

*ÚVOD*

## ÚVOD

Urbanistická štúdiá Zlaté piesky bola objednaná Magistrátom mesta za účelom variantného overenia a definovania možností využitia územia. V území sa stretávajú záujmy:

- enviromentálne (územie je biocentrom) a ekonomické
- privátne a verejné.

Hlavným cieľom štúdie je formou urbanistickej koncepcie hľadať optimálnu profiláciu a organizáciu územia, ktorá bude súčasne koordinovať rôznosť záujmov na využitie územia. Súčasne je cieľom štúdie prehĺbiť a overiť zámery nového územného plánu mesta v tejto lokalite. Tieto ciele štúdia sleduje prostredníctvom:

- stanovenia urbanistickej koncepcie zameranej na priestorové a funkčné využitie územia
- stanovenia hmotovo - priestorového usporiadania
- stanovenia prevádzkových väzieb v území a ich napojenie na vyššie dopravné systémy
- stanovenia koncepcie technického vybavenia územia
- stanovenie regulácie využitia územia na základe urbanistickej koncepcie
- stanovenia podmienok vecnej a časovej koordinácie v území
- stanovenia zásad delenia a scelovania pozemkov.

Tieto ciele overovala štúdiá v dvoch etapách:

1. etapa: ako variantná štúdiá (varianty a, b, b1) ako podklad pre diskusiu nad možnosťami využitia územia
2. etapa: návrh na základe prejednávania a vyhodnotenia pripomienok k variantom 1. etapy

Cieľom tejto štúdie je vízia Zlatých pieskov ako územia, ktoré sa zaradí medzi atraktivity hlavného mesta s vyváženým vzťahom prírodných a civilizačných prvkov.

### **Vymedzenie riešeného územia**

Územie je vymedzené na severe Seneckou cestou, na juhu diaľnicou, na západe líniou Studenej ulice s Pestovateľskou a na východe cca 200 m západne od križovatky diaľnica - Vajnory. Hranice riešeného územia ako aj hranice širších vzťahov sú súčasťou zadania.

### **Východiskové podklady**

Základným podkladom pre UŠ zóny Zlaté piesky je nový **územný plán hlavného mesta SR Bratislavy** (ďalej ÚPN mesta). Z rôznych kapitol textovej časti ÚPN mesta vyplývajú pre územie Zlatých pieskov a teda aj pre túto štúdiu tieto základné koncepčné východiská a požiadavky:

- lokalita Zlaté piesky je navrhnutá ako regionálne biocentrum
- lokalita Zlaté piesky je navrhnutá ako rekreačný areál nadmestského významu s voľno - časovými aktivitami športového a rekreačného charakteru s celoročným využitím
- zachovávajú sa záhradkárske aktivity medzi ul. Mokraň Záhon a Studenou ulicou (pozn.: územný plán plochy záhrad, záhradkárskych a chatových osád a lokalít definuje ako špecifickú formu rekreácie a voľného času pod jedným kódom (1203)
- rozšírenie vodnej plochy jazera v južnej časti za účelom dosiahnutia potrebnej dĺžky pre navrhovanú veslársku dráhu (pozn.: potreba 1000 + 100m)
- nový vstup do zóny od juhu
- rozšírenie pozemných vôd v juhovýchodnej a západnej časti areálu (pre šport a športové aktivity voľného času)
- rešpektovanie OP letiska, diaľnice a sietí TI

- predĺženie trolejbusovej trate Rádiová - Krajná – Zlaté piesky
- mimoúrovňová križovatka Rožňavská – Studená – Cesta na Senec – Vajnorská
- rozšírenie Seneckej v úseku križovatka Rožňavská – Studená po diaľnicu D 61
- prepojenie komunikácií Studená – Pestovateľská a Studená -Zlaté piesky
- predĺženie električkovej trate severným okrajom (Senecká) na Vajnory
- doplnenie križovatky na Vajnory z diaľnice
- ÚPN mesta kladie požiadavku na vybudovanie komplexnej technickej infraštruktúry v území Zlaté piesky
- zámer na vybudovanie novej vzletovej a pristávacej dráhy (VzPD) letiska M.R. Štefánika

Štúdia upresňuje, overuje a v niektorých prípadoch navrhuje prehodnotenie týchto požiadaviek a charakteristík územného plánu. Požiadavky na riešenie tejto štúdie definuje zadanie. Koncept štúdie bol spracovaný variantne. Po prerokovaní a vyhodnotení pripomienok je východiskom pre konečný návrh je variant b1, doplnený o:

- medzitým vydané územné rozhodnutia
- reakcie na pripomienky k jednotlivým variantom

Z disponibilných podkladov štúdia využívala najmä:

- UŠ severozápadný okraj Zlatých pieskov
  - zo štúdie boli využité „Návrh formovania ekologicky stabilných a významných prvkov“
- UŠ rekračno-športový areál Zlaté piesky
  - zo štúdie boli využité niektoré kompozičné námety
- UŠ Studená – Pestovateľská
  - v prípade prerokovania štúdie je možné jej výsledky zapracovať do ÚPN-Z Zlaté piesky.
- Projekt pre UR rozšírenie cesty na Senec
  - aplikované technické riešenie, potrebné v ďalšom doplniť a výsadbu alejí a odporúča sa zelený deliaci pruh – Cesta na Senec je vstupnou mestskou komunikáciou
- DUR Soravia centrum IV-V
  - štúdia akceptuje novú výstavbu objektov, riešenie dopravy uplatňuje podľa variantu „b“
- Územné generely odkanalizovania, zásobovania vodou, energiou, teplom, plynom
- Architektonická štúdia Sands-hotels and Residens
- TESCO – projekt pre stavebné povolenie (čerpacia stanica PHM)
  - (pozn.: možnosť ČSPHM bola overená vo variante „b“ formou integrácie ČSPHM do Objektu autoparkingu v predpolí OD)
- sumárny prehľad usporiadania vlastníckych vzťahov v území (podklad : Magistrát hl. mesta )
  - štúdia využíva informácie o vlastníckych vzťahoch (pozri kap. 1.2)
  - výsledky a stanoviská k prerokovaniu variant UŠ (osobitná príloha obstarávateľa)

Pozn.:

autorské práva:

1. Pri zhotovení grafickej časti UŠ bol použitý podklad „ Mestský geoinformačný systém ©Hlavné mesto SR Bratislava, 2007“, Magistrát hl. m. SR
2. Pre lokalitu Zlaté piesky bol tento systém aktualizovaný a doplnený spracovateľom
3. Koncept UŠ a čístopis podliehajú autorským právam zhotoviteľa a autorov
4. Počítačové spracovanie UŠ podlieha autorským právam zhotoviteľa

**1.**  
*SÚČASNÝ STAV  
A  
PROBLÉMY ÚZEMIA*

# 1. SÚČASNÝ STAV A PROBLÉMY ÚZEMIA

## 1.1 Analýza riešeného územia

Lokalita Zlaté piesky je v povedomí všeobecne chápaná ako územie letnej rekreácie pri vode jazera. V skutočnosti predstavuje rekreačný areál asi 1/8 plochy prislúchajúcej k jazeru.

### 1.1.2. Systémové problémy:

- sezónnosť areálu
- nevyužívaná južná časť zóny
- ťažká objektová výstavba v severozápadnom sektore zóny a jej dopravná obsluha
- záhradkárska osada ako územie nepriechodné, s prejavmi živelnej výstavby s absenciou regulácie výstavby
- absencia spojení umožňujúca :
  - pešiu priechodnosť okolo jazera
  - dopravnú obsluhu na juhu zóny
- preťaženosť prírodného kúpaliska a následné živelné využívanie ostatných častí pobrežia
- ulica Senecká a jej kvalita ako vstup do mesta
- návrh riešenia dopravnej obsluhy a využitia územia v sektore I podľa ÚPN mesta
- živelné využívanie veľkej časti územia
- rozvoj sa realizuje formou adície územných rozhodnutí bez známej celkovej koncepcie

### 1.1.2. Lokálne problémy a stav územia podľa sektorov a blokov.

Popis súčasného stavu podľa sektorov (vymedzenie sektorov pozri regulačný výkres a grafická príloha kapitoly 3 ). Vymedzenie sektorov bolo s ohľadom na výsledné riešenie oproti variantom upravené.

## **I. SEKTOR**

Tvorí ho severozápadná časť zóny. Najmä od Cesty na Senec svedčí súčasný stav o adičnom rozhodovaní a povoľovaní stavieb, prejavujúcom sa najviac v neprehľadnej koncepcii dopravnej obsluhy.

### ***blok 01***

Tvorí areál hypermarketov Tesco a Soravia. Na rozvoj areálu Soravia IV, V smerom na juh a ASCO smerom na východ bolo vydané územné rozhodnutie. Objekty nákupných centier sú obklopené dopravou z oboch strán. Predpolie areálu tvoria preasfaltované plochy parkovísk a komunikácií (komentár pozri kapitola „zeleň“), prístup od električiek je redukovaný na úzky pás pomedzi autá. Priestor je obťažovaný aj nákladnou obslužnou dopravou, ktorá krúži okolo areálu aby sa dostala k zadnej fasáde, kde sú sklady OD. Komplex sa nevhodne stavia chrbtom k vode, k ploche budúceho parku (podľa ÚPN mesta) a do týchto polôh sústreďuje prevádzky zaťažujúce ŽP a estetické kvality prostredia. V už „historickej“ polohe stojí ČSPH. Na hranici blokov I.01 a I.04 stoja objekty skladov (jeden využívaný ako výstavný priestor) a záhradky a chatkami, ÚPN mesta s touto funkciou ďalej nepočíta. Návrh vedenia trolejbusov cez objekt Soravia jednak odkláňa túto dopravu od predpolia nákupného centra ktoré je orientované dominantne od cesty na Senec a neumožňuje ani prestupy na iné systémy hromadnej dopravy (električky s perspektívou predĺženia na Vajnory, autobusy). ÚPN mesta navrhuje medzi zásobovaciu komunikáciu Tesca a dopravnou spojkou Studená - Zlaté piesky park. Križovatka Rožňavská –cesta na Senec – Vajnorská - Studená je navrhovaná podľa ÚPN mesta ako mimoúrovňová, tvar tejto križovatky táto štúdia alternuje.

Pripravovaná rekonštrukcia Cesty na Senec s rozšírením na šesť pruhov je, žiaľ, bez stredovej a sprievodnej zelene formou aleje, ktorá by vytvorila reprezentatívnejší dopravný vstup do mesta.

Z hľadiska majetkovo-právnych vzťahov ide o územie zaradené celé ako „vlastníctvo iných právnych subjektov“.

#### ***blok 02***

Pri ulici Zlaté piesky stoja tri rodinné domy, vo výstavbe je predajňa a servis Audi- Porsche, južne od neho je záujem o vybudovanie logistického centra, ktorý je podporený územným plánom hodnotami umožňujúci vysokú mieru zastavania. Prevádzkovo a aj zaťažením je však umiestnenie takejto funkcie a jej miery využitia územia nevhodné. Obsluha bloku je priamo z cesty na Senec (Audi-Porsche), cez nástupný priestor k plážovému kúpalisku Zlaté piesky a z kľučiek obslužnej komunikácie predpolia nákupných centier. Z hľadiska majetkovo-právnych vzťahov ide o územie zaradené celé ako „vlastníctvo iných právnych subjektov“.

#### ***blok 03***

V severnej časti bloku je zeleň využívaná ako záložné parkovisko. V južnej časti bloku sú chatky vo veľmi zlom technickom stave a nafukovacia tenisová hala. Vnútorne komunikácie sú v zlom stave. Časť bloku tvorí rumovisko.

#### ***blok 04***

Bližšie k jazeru sú pozostatky bývalého motela (vo svojej dobe vysokej architektonickej kvality, vhodnej na retro-rekonštrukciu...) s neurčitým súčasným využívaním. V lokalite bola spracovaná architektonická štúdia Sands-hotels and Residens. Vo východnej časti bloku v kontakte s jazerom bol pôvodne južný vchod na prírodné kúpalisko. Nachádza sa tu objekt letnej reštaurácie ako súčasť bývalého motela. V plážovej časti je tobogan. V západnej časti bloku na hranici s blokom I.01 sú záhradky, niektoré záhradné objekty sú prestavané na menšie domy (charakteru aj rodinného domu).

#### ***blok 05***

Blok južne od areálu nákupných centier. Kombinácie rumovísk, čiernych skládok odpadu veľkého rozsahu a skladových areálov v horšom technickom stave. Pobrežie jazera tvorí vysoká zeleň vhodná na krajinársku revitalizáciu. Na rozvoj územia bola spracovaná ÚŠ severozápadný okraj ZP, ale táto pokračuje v systéme zastavania územia súvislým komplexom budov.

## **II. SEKTOR**

Tvorí ho severná časť zóny.

#### ***blok 01***

Areál hotela Flóra v kontakte na vstupný priestor k prírodnému kúpalisku. Problémom je vedenie dopravnej obsluhy v kontakte na nádvorie hotela. Súčasťou bloku sú aj technické objekty prírodného kúpaliska. Od Cesty na Senec je za oplotením horšej kvality pás izolačnej zelene bez známkov systematickej údržby. Východne za hotelom je zelená plocha so zeleňou v dobrom stave, využiteľná ako park alebo pikniková lúka. Vo východnej časti bloku takmer v kontakte s jazerom sa nachádza komplex chatiek v pomerne dobrom stave s upraveným exteriérom.

#### ***blok 02***

Areál plážového kúpaliska. Vstup do areálu nemá úroveň vhodnú pre najznámejšie prírodné kúpalisko hlavného mesta. Tesne za vstupom sú dve trávnaté plochy slúžiacie ako herné plochy a pre oddych. V západnej časti pri oplotení sú otvorené tenisové kurty. Vo východnej časti areálu sú v rámci vysokej zelene umiestnené zariadenia občerstvenia a chatiek (tie sú vo veľmi zlom stave). Vo východnom cípe brehu je až na vodu postavený zrubový objekt občerstvenia s terasou (problémová je architektonická úroveň). Zóna pláže je oddelená od ostatného areálu hustou vysokou zeleňou problémového zloženia spôsobu založenia. (

podrobnejšia analýza pozri kapitola Zeleň). Na hranici pláží sú umiestnené objekty kabínok a hygienických zariadení, ktoré nie sú v dobrom stave (technicky ani architektonicky) podobne ako iná plážová vybavenosť (sprchy, móla, pevné ležadlá).

Osobitným problémom celého tohto sektora je riešenie dopravy. Historicky tu vo väzbe na vstup na kúpalisko bola založená otočka autobusov MHD, ktoré boli vtedy jediným prostriedkom HD spájajúce mesto s areálom ZP. Po čase pribudla konečná električiek s nadchodom a autobusová zastávka v smere na Vajnory. Tým sa priestor ulice Zlaté piesky stáva aj významným peším nástupným priestorom. Vyústenie obslužnej komunikácie od hypermarketu Tesco výrazne dopravne zaťažuje tento priestor, najmä keď je výstup dopravy (aj kamiónovej) realizovaný cez slučku konečnej autobusov. Tento stav môže ešte zhoršiť predpokladaný rozvoj v sektore I. a zapojenie konečnej trolejbusov do slučky. Toto existujúce a plánované riešenie motorovej dopravy je závažným problémom nástupného areálu vhodné na systémovú zmenu.

### ***blok 03***

Tvorí ho pobrežie jazera od cesty na Senec a severovýchodný cíp jazera a pobrežia. Severný záliv jazera je využívaný na špeciálne vodné športy (vodné lyžovanie za vlekom). Severná pláž je bez akejkoľvek sociálnej a hygienickej vybavenosti. Od Cesty na Senec je oddelená alejou vysokej zelene, na pobreží sú vybudované dva objekty (bufet, pohostinstvo). Úzke upravené pobrežie nedáva možnosti na využitie pláže s vybudovaným zázemím. Blok je na východnej strane ohraničený komunikáciou priestorovej križovatky Cesta na Senec – diaľnica - Vajnory, ktorá obťažuje územie hlukom a exhalátmi. Na súkromnom pozemku je zrubová stavba občerstvenia. Pobrežie je neupravené. Pozdĺž pobrežia vedie cesta s nespevneným povrchom.

## **III. SEKTOR**

Tvorí ho východná časť riešeného územia

### ***blok 01, 02, 03, 04, 05***

Územie južného pobrežia jazera, na podstatnej časti sa nachádzajú pozostatky po likvidovanom skleníkovom hospodárstve Zaresu. V severnej časti ostali vo využívaní plechové skladové halové objekty a časť skleníkov. Časť pri diaľnici je nevyužívaná.

### ***blok 06, 07, 08, 09***

Územie využívané ako poľnohospodárska pôda, neupravené pobrežie, plocha po likvidácii areálu FERONA je rumoviskom, stopy po likvidovanej železničnej vlečke sú zarastené náletovou zeleňou. V území sú podľa vlastníckych vzťahov úzke pozemky, vlastníci vytvorili združenie za účelom možnosti efektívnejšieho využitia územia. Východná časť územia sektora v kontakte s diaľnicou už nemá protihlukovú stenu.

## **IV. SEKTOR**

Predstavuje juhozápadnú časť zóny tvoriacu časti s rozdielnym funkčným využitím.

### ***blok 01, 02***

Záhradkárska osada, založená v bloku 01 systéme, kde sú záhradné domčeky umiestnené v štvorici záhrad v ich zadných častiach. Na východnej časti bloku 02 sú aj väčšie pozemky. Niektoré záhrady sú nevyužívané, na niektorých prebehla stavebná činnosť, niektoré nové objekty majú rozsah menších rodinných domov. V území nie je vybudovaná kanalizácia. Parcelačný princíp je nepriechodný vo vzťahu k vode a k susedným územiám. Komunikácie sú úzke, určené predovšetkým pre peší pohyb a cyklistov, nevhodné pre automobilovú obsluhu územia s väčšími objektmi. ÚPN mesta potvrdzuje funkciu „záhrady, záhradkárske a chatové osady“.

### ***blok 03, 04, 05, 06***

Územie skladov a výrobných služieb na Pestovateľskej ulici. Väčšina areálov je obsluhovaná kamiónovou dopravou. Niektoré stavby a zariadenia prešli výraznou rekonštrukciou a dostavbou a niektoré dosahujú vysokú architektonickú úroveň. Chýba regulácia na dotvorenie verejného priestoru ulice. Problémovým miestom je vyústenie Pestovateľskej do Ivánskej cesty a kontakt so záhradkárskou osadou.

### ***blok 07***

Vo svojej juhozápadnej časti ho tvoria zariadenia autosalónov a servisov, vo východnej záhradky, ktorých niektoré záhradné objekty sú prestavané na objemy blízke rodinným domom. V ÚPN mesta však táto lokalita záhradiek nie je pre ďalšie obdobia potvrdená.

## **1.2. Vlastnícke vzťahy**

Vlastnícke vzťahy v území sa stávajú pre stanovenie urbanistickej koncepcie určitým determinantom. Z koncepcného pohľadu štúdia triedi vzťahy do dvoch základných úrovní : privátny a verejno-štátny sektor. Je totiž možné predpokladať, že vlastníctvo mesta, jeho organizácií a mestských častí je možné skôr koordinovať a koncepcne využívať ako návrhy využívania (najmä verejných zariadení) na pozemkoch privátneho sektora (fyzické a právnické osoby, súkromné vlastníctvo ). V priebehu prác spracovateľ zaregistroval vytváranie združenia vlastníkov v severovýchodnej časti areálu, kde prípadné združenie pozemkov vytvára inú východiskovú situáciu pre koncepcné využitie územia.





