

**10.**  
*NÁVRHY*  
*A*  
*ODPORUČENIA*

## 10. NÁVRHY A ODPORUČENIA

### 10.1 Návrh na scelovanie pozemkov a úpravu vlastníckych vzťahov

Navrhovaná koncepcia sa snaží v maximálnej miere rešpektovať systémové usporiadanie vlastníckych vzťahov.

1. Problémom sú záhradky v sektore I., kde by bolo vhodné ak by združenie záhradkárov scelilo pozemky a podnikalo s nimi
2. Predpriestory OD Tesco sú vlastníctvom právnického subjektu, v tomto území sú vedené obslužné komunikácie podľa ÚPN mesta.
3. v severozápadnej časti zátoky jazera je súkromný pozemok prekážkou rozvoja spojitosti územia
4. vo východnej časti zóny ( bloky III07, 08 a 09) je pre systémový rozvoj potrebné sceliť pozemky medzi diaľnicou a jazerom, do scelenia zapojiť najmä pozemok bývalej trasy železničnej vlečky
5. v blokoch III01, 06 je vhodné, aby mesto odkúpilo pozemky 15850/24, 15850/2, 15850/87
6. v bloku IV07 pre využitie územia podľa ÚPN bude potrebná zmena vlastníctva pozemkov záhradiek na juhu časť Mokráň-Záhon.
7. V záhradkárskej osade (bloky IV01, 02) z hľadiska možností výstavby záhradných objektov väčšej plochy (cca 50m<sup>2</sup>) sa odporúča na základe dohody vlastníkov a užívateľov prehodnotiť parceláciu na základe osobitnej štúdie tak, aby boli vytvorené podmienky pre vznik väčších pozemkov a verejných priestorov pre umiestnenie primeraných komunikácií a sietí TI.

### 10.2 Návrhy na zmeny a doplnky územného plánu mesta

Pri územnom pláne mesta ako nadradenej územnoplánovacej dokumentácii sa predpokladá taká metodika spracovania, ktorá umožní nižšiemu stupňu pri dodržaní základných vstupov prijať vlastnú koncepciu usporiadania, využitia územia a prevádzky tak, ako to umožní videnie v podrobnej mierke (1:1000, teda 10x podrobnejšej ako mierka ÚPN mesta ako celku.). Systémovo sa nepredpokladá, aby podrobné riešenie zóny si vynucovalo aktualizáciu vyššieho stupňa.

Až do spracovania ÚPD zóny Zlaté piesky môže ÚPN mesta čiastočne svojou optikou suplovať niektoré problémy, ktoré by mala vyriešiť ÚPD-Z. Táto UŠ ako ÚPP mala možnosť podrobnejšie stanoviť urbanistickú koncepciu rozvoja územia, ktorá vyvoláva v ÚPN mesta potrebu niektorých zmien. Po ich akceptácii sa môže súčasne stať ÚPP pre následný nižší stupeň ÚPD – územné plány zón.

Vzhľadom na rozmanitosť problematiky a okruhy pripomienkovateľov autori UŠ dospeli k záveru, že nie je vhodné obstarávať ÚPN-Z na celé územie riešené v tejto štúdii, ale podľa problémových okruhov samostatne pre tieto územia:

- ÚPN sektoru I, bloky 01 – 05
- ÚPN sektoru III, bloky 01 – 06
- ÚPN sektoru IV, blok 01 \*
- ÚPN sektoru IV, blok 02 \*

\* pozn.: resp. podľa dohody spolu na celé územie záhradkárskej osady, alebo aj na menšie časti

Odporúča sa, aby povoľovanie výstavby v týchto lokalitách sa riadilo týmito ÚPN-zón. Pre ostatné územia postačuje ako podklad pre povoľovanie výstavby táto UŠ.

### **10.2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie, regulácia využitia územia**

ÚPN mesta člení územia ZP na funkčné plochy, ktoré navrhuje táto UŠ zmeniť takto (východiskom je regulačný výkres ÚPN mesta):

#### **I. Sektor**

- celková zmena koncepcie dopravnej obsluhy územia podľa UŠ (pozri aj kap. 10.2.3)
  - zmena polohy svetelnej križovatky Cesta na Senec – Zlaté piesky cca o 100 m k centru mesta
    - nespájať Cestu na Senec a Pestovateľskú popod areál Tesco a Soravia v mieste pod plochou 1110 (park)
    - riešenie trolejbusovej dopravy riešiť popred Tesco tak, aby v kontakte na peší nadchod ponad Cestu na Senec vznikol prestupový uzol električka, trolejbus, autobus
    - tvar mimoúrovňovej križovatky Cesta na Senec – Rožňavská - Vajnorská považovať v ÚPN za smerný tak, aby umožnil prijať aj iné riešenia
  - v kódoch 401 zrušiť X, pri kóde 401 sa prehodnocuje súčasný stabilizovaný na navrhovaný stav
- **blok 01 :**
  - upraviť tvar zastavanej plochy kódu 201 OD Tesco a Soravia až po Cestu na Senec vrátane pakovísk a súvisiacej zelene
  - zrušiť plochu kód 701 ( ČSPH vylúčiť ako funkciu z ÚPN mesta ), zmena na kód 201, ktorý takéto zariadenie povoľuje ako prípustné
- **blok 02 :**
  - zmena kódu na 201 pri hodnote Ipp na 0,95
  - zelená plocha od Cesty na Senec - areál Porsche – zmena na kód 201 zeleň ako súčasť tejto funkcie
- **blok 03 :**
  - kód 401,
- **blok 04**
  - na pobreží 1002 v celej zátok (aj v bloku 01 a 05)
- **blok 05**
  - kód 401 , na pobreží 1002

#### **II. sektor**

- **bloky 01, 03 :**
  - plochu kód X 401 zmeniť na 401
- **blok 02 :**
  - kód 1003 zmeniť na 1110

#### **III. sektor**

- v ÚPN mesta sú východné a južné pozemky okolo jazera ( III.sektor, bloky 01,02,06,08,09) nejednoznačne označené : grafickou značkou ako plochy športu – stabilizované (čo nie je pravda) a kódom s červenou bodkou ako navrhované (čo je správne)
  - doplniť existujúcu komunikáciu spájajúcu Ivánsku cestu s blokmi 01-05 nadjazdom ponad diaľnicu
- **bloky 01,02 :**
  - kód 502 a X401 na kód 401 - šport, telovýchova, voľný čas ( futbalové ihriská)
- **bloky 03,05 :**
  - kód 502 na kód 401
- **blok 04 :**
  - kód 401 - šport, telovýchova, voľný čas , zrušiť X

- zväčšiť vodnú plochu o veslársku zátoku o cca 120m (**upozornenie:** zväčšenie vodnej plochy je v grafickej časti ÚPN mesta len vo výkrese *Odkanalizovanie, vodné plochy a vodné toky*, potrebné je zjednotiť výkresovú časť ÚPN mesta ! ) – kód 901

- **bloky 06 - 08 :**

- pozdĺž diaľnice kód 502 zmeniť na 401 - navrhovaná

- ostané kód 401 - rekreácia v prírodnom prostredí zo stabilizovanej na navrhovanú , zrušiť plochu kód 1003 okolo jazera,

( pozn: odporúčame zväžiť aj zrušenie plochy kód 1130, riešenie ochrannej zelene môže byť aj v rámci kódu 401

- **blok 09 :**

- kód 401 - rekreácia v prírodnom prostredí , zrušiť plochu kód 1003 okolo jazera

#### **IV. sektor**

- **bloky 01,02 :**

- kód 1203 - záhradkárske a chatové osady (vymedzenie ostáva, v UŠ sa dopĺňajú podrobnejšie regulatívy )

- **bloky 03, 04, 06, 07 :**

- kód 502

- **blok 05 :**

- kód 302

*Zaradenie plôch podľa Ipp je zrejmé z tabuľky 05*

#### **10.2.2. Intenzita využitia územia**

ÚPN reguluje hustoty zástavby indexom podlažných plôch v niektorých lokalitách až do hodnoty  $I_{pp} = 1, 4$  a  $1,6$ . Štúdia overila, že tieto hodnoty sú nadsadené a je možné hodnotné využitie územia pri ***Ipp = max 1,10***. čím sa podporí prevažujúci charakter rekreácie, športu a voľnočasových aktivít v prírodnom prostredí. Podrobnejšie pozri tabuľku 05.

#### **10.2.3. Dopravno - prevádzkové riešenie**

ÚPN na rozdiel od okolitých území podrobne navrhuje organizáciu vnútrozonálnej dopravnej obsluhy v severozápadnom sektore I. zóny.

Navrhovaná zmena: vyznačiť len vstupy do územia, pri prehodnotení polohy vjazdu zo Seneckej na Zlaté piesky. Ako nové vstupy na juhu definovať : Mokraň - Záhon, nadjazd z Ivánskej nad diaľnicou, vjazd z priestorovej križovatky Senecká – Vajnory.

Prestavbu križovatky Vajnorská – Rožňavská – Cesta na Senec – tvar overiť urbanisticko dopravnými alternatívno - variantnými štúdiami:

- alternatíva podľa ÚPN mesta v dvoch variantoch :

1. smer Rožňavská - Cesta na Senec ako nadjazd

2. smer Rožňavská - Cesta na Senec ako podjazd

- alternatíva s uplatnením okružovej križovatky podľa tejto štúdie v dvoch variantoch :

1. smer Rožňavská - Cesta na Senec ako nadjazd

2. smer Rožňavská - Cesta na Senec ako podjazd

Zmenu súčasného tejto križovatky z tvaru podľa ÚPN na tvar podľa tejto štúdie je preto potrebné považovať za smernú.

Mimo hraníc riešeného územia UŠ sa preukazuje potreba doplnenia mimoúrovňovej križovatky komunikácií D – Ivánska cesta pre smer do Petržalky.

**Poznámky k ÚPN mesta a jeho vzťahu k možnostiam UŠ :**

1. Územný plán mesta pre svoju podrobnosť nadmernú videniu problémov v mierke 1:10 000 v niektorých prípadoch vyvolal pri podrobnejšom riešení otázku výkladu miery záväznosti a podrobnosti vo vzťahu k riešeniu v mierke 1:1000 a pre stanovenie optimálnej urbanistickej koncepcie videnej z nižšieho stupňa pôsobí miestami skôr obmedzujúco.
2. Niektoré funkčné plochy sú vymedzené podľa pozemkov, niektoré rámcove.
3. V regulačnom výkrese nie je jasná súvislosť členenia niektorých plôch (napr. plochy určené na definovanie nižšiemu stupňu). Konkrétne tvarové riešenia navrhovaných dopravných stavieb protirečia so smerným vedením niektorých novonavrhovaných komunikácií.
4. Vzhľadom na absenciu zonálnej urbanistickej koncepcie je areálová doprava v sektore I. navrhnutá zbytočne predurčujúca a je výsledkom skôr adície územných rozhodnutí (Tesco, Soravia...) ako vopred definovanej koncepcie.
5. Naplnenie miery využitia niektorých území (IPPI,8) predstavuje vo vzťahu k prevládajúcej športovo-rekreačnej funkcii zóny miestami značný extrém využitia územia najmä pri súvahe obmedzujúcich faktorov (južný pás pozdĺž diaľnice v súvahe s ochrannými pásmami diaľnice, infraštruktúry, výškovým obmedzením letiska, požiadavkou na index zelene, funkcie regionálneho biocentra, záujmami rekreácie, možnosťami dopravnej obsluhy).
6. V textovej časti sa nejasne definuje význam návrhu funkčného využitia rekreačného areálu ako mestského až nadmestského významu verzus ..dobudovať ako...nadmestského významu.
7. V istom rozpore je požiadavka na rozšírenie jazera v západnej časti v prospech športu a športových aktivít voľného času s požiadavkou na krajinnú zeleň
8. V areáli zelene je povolená výstavba Audi-Porsche, pod ňou je plocha pozemku G kód 502 s veľmi vysokým indexom využitia, čo nasvedčuje že sa jedná o umiestnenie investície územným plánom. Zámery Audi-Porsche (A-P) a Logistické centrum neboli v priebehu spracovávaní štúdie evidované, A-P je vo výstavbe a bude zapojené do výsledného riešenia, avšak ostatné nové funkcie náročné na kamiónovú dopravu a dopravnú obsluhu by sa už v tejto zóne nemali podporovať!

