

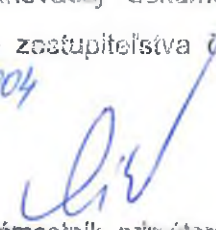
**AKTUALIZÁCIA
ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÓNY A6
BRATISLAVA
2003
ČISTOPIS**

Sektor č.9a

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

potvrďuje platnosť územno-plánovacej dokumentácie
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 333/poc

Bratislava zo dňa 1.4.2004


námestník primátora
hlavného mesta SR Bratislavy



Máj
2004

Obsah

A. Textová časť:

1. Úvod
- 1.1 Základné údaje
- 1.2 Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia
2. Súbor zásad riešenia
- 2.1 Vymedzenie riešených sektorov
- 2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby
- 2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technického vybavenia
3. Návrh riešenia zmien
- 3.1 Špecifické charakteristiky územia, základná urbanistická koncepcia riešenia, priestorové architektonické usporiadanie územia
- 3.2 Návrh funkčného využitia a zmeny funkčného využitia
- 3.3 Návrh regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

B. Grafická časť

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Situácia širších vzťahov | M 1: 5000 |
| 2. | Výkres zmien funkčného využitia | M 1: 2000 |
| 3. | Výkres funkčného využitia | M 1: 2000 |
| 4. | Výkres regulatívov územia | M 1: 1000 |
| 5. | Výkres dopravy | M 1: 2000 |
| 6. | Zásobovanie vodou a odkanalizovanie | M 1: 2000 |
| 7. | Zásobovanie plynom, elektrickou energiou a telekomunikácie | M 1: 2000 |

1. Úvod

1.1 Základné údaje

Akcia	Aktualizácia Územného plánu zóny A6 Bratislava, 2003 Sektor č.9a Čistopis
Objednávateľ	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie č.1 814 99 Bratislava
Zhotoviteľ	Ing. arch. Vladimír Zigo Úradnícka ulica č.28 831 03 Bratislava
Autori	Ing.arch. Vladimír Zigo Ing.arch. Marusia Rusinová Ing. Ladislav Benček Ing. Gabriela Kedrovičová Ing. Katarína Staníková
Dátum	Máj, 2004



1.2. Dôvody pre obstaranie a hlavné ciele riešenia

Na základe podnetov bola spracovaná Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003. Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 bola prerokovaná v zmysle ustanovení zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Na základe prerokovania dotknutej územnoplánovacej dokumentácie a vyhodnotenia jeho výsledkov bolo mestským zastupiteľstvom (Uznesenie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.333/2004 zo dňa 1. 4. 2004) schválené Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004, obe s účinnosťou 1.mája 2004.

Pre riešené územie je podľa celomestskej dokumentácie Aktualizácia územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 1993 definovaný funkčný profil vyhradená zeleň. Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 v sektore č.9a mení funkčné využitie z uvedenej funkcie na funkciu malopodlažná bytová zástavba.

Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004 sa vyhlasuje záväzná časť Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 vo vymedzených sektoroch a záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb v týchto sektoroch. Funkčné využívanie riešenej lokality, ktoré bolo určené v Územnom pláne zóny A6 z roku 1985 v znení Aktualizácie územného plánu zóny Slavín A6, rok 1994 a Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2000 sa mení v sektore č.9a z funkcie zeleň na funkciu bývanie. V sektore č.9a sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

Tieto regulatívy vytvárajú nástroj, ktorý zabezpečí dobudovanie a urbanistické stabilizovanie územia.

2. Súbor zásad riešenia

2.1 Vymedzenie riešeného sektora

Územie je vymedzené pozemkami rodinných domov a areálom Pápežskej nunciatúry. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

2.2 Požiadavky na reguláciu výstavby

Regulatívy zohľadňujú ekologické a kultúrne, historické a sociálne požiadavky. Požiadavky vytvárajú priestor pre základnú koncepciu návrhu. Len dodržaním a neprekročením požiadavok sa udrží charakter územia. Platí to aj obrátene, preto sa musí funkčné využitie a jeho konkretizácia dodržať. Regulácia, spôsob jej použitia je popísaný v časti 3.3 Regulatívy funkčného využitia, priestorového a architektonického usporiadania sektoru.

2.3 Požiadavky na riešenie dopravy a technického vybavenia

Dopravné napojenie sektora je zabezpečené priamo z existujúceho dopravného skeletu zóny. Napojenie sektora musí rešpektovať všetky technické podmienky a podmienky bezpečnosti dopravy vyplývajúce zo STN 73 6110. Zaistenie potrieb statickej dopravy na vlastných pozemkoch v jednotlivých sektoroch bude zabezpečené podľa STN 73 6110.

Kapacity inžinierskych sietí sú dostatočné pre dnešné nároky. Možnosti zásobovania pitnou vodou a odkanalizovania týchto plôch sú reálne. Pre zásobovanie územia plynom a elektrickou energiou platí, že môžu byť zásobované z existujúcej siete. Telefonizácia musí rátať s rozšírením existujúcej siete.

3. Riešenie zmien

3.1 Špecifické charakteristiky územia, základná urbanistická koncepcia riešenia, priestorové architektonické usporiadanie územia

Riešený sektor sa nachádza v blízkosti Horského parku, preto je v regulácii riešeného sektora použitá veľká minimálna stavebná parcela a nízky index zastavanej plochy objektom. Takouto reguláciou sa potvrdzuje niekdajšia, historická situácia územia, ktorú charakterizovala voľná zástavba vil v zeleni. Z pôvodnej zástavby sa zachovala dodnes Pallehnerova letná vila.

3.2 Funkčné využitie a zmeny funkčného využitia územia

Pôvodná funkčná náplň v riešenom sektore č.9a sa v Aktualizácii územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 mení. Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 prináša zmenu funkčného využitia v riešenom sektore: pôvodná funkcia zeleň sa mení na funkciu bývanie.

3.3 Regulatívy funkčného využitia, priestorového a architektonického usporiadania sektorov

Aby bol zachovaný kontinuálny charakter územia, boli prenesené zásady a nástroje regulácie z Aktualizácie územného plánu A6 Bratislava, rok 2000 aj do riešeného sektoru. V aktualizácii bolo riešené územie rozdelené do sektorov. Sektor možno charakterizovať ako územie s rovnakými alebo podobnými vlastnosťami a znakmi, ktoré vytvárajú hmotovo-priestorový a ideový obraz územia. Medzi najdôležitejšie patria: príroda s ekologickými danosťami a s hmotovo-priestorovým pôsobením terénu, kultúrno-historická a sociologická situácia v území, funkčná náplň územia, architektonické objekty s hmotovo-priestorovým priemetom do územia, vlastnícke vzťahy v území, pôsobenie územia na okolie, dopravná a inžinierska situácia v území.

Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 bola prerokovaná v zmysle ustanovení zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Na základe prerokovania dotknutej územnoplánovacej dokumentácie a vyhodnotenia jeho výsledkov bolo mestským zastupiteľstvom (Uznesenie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.333/2004 zo dňa 1. 4. 2004) schválené Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.2/2004 a Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004, obe s účinnosťou 1.mája 2004.

Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č.3/2004 sa vyhlasuje záväzná časť Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2003 vo vymedzených sektoroch a záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb v týchto sektoroch. Funkčné využívanie riešenej lokality, ktoré bolo určené v Územnom pláne zóny A6 z roku 1985 v znení Aktualizácie územného plánu zóny Slávin A6, rok 1994 a Aktualizácie územného plánu zóny A6 Bratislava, rok 2000 sa mení v sektore č.9a z funkcie zeleň na funkciu bývanie. V sektore č.9a sa ustanovujú záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb.

Sektor č. 9a

ZÁVÄZNÄ ČASŤ

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené pozemkami rodinných domov a areálom Pápežskej nunciatúry. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
Bývanie.
- **Nepripustné funkčné využitie územia:**
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
rodinný dom - samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 10 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,20
- **Index prírodnej plochy:** 0,70
- **Maximálna podlažnosť:**
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Plocha ustúpeného podlažia tvorí polovicu plochy predchádzajúceho podlažia a podkrovie má jednu úroveň využitia.
- **Stavebná čiara:** Nestanovuje sa.

SMERNÄ ČASŤ

PLOCHA: 0,610 ha

CHARAKTERISTIKA: V celom sektore je len jeden existujúci objekt. V blízkosti územia sa nachádza objekt Pápežskej nunciatúry, kostol, obytné sektory a Horský park.

PRIESTOROVÉ USPORIADANIE: Umožniť rekonštrukciu a prestavbu existujúceho objektu, pri zachovaní pôvodnej zastavanosti a podlažnosti. Úpravy alebo zásahy je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť, aby sa neznížili kultúrno-historické a sociálne hodnoty Pallehnerovej letnej vily. Pri rekonštrukcii a prestavbe sa nepripúšťa zníženie ekologických hodnôt sektoru. Hmotové riešenie novej zástavby sa musí prispôbiť ekologickým požiadavkám a konfigurácii terénu. Priestorová skladba navrhovanej zástavby v sektore má byť voľná, aby nepotláčala prírodný charakter územia. Uvažovaná zástavba musí byť v dostatočnej miere priestorovo zdokumentovaná, aby sa dalo vyhodnotiť jej pôsobenie v území. Ide o posúdenie vhodnosti rozmiestnenia zástavby v sektore, zastavanosti parciel, výšky zástavby, hmotovopriestorovej a architektonickej formy.

POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA: V území je Pallehnerova letná vila s vysokou koncentráciou kultúrno-historických a sociálnych hodnôt a s obsahom vysokého potenciálu historickej kontinuity.

ZELEŇ: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň.

DOPRAVA: Dopravné napojenie sektora č.9a je zabezpečené predĺžením Břeclavskej ulice a zjazdovým chodníkom z Novosvetskej ulice. Břeclavská ulica je navrhnutá ako ukludnená komunikácia D1. Šírka vozovkovej časti komunikácie D1 je 5 m.

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

POTREBA SPRACOVANIA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE PRÍSTUPOVEJ KOMUNIKÁCIE A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY K ÚZEMNÉMU KONANIU: K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry pre bezprostredne dotknuté parcely v sektore a v náväznosti na okolité sektory. Zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.