, MČ Bratislava-Čunovo“.

9.2. NÁVRH ZELENÉ

V rámci obytnej zóny „Zichyho Tably, sektor A/1 a A/2, MČ Bratislava-Čunovo“, k.ú. Čunovo je navrhnutá obytná „zelená“ ulica, s pásom zelene a stromovými solitérami v zmysle projektu ozelenenia lokality (v ďalšom stupni PD). Táto zeleň by mala slúžiť ako rekreačná, izolačná a verejná. Návrh sadových úprav vo verejnom priestore aj v rámci stavebných pozemkov by mal rešpektovať požiadavky na výsadbu stromov a kríkov vhodných aj na detské ihriská, to znamená vyberať druhy drevín nealergénne a nejedovaté. Navrhujeme použiť aj väčšie množstvo ihličnatých drevín.

Pre stavebné pozemky IBV platia navrhované regulatívy zástavby, teda aj koeficient zelene, pre samostatne stojace RD min. 0,40 pre veľkostné kategórie stavebných pozemkov od 400 do 600 m² a od 600 do 1000 m² a min. 0,60 pre pozemky nad 1000 m². Do zelených plôch budú v zmysle projektu ozelenenia OZ zahrnuté aj plochy neverejnej a záhradnej zelene.

Po vybudovaní chodníkov, komunikácií, vjazdov a oplotení sa na pozemkoch rodinných domov zrealizujú sadové úpravy vysadením prevažne okrasných drevín, s použitím hlavne domácich druhov listnatých drevín. Ihličnaté dreviny – napr. borovicu lesnú a borovicu čiernu doporučujeme použiť ako doplnkovú drevinu. Na výsadbu sú nevhodné ihličnaté dreviny ako smrek a jedľa.

Navrhovaná zeleň vo verejnom priestore a na pozemkoch rodinných domov tvorí plochu o celkovej výmere min. 31 465 m².

VÝMERY PLÔCH ZELENÉ

Druh zelene	Umiestnenie zelene	Plocha (m ²)
verejná zeleň	Navrhovaná technická zeleň nad rozvodmi technickej infraštruktúry	1 250 m ²
verejná zeleň	Navrhovaná technická zeleň pre odvádzanie dažďových vôd zo spevnených komunikácií	950 m ²
súkromná zeleň	Navrhovaná zeleň na pozemkoch rodinných domov: záhrady okrasné, úžitkové a hospodárske	29 265 m ²
spolu plochy zelene		31 465 m²

10. FINANČNÝ PREPOČET - PREDPOKLADANÉ NÁKLADY NA VÝSTAVBU KOMUNIKÁCIÍ A INŽINIERSKÝCH SIETÍ – SUMARIZÁCIA

I. etapa

• Dopravná sieť:	
Vozovka, spevnené plochy (2 390 m ² x 2300).....	5 497 000,- Sk
- Verejný vodovod (400 bm x 2 200,-).....	880 000,- Sk
- Prípojky k RD (30 x 12 000,-).....	360 000,- Sk
- Verejná splašková kanalizácia (400 bm x 3 500,-).....	1 400 000,- Sk
- Prípojky k RD (30 x 15 000,-).....	450 000,- Sk
- ČS (ak bude potrebná).....	630 000,- Sk
- Elektrifikácia, (840 000,- Sk).....	0,- Sk
- Verejné osvetlenie (VO, 15 stožiarov).....	620 000,- Sk
- Optická sieť.....	360 000,- Sk
- Verejná zeleň a terénne úpravy.....	180 000,- Sk
- Verejný STL - plynovod (400 bm).....	720 000,- Sk
- Prípojky plynu k RD (30 x 8000).....	240 000,- Sk

Spolu I. etapa - technická infraštruktúra

11 337 000,- Sk (bez DPH)

II. etapa- realizácia rodinných domov

Poznámka:

V uvedených predpokladaných nákladoch na výstavbu komunikácií a inžinierskych sietí sú započítané finančné náklady na verejné časti prípojok (vodovod, kanalizácia, plynovod) pre jednotlivé samostatne stojace rodinné domy. V cene nie sú zahrnuté NN rozvody a prípojky NN k RD.

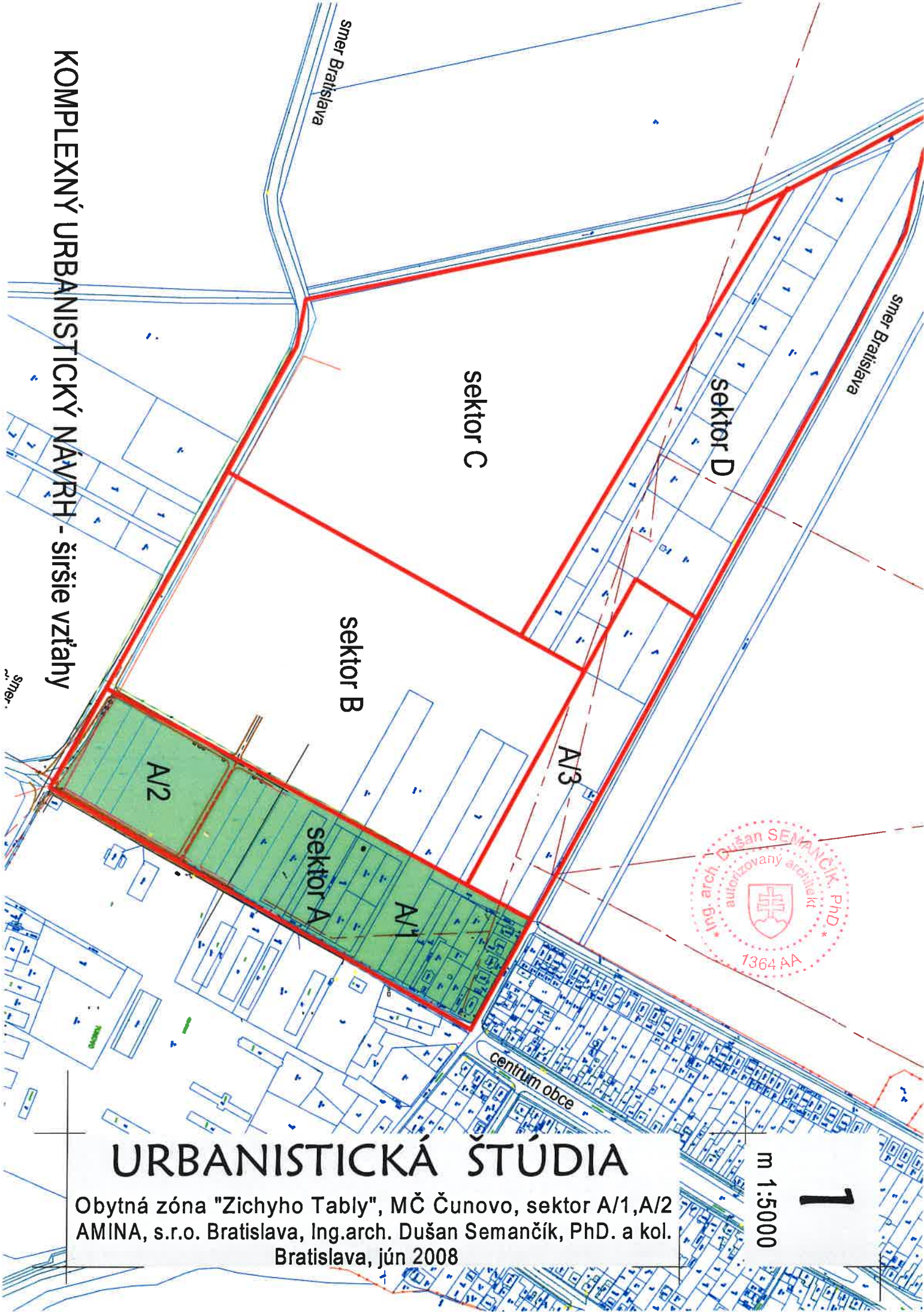
V Bratislave, jún 2008

Zhotoviteľ: Ing.arch. Dušan Semančík, PhD.
Ing. František Tučáni

Obstarávateľ: Ing.arch.Dušan Nemec



KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - širšie vzťahy



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

Obytná zóna "Zichyho Tably", MČ Čunovo, sektor A/1, A/2
AMINA, s.r.o. Bratislava, Ing. arch. Dušan Semančík, PhD. a kol.
Bratislava, jún 2008

m 1:5000

1

