

OBSAH

A/ TEXTOVÁ ČASŤ

- 1/ Základné údaje
 - 1.1 Identifikačné údaje
 - 1.2 Hlavné ciele a úlohy aktualizácie ÚPN-Z
- 2/ Zásady riešenia
 - 2.1 Vymedzenie riešenej lokality
 - 2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby
 - 2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technickej infraštruktúry
- 3/ Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania, aktualizácia
 - 3.1 Regulačný blok č. 22 - Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania, aktualizácia

B/ GRAFICKÁ ČASŤ

- 1. Širšie vzťahy M 1:5000
- 2. Pôvodná priestorová a funkčná regulácia územia -Regulačný blok č. 22 M 1:1000
- 3. Nová priestorová a funkčná regulácia územia - Regulačný blok č. 22 M 1:1000

1/ ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikačné údaje

Obstarávateľ:	Mestská časť Bratislava – Staré Mesto Vajanského nábr. 3, Bratislava
Spracovateľ:	Doc.Akad.arch.Ing.arch. Ján Bahna, Na Revíne 9, 831 01 Bratislava IČO: 440408711
Urbanizmus, architektúra:	Doc.Akad.arch.Ing.arch. Ján Bahna Mag. Art., Ing. Juraj Kurpaš
Dátum spracovania:	november 2009

1.2 Hlavné ciele a úlohy aktualizácie ÚPN-Z

Dôvodom na spracovanie aktualizácie ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad boli požiadavky vlastníka pozemkov a nehnuteľností na úpravu jednotlivých regulatívov a zmenu časti nezastaviteľného územia na zastavané, v predmetnom území. Návrh zmien sa týka Regulačného bloku č. 22, ktorý tvoria parcely č.1745/1,2, k.ú. Staré Mesto. Ako nezastaviteľné územie je označená parcela č.1745/2 o výmere 951,0m².

Konkrétnym impulzom na aktualizáciu ÚPN-Z, bola požiadavka Správy služieb diplomatickému zboru, a.s., Palisády 31, Bratislava ako vlastníka pozemkov a nehnuteľnosti, vybudovať na pozemkoch č.1745/1,2, k.ú. Staré Mesto podzemný bazén ako doplnkovú funkciu k rezidenčnej vile.

Vila bola postavená ako reprezentačný rezidenčný objekt. Aj jej súčasná rekonštrukcia rozvíja a obnovuje túto pôvodnú funkciu. Súčasné požiadavky na vrcholnú reprezentačnú vilu si vyžadujú dobudovanie relaxačného centra s bazénom. Pri rešpektovaní pôvodnej architektúry a záhrady je toto centrum možné riešiť rozšírením suterénu pod časť záhrady. Tým sa vytvorí hodnotné wellness centrum bez väčšieho narušenia existujúcej záhrady a vila môže plniť funkciu vrcholnej reprezentácie.

Požadovaný index zastavanej plochy pre areál rezidenčnej vily, ktorý tvorí Regulačný blok č. 22, je 0,36 k celkovej ploche využitia 2085,0m². Uvedenou aktualizáciou nedochádza k zmene funkčného využitia /zostáva funkcia občianska vybavenosť-solitérny objekt OSR/, dochádza len k úprave regulatívov zastavanej plochy a prírodnej plochy, redukcie časti nezastaviteľného územia na zastaviteľné a úprave druhu oplatenia.

Redukované nezastaviteľné územie na parcele č.1745/2 má výmeru 450,5m².

Zmena druhu oplotenia na nepriehľadné s väčšou výškou, vyplýva z budúceho využitia objektu na účely vrcholnej reprezentácie, ktoré vyžadujú požadovaný stupeň ochrany.

2/ ZÁSADY RIEŠENIA

2.1 Vymedzenie našej lokality

Aktualizácia v regulačnom bloku č. 22

Riešená lokalita rezidenčného areálu, ktorá tvorí Regulačný blok č. 22 sa nachádza na Mudroňovej ulici, nad križovatkou s Radvanskou ulicou. Zo severovýchodu a juhozápadu je v kontakte s pozemkami rodinných domov, z juhovýchodnej strany ju ohraničuje Radvanská ulica, zo severovýchodnej strany ju ohraničuje Mudroňova ulica. Celková výmera areálu je 2085m² a je tvorený parcelami 1745/1 a 1745/2, k.ú. Staré Mesto. Pozemok je obdĺžnikový, s miernym sklonom na juhovýchod. Z juhovýchodu a čiastočne zo severovýchodu je pozemok ukončený betónovým oporným múrom.

2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby

Aktualizácia v regulačnom bloku č. 22

V areáli s celkovou plochou 2085,0m² je existujúca rezidenčná vila, ktorá sa v súčasnosti rekonštruje. Vzhľadom na reprezentačný charakter objektu je potrebné upraviť niektoré regulatívy tak, aby mohol byť dosiahnutý nadštandardný charakter areálu-výstavba podzemného bazéna ako súčasť relaxačného centra. Jedná sa o koeficient zastavanej plochy, koeficient prírodnej plochy, zmena časti nezastaviteľného územia na zastavané, zmena druhu oplotenia.

Úpravy regulatívov plne rešpektujú všetky svetlotechnické a stavebnotechnické požiadavky vo vzťahu k okolitým pozemkom a nehnuteľnostiam. Touto zmenou nedochádza k zmene funkčného využitia dotknutej časti regulačného bloku.

2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technickej infraštruktúry

Aktualizácia v regulačnom bloku č. 22

V rámci dopravného riešenia nedochádza k zmenám ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad. V rámci technickej infraštruktúry nedochádza k zmenám ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad.

3/ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

3.1 Regulačný blok č. 22 - Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania, aktualizácia

Riešená lokalita rezidenčnej vily sa nachádza v zmysle schváleného ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad v Regulačnom bloku č.22. Pre uvedený sektor platia nasledovné regulatívy:

REGULAČNÝ BLOK Č. 22

Vymedzenie bloku: Územie v nároží Mudroňovej ul. a Radvanskej ul. Presné vymedzenie je graficky vyjadrené vo výkrese regulatívov.

Výmera bloku: 2085m²

Charakteristika a limity súčasného stavu: Stabilizované územie, súčasť pamiatkovej zóny CMO-západ

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- **funkčné využitie:** občianska vybavenosť
- **typologický druh zástavby:** solitérny objekt OSR /stavby pre správu, riadenie a administratívu/
- **stavebná činnosť:** nadstavba /U/, prístavba /P/, stavebné úpravy /R/
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia +1 ustúpené podlažie, alebo podkrovia
- **index zastavanej plochy:** 0,36
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **stavebné čiary:** predná stavebná čiara zo strany Mudroňovej ul. je vymedzená existujúcou zástavbou, zadná stavebná čiara vymedzuje nezastaviteľnú plochu /presné vymedzenie je graficky vyjadrené vo výkrese regulatívov/, parcela č.1745/2 je nezastaviteľná nadzemnými objektmi /pri využití terénneho reliéfu pozemku umožniť presvetlenie podzemnej stavby; maximálna výška vnímateľnej časti podzemnej stavby môže byť na výškovej úrovni ±0,00 hlavného objektu/
- **index stavebného objemu:** - v prípade OSR nie je stanovený
- **minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby:** 1500m²
- **maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania:** nie je stanovená
- **druh oplotenia:** stavebný pozemok je možné oplotiť pevným plným plotom v=2,5m z perforovaných plechov na betónovom múre