

# odporúčenia na ZaD ÚPN mesta

**regulatívy využitia územia**

podľa návrhu UŠ Centrálna rozvojová os Petržalky

*predkladatelia návrhu : autori a spracovatelia UŠ*



## Legislatívne východiská ZaD

V čase dokončovania a odovzdávania UŠ a tohto návrhu odporučení na ZaD ÚPN bol platný Stavebný zákon č.50/1976 v znení neskorších zákonov, v posledný mesiac spracovania bol v NR SR schválený nový zákon o ÚP, ktorý ale v čase odovzdania ešte nenadobudol právnu účinnosť. Preto tento návrh odporučení na ZaD ešte vychádza zo znenia Zákona č.50 /1976 (ďalej len zákon).

Podľa § 30 ods.1 zákona „orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciu dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán ÚP obstará zmenu alebo doplnok ÚPD“.

V prípade Centrálnej rozvojovej osi došlo k zmenám nasledovných predpokladov :

- ako verejnoprospešná stavba bola Zmenou a doplnkom č.03 (ale len vo výkrese Verejná dopravná vybavenosť), schválená trať električky, ktorá po výstavbe bude v dlhodobejšom časovom horizonte plniť funkciu nosného systému hromadnej dopravy (NSHD)\*. Vzhľadom na nižšiu kapacitosť električky oproti pôvodne plánovanému NSHD\*je dôvod aj na prehodnotenie miery intenzity využitia územia najmä v zastávkových uzloch
- upustenie od štvorprúdovky triedy B2 v stredom Petržalky
- zvýšila sa spoločenská a ekologická požiadavka na ochranu a tvorbu prírodného prostredia Chorvátskeho ramena

Územný plán mesta je platný v podobe z roku 2007 v znení neskorších ZaD č.01 - 07. V prípade riešeného územia sa v rámci ZaD 01-07 dotkla riešeného územia len ZaD 03, ktorou bola schválená trať električky.

*Pozn. : Podľa § 17 ods.3 Vyhlášky č.55/2002 MŽP SR o ÚPP a ÚPD ak vplyvom ZaD ÚPD stratila dostatočnú prehľadnosť, obstarávateľ môže zabezpečiť vyhotovenie nových hlavných výkresov ÚPD so zachytením právneho stavu k dátumu schválenia ZaD, text záväznej časti sa spracuje ako úplné znenie s vyznačením ZaD ÚPD. Táto podoba skreslenia doterajších ZaD (ako tzv. „čistopisu“ ÚPD) nie je podkladom použiteľným pre právne účely Cieľom je zvýšiť prehľad a orientáciu najmä verejnosti o aktuálnom stave ÚPN. Z právneho hľadiska ZaD majú vychádzať z pôvodného znenia (grafického aj textového) územného plánu s výnimkou tých ZaD, ktoré predstavujú tzv. „zmenu zmeny“.*

Ako východiskový podklad pre Odporúčenia na ZaD ako vyplývajú zo záverov urbanistickej štúdie, bol použitý „čistopis“ ÚPN so zaskomponovaním ZaD 01-07, ktorý je verejne prístupný na <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

*(upozornenie – v tomto podklade ale nie je zakreslená trasa električky ako bola schválená ZaD 03 – zrejme z dôvodu, že trať nebola zakreslená do výkresu komplexné urbanistické riešenie ani do regulačného výkresu, ale ako D-22 len do výkresu verejného dopravného vybavenia).*

## Dôvody odporúčaní na uskutočnenie ZaD územného plánu mesta

Prehodnotenie územného plánu mesta v území CRO je jedným z hlavných cieľov UŠ ako ÚPP. Odporúčenie na ZaD nadväzujú na základné ciele UŠ vyjadrené v jej Zadaní :

- prehodnotiť územný plán mesta z roku 2007 v riešenom území v znení zmien a doplnkov a v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia navrhnúť jeho zmeny a doplnky a pripraviť

- podklad pre reguláciu zástavby územia na úrovni územného plánu zóny (ÚPN – Z),
  - ustanovením 50m ochranného pásma od osi ramena ako nezastavateľného územia podporiť prírodný charakter priestoru okolo Chorvátskeho ramena ako regionálneho biokoridoru a formovať ho ako výrazný krajinársky prvok v území - tzv. lineárny park
  - s cieľom podporiť dlhodobu udržateľnú mobilitu, ktorá v severojužnom smere preferuje električku a cyklistickú dopravu ako kontinuálne hlavné dopravné prepojenie, odporúčenie ZaD navrhuje prehodnotenie (zníženie) funkčnej triedy a kontinuálnosti priebehu Jantárovej cesty
- Ďalšími dôvodmi k návrhu odporúčení na ZaD sú :
- výsledky UŠ, ktorá navrhuje zmenu intenzity funkčného využitia území okolo trate električky
  - zrušením štvorprúdovky so širokým deliacim priestorom (v ktorom mali byť umiestnené stanice metra – rýchlodráhy) sa zmenili priestorové podmienky pôvodne plánovaného koridoru Jantárovej cesty

**Odporúčenie** týchto ZaD postupuje po sektoroch podľa návrhu Urbanistickej štúdie CRO a to najmä z dôvodu, že územný plán mesta v rovnakom územnom členení určuje obstaráť územné plány zón. Lineárne ZaD (pozri ďalej) však tvoria jeden celok cez všetky sektory a v konečnom dôsledku ich treba formulovať ako samostatnú ZaD. Okrem toho v nadväznosti na tieto odporúčenia na ZaD pre územie CRO v závere uvádzame odporúčenia na ZaD celomestského charakteru a návrh na zmenu území, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny.

**V území riešenom urbanistickou štúdiou sú z hľadiska povahy ZaD dva základné typy javov :**

- lineárne (červené číslo v grafike stavu ÚPN) ktoré prebiehajú celým riešeným územím, a ktoré predstavujú v podstate jednu lineárnu ZaD a to :
  - 50m pásma obojstranne od osi Chorvátskeho ramena ako jeho nezastavateľné a ochranné pásma
  - zrušenie štvorprúdovky Jantárová a zníženie jej funkčnej triedy ako aj účelové prerušenie kontinuálnosti jej priebehu území ( s cieľom vylúčiť neželaný tranzit) v sektore C
- lokálne bodové alebo plošné (čierné číslo), predstavujú zmeny spôsobu a miery funkčného využitia územia

Schválenie najmä lineárnych ZaD je dôležitým predpokladom pre obstaranie ÚPN zón jednotlivých sektorov (pozri ďalej), preto by mali tvoriť samostatnú položku návrhu ZaD.

**Forma spracovania odporúčení na ZaD :**

- lokalizácia každej ZaD
- text – opis a odôvodnenie každej lokálnej ZaD
- grafický priemet navrhovanej ZaD do regulačného výkresu ÚPN mesta v m 1 : 10 000

**Podklady** pre odporúčenia na návrh týchto ZaD:

- záväzná časť urbanistickej štúdie Centrálna rozvojová os Petržalky, ktorá sa v súlade s §4 Zákona spracúva o.i. na spodrobnejšie; a overenie územného plánu a pri jeho zmene a doplnku
- územný plán mesta, regulačný výkres vo formáte

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

*Pozn.:*

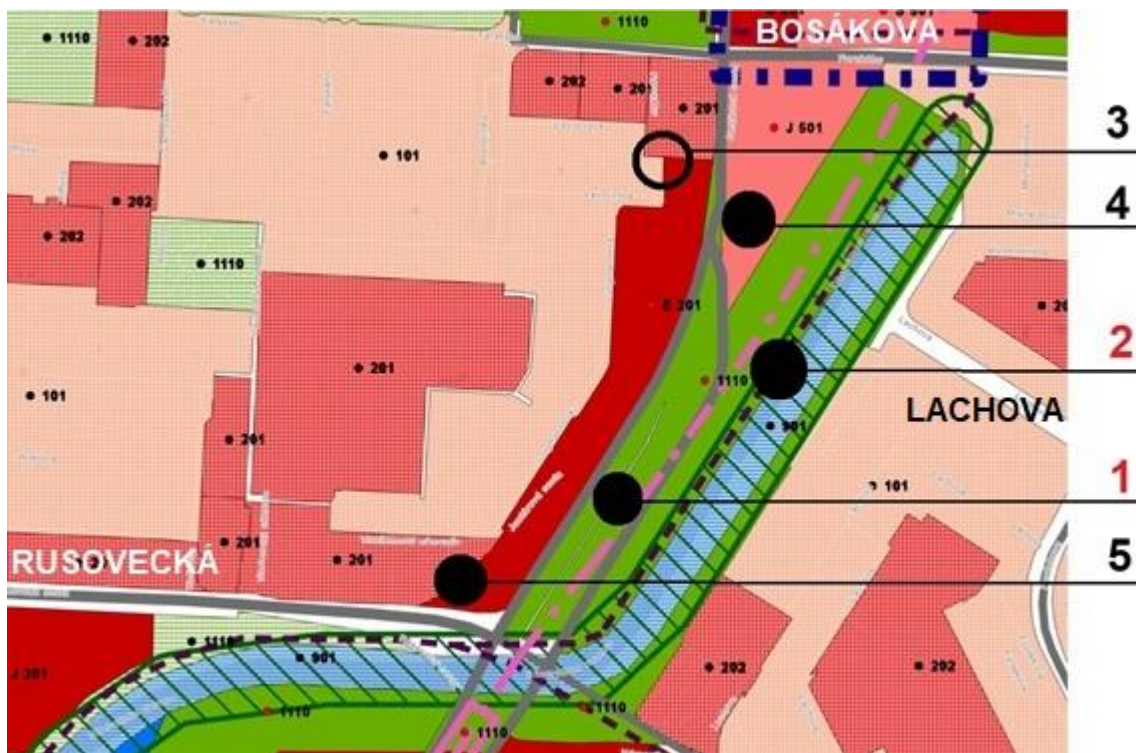
- *vzhľadom k tomu že navrhovateľ nemá k dispozícii digitálnu verziu územného plánu, niektoré odporúčenia na ZaD nebolo možné z technických príčin prekresliť (najmä 50 m OP Chorvátskeho ramena)*
- *toto odporúčenie na ZaD obsahuje aj polohy, kde urbanistická štúdia navrhuje novú výstavbu, ale táto nie je podmienená potrebou ZaD keďže nová výstavba je v súlade s platným funkčným využitím*

# ZMENY ÚPN



zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej komunikácie			Štúdia v tejto časti navrhuje štvorprúdovú komunikáciu (z toho krajné vyhradené HD) s deliacim zeleným pásom. Po vzore iných štvorprúdoviek v ÚPD (Ružinovská, Karloveská...) navrhujeme aby sa v ÚPN tieto polohy vyjadrovali v celom meste rovnako, t.j. jednou čiarou
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty a funkčné plochy stabilizovaného aj rozvojového územia
LOKÁLNE ZaD				
3	Rozšírenie rozvojového územia E 201 severným smerom	E 201	E 201	
4	Zmena funkčného využitia z kódu 501 na občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201	J 501	H 201	Štúdia tu navrhuje umiestnenie kultúrnej inštitúcie, napr. múzeum modernej architektúry a dizajnu
5	Rozšírenie rozvojového územia západným smerom	E 201	E 201	Súčasný stav – hranica stabilizovaného územia VOV a rozvojového územia VOV v platnom ÚPN sleduje priebeh dočasných komunikácií, návrh je prispôsobený zmene dopravných pomerov (poloha križovatky)





sektor A **pred** ZaD



sektor A **po** ZaD





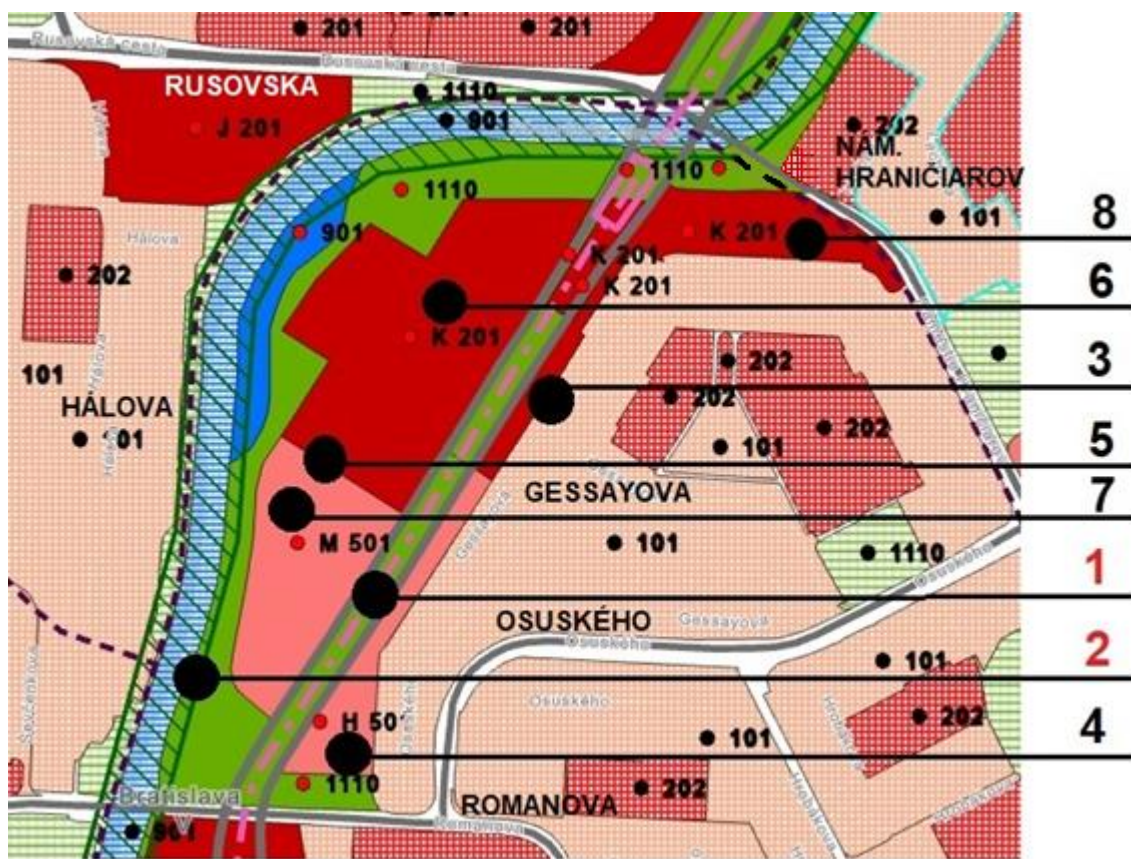
sektor A po ZaD



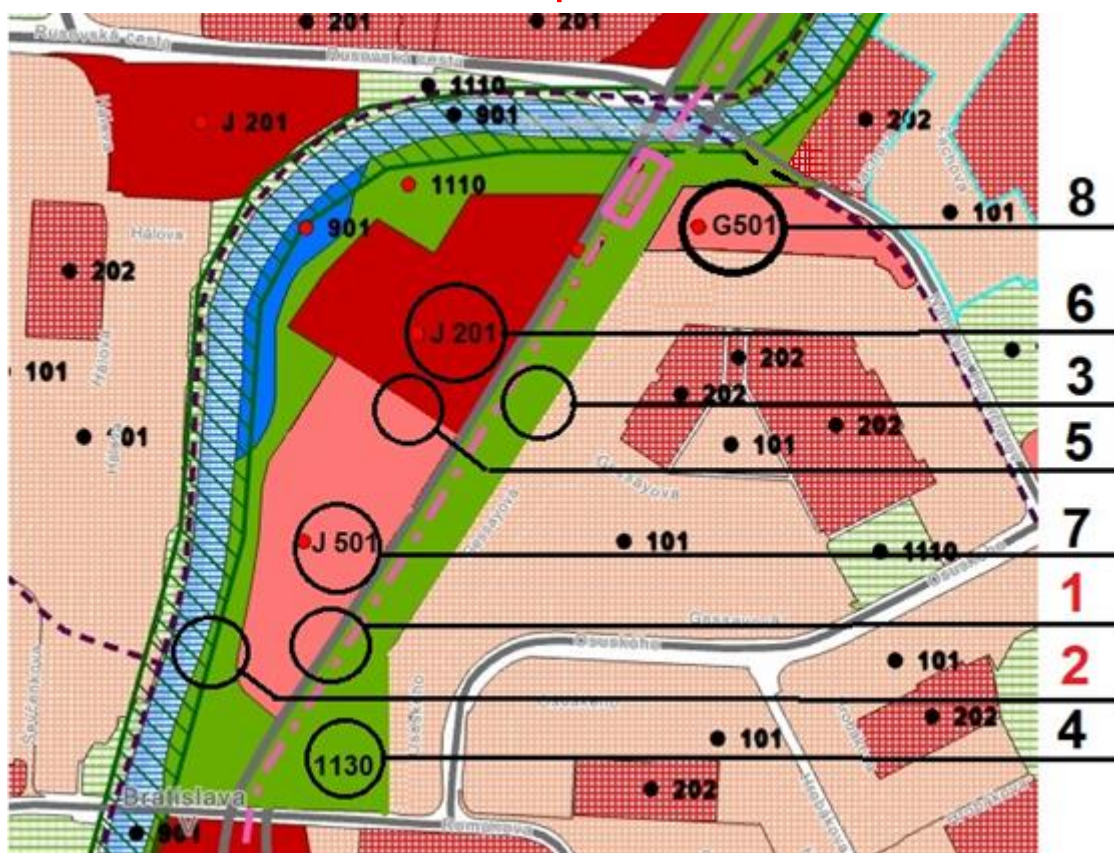
# sektor B

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej štvorpruhovej komunikácie So zmenou grafiky cesty do jednej linky sa rušia aj farby medzikomunikačného priestoru			štúdia navrhuje v ťažiskovom úseku riešiť komunikáciu na princípe zdieľanej komunikácie (shared road), vo výkrese 3 Verejné dopravné vybavenie tento úsek zaradiť ako funkčná trieda C  doplniť trasu električky
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty a funkčné plochy stabilizovaného aj rozvojového územia
LOKÁLNE ZaD				
3	Zmena funkčného využitia z kódu rozvojové územie 201 a 501 na kód 1130 ostatná ochranná a izolačná zeleň	K 201	1130	Územím vedie koridor TI, vznikne zelený pás pred polyfunkčnými domami na Gessayovej domami. Kód 1130 prevládajúce využitie zeleň líniová a plošná, prípustné zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami a prípustné v obmedzenom rozsahu o.i. umožňuje povoľovať drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, zariadenia a vedenia dopravnej a technickej infraštruktúry, parkoviská...
4		H 501		
5	Rozšírenie funkčnej plochy M 501 a zmenšenie funkčnej plochy K 201 a súčasne zníženie intenzity využitia	M 501 K 201	J 501 J 201	V súlade s návrhom urbanistickej štúdie a Manuálom rozvoja územia Petržalka City spracovaného arch. Ateliérom Alexy&Alexy s ÚHA mesta
6	Zmena intenzity využitia rozvojového územia – zníženie intenzity využitia	K 201	J 201	
7	Zmena intenzity využitia rozvojového územia – zníženie intenzity využitia	M 501	J 501	
8	Zmena funkčného využitia rozvojového územia z OV celomestského a nadmestského významu (kód K 201) na zmiešané územie bývania a vybavenosti (kód G 501)	K 201	G 501	Podľa UŠ návrh na hotel, bývanie, administratívu, obchod a služby





sektor B **pred** ZaD



sektor B **po** ZaD





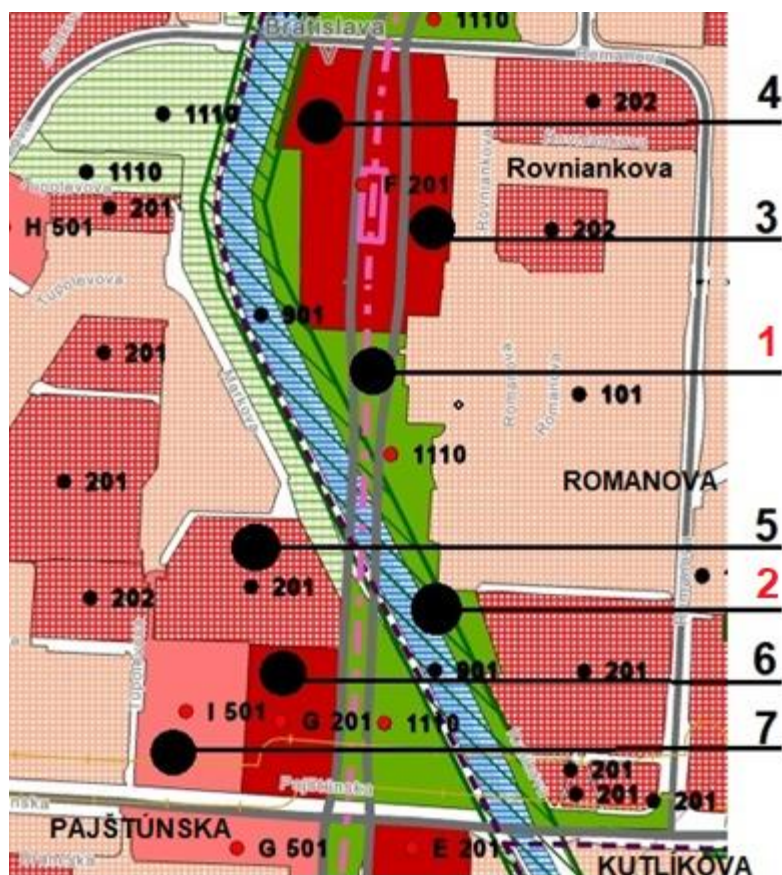
sektor B po ZaD



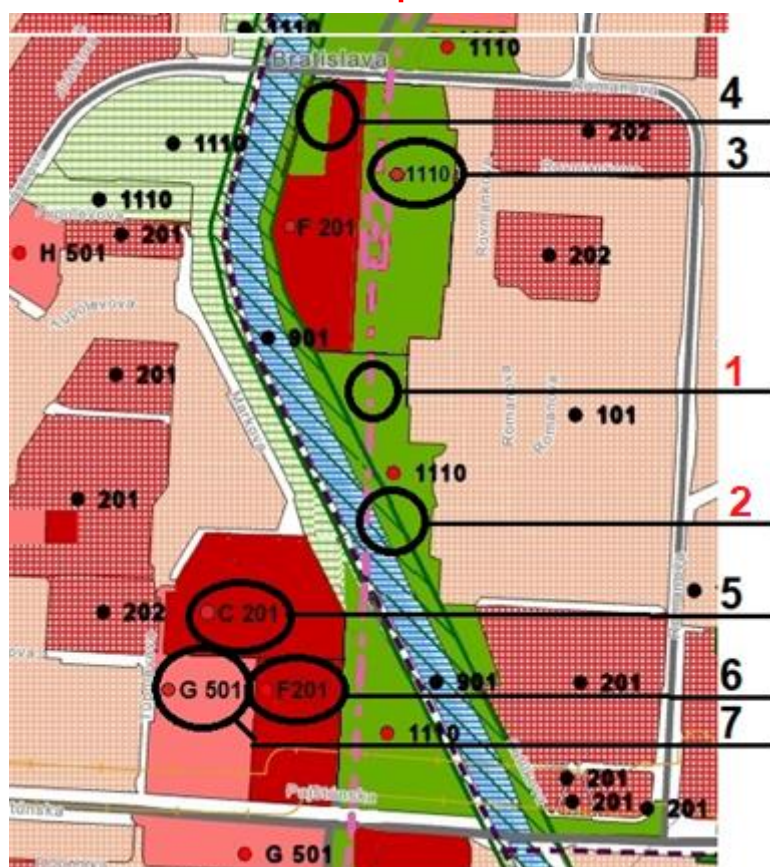


# sektor C

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie Jantárovej cesty v úseku Romanova – Pajštúnska			Doprava sa rozdeľuje po obvode do Romanovej a Jiráskovej, sektorom prechádza len električka a hlavná cyklistická cesta.
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty a funkčné plochy stabilizovaného aj rozvojového územia
LOKÁLNE ZaD				
3	Nahradenie rozvojového územia zeleňou	F 201	1110	V predpolí bytových domov štúdia neuvažuje s výstavbou OV 201
4	Úprava rozlohy rozvojového územia pred Kauflandom	F 201	C 201	Hranice upraviť najmä s ohľadom na OP Chorvátskeho ramena
5	Zmena stabilizovaného územia OV na rozvojové	stabil. 201	C 201	Zmena umožní r.k. cirkvi realizovať program doplnenia areálu o zborový dom, zvonicu a pod.
6	Zníženie intenzity využitia územia	I 501	G 501	Zníženie miery zastavanosti umožní v rámci rozvojovej plochy realizovať námestie podľa návrhu UŠ (územný plán nemá v legende položku námestia...)
7	Zníženie intenzity využitia územia	G 201	F 201	

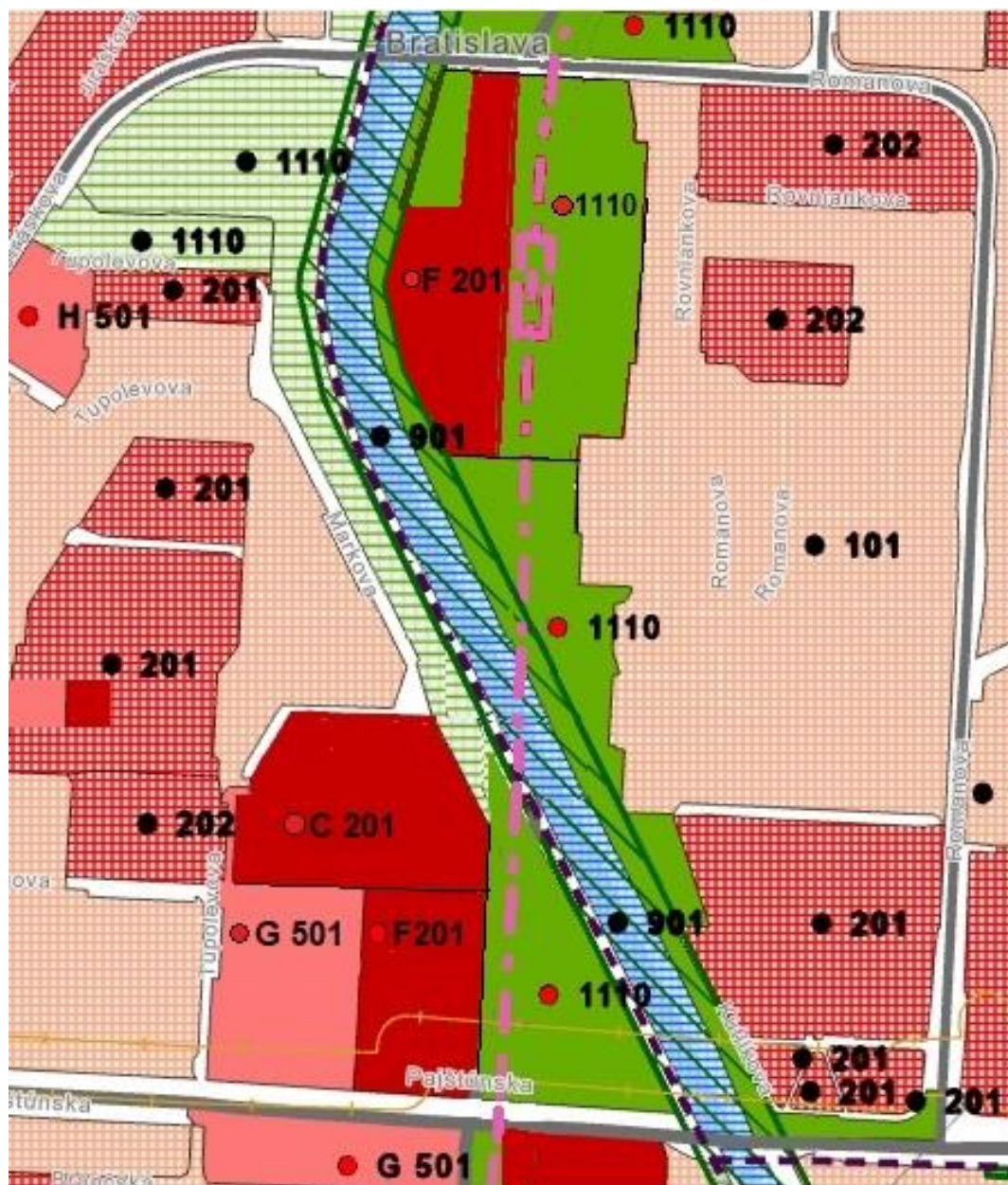


sektor C **pred** ZaD



sektor C **po** ZaD





sektor C po ZaD



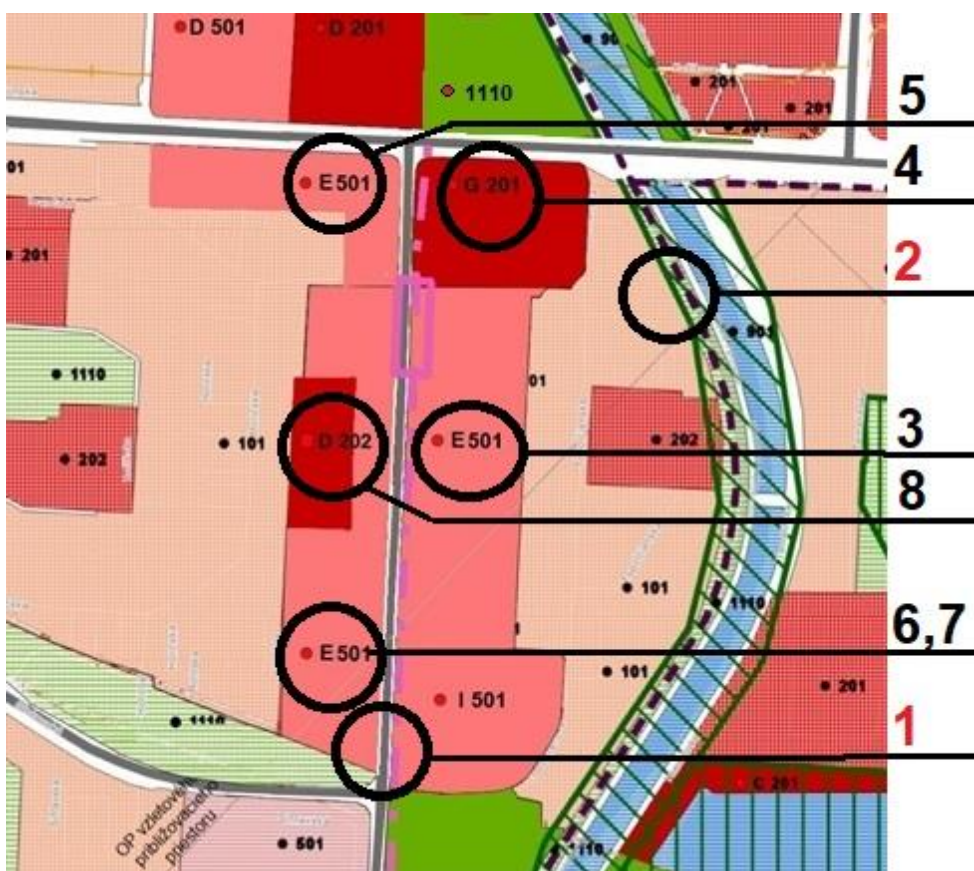


# sektor D

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej štvorpruhovej komunikácie			V zmysle návrhu UŠ bude v tomto úseku dvojprúdová komunikácia. Otázku jej polohy voči telesu električky dorieši územný plán zóny. Komunikácia je vedená po západnom okraji trasy električky / NSHD.
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty
LOKÁLNE ZaD				
3	Zmena rozvojového územia OV celomestského a nadmestského významu na zmiešané územie bývania a OV pri zachovanej intenzite	E 201	E 501	Zvýšenie parametra intenzity je dané zmenšením funkčnej plochy
4	Zmena intenzity využitia rozvojového územia	E 201	G 201	
5	Zmena intenzity rozvojového zmiešaného územia bývania a OV	G 501	E 501	
6	Zmena parametrov zmiešaného územia pri zachovaní funkcie	G 501	E 501	
7	Zmena rozvojového zmiešaného územia vyššej OV na rozvojové zmiešané územie	D 201	E 501	
8	Zmena stabilizovaného územia OV lokálneho významu na rozvojové	202	D 202	Zmena umožní prestavbu resp. novú výstavbu súčasného komplexu vybavenosti



sektor D **pred** ZaD



sektor D **po** ZaD



sektor D po ZaD

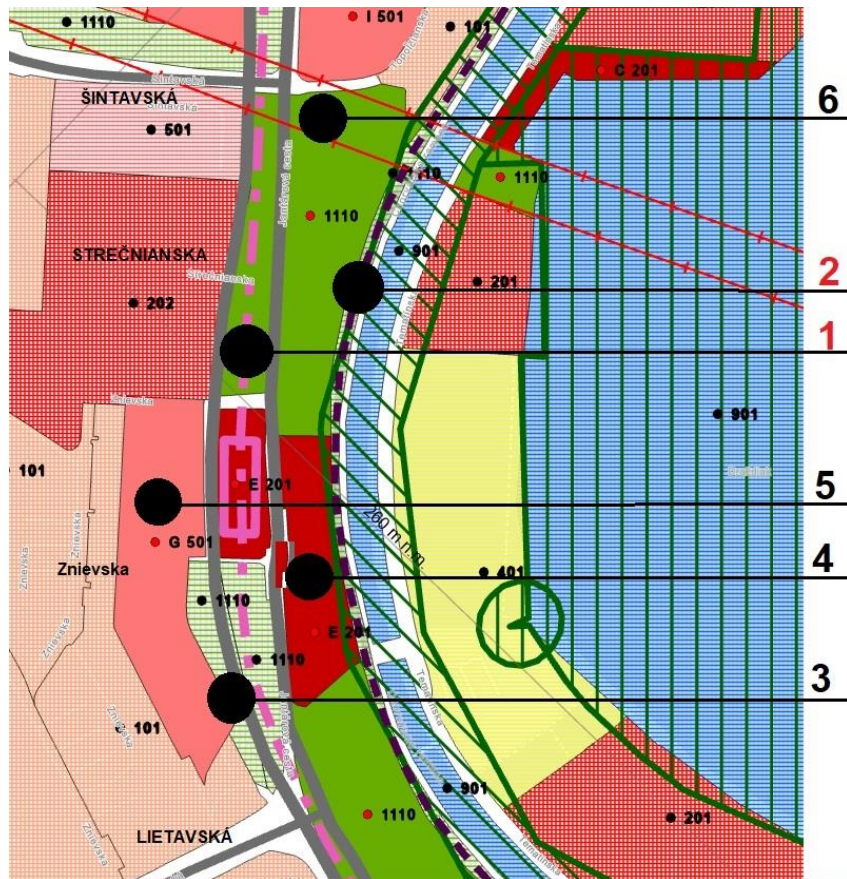




# sektor E

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej štvorpruhovej komunikácie			V zmysle návrhu UŠ bude v tomto úseku obojsmerná komunikácia. Otázkou jej polohy voči telesu električky (západný alebo východný okraj telesa trate) dorieši územný plán zóny. Komunikácia je vedená po západnom okraji trasy električky / NSHD.
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty
LOKÁLNE ZaD				
3	Zmeny v podrobnostiach plánu po zrušení medzikomunikačného priestoru, stabilizované územie bývania 101 na zeleň 1130	stabil 101	1130	V území je vzrastlá zeleň, na ktorú poukázala petícia
4	Zmena funkčného využitia z kódu E 201 na zeleň 1110	E 201	1110	V záujme vytvorenia kompaktného pásu zelene pozdĺž Chorvátskeho ramena; zeleň ako rozvojové územie sa rozumie skutočnosť, že úprava prírodného prostredia vznikne na základe projektu
5	Zmena parametrov zmiešaného územia pri zachovaní funkcie (zníženie)	G 501	E 501	
6	Zmena časti územia 1110 na rozvojové územie OV lokálneho významu E202*	1110	E 202	Dôvodom ZaD je po prekládke VVN návrh na prestavbu súčasného pozemného parkoviska na etážové parkovanie slúžiace obyvateľom a návštevníkom jazera, od Jantárovej ulice požadovať parter vybavenosti
Pozn. : * vhodné miesto na parkingaráž s parterom vybavenosti na južnom okraji Topoľčianskej je podmienené prekládkou VVN, perspektíva ako bod statickej dopravy pre rekreačnú lokalitu Draždiak.				





sektor E pred ZaD



sektor **E** po ZaD

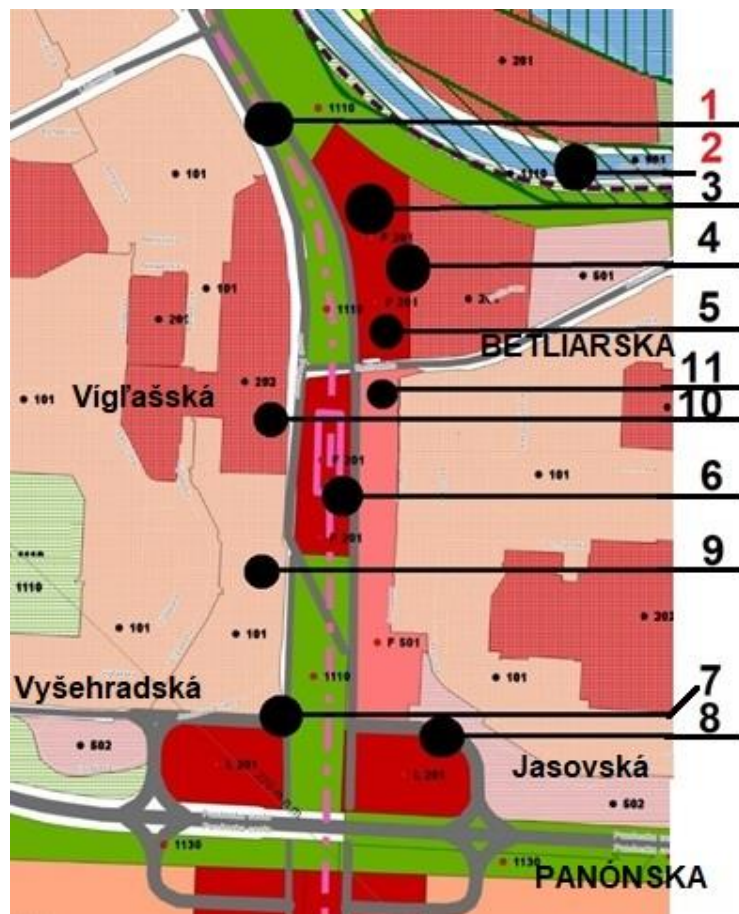




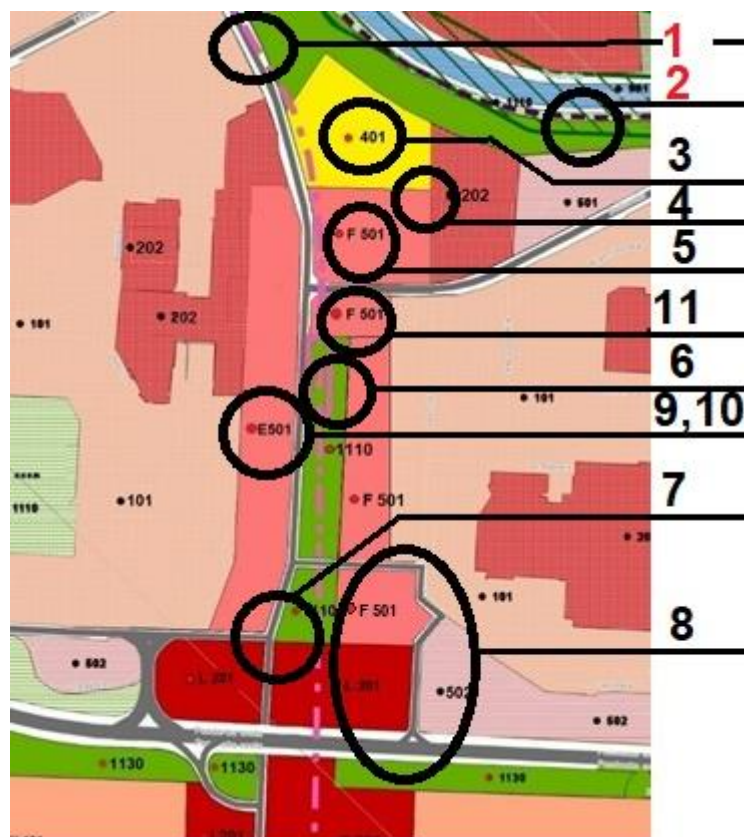


# sektor F

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej štvorpruhovej komunikácie			V zmysle návrhu UŠ bude v tomto úseku dvojprúdová komunikácia s odbočovacím pruhom (preferencia autobusov v úseku Vyšehradská - Betliarska - Lietavská), komunikácia je vedená po západnom okraji koridoru električky/NSHD
2	Rozšírenie biokoridoru Ch. ramena na 50m od osi ramena na obe strany ako nezastavateľné územie			Zakresliť aj cez jestvujúce objekty
LOKÁLNE ZaD				
3	Zmena funkčného využitia z OV na šport a rekreáciu	F 201	401	Napr. letné kúpalisko
4	Posun hraníc rozvojových a stabilizovaných funkčných plôch			Vzťah kostol – LIDL nie je urbanisticky vhodný, zmena umožňuje veľkorysejšie vybavenostné zariadenie s lepšími urbanistickými väzbami
5	Zmena funkčného využitia z VOV na zmiešané územie bývania a OV pri zachovaní intenzity využitia	F 201	F 501	Zmena umožní polyfunkčné využitie územia vrátane vybraných foriem bývania
6	Zmena funkčného využitia územia pozdĺž trate električky na zeleň	F 501	1110	Preorganizácia plôch zrušením širokého medzipriestoru zrušenej štvorprúdovky
7	Zmena trasovania Jantárovej			Podľa projektu pre SP trate električky ide v popod Panónsku v krajnom západnom poli podjazdu
8	Zmena organizácie dopravného vstupu do územia a s ňou súvisiace zmeny funkčného využitia a nového usporiadania priestoru medzi komunikáciami	L 201 F 501	L 201 G 501	Podľa projektu električky sú Vyšehradská a Jasovská spojené nepriamo popod „Domino“.
9	Zmena stabilizovaného obytného územia 101 na rozvojové zmiešané územie bývania a OV	101	E 501	Medzipriestor k Jantárovej navrhuje štúdia využiť na zariadenia statickej dopravy, občiansku vybavenosť a v menšom rozsahu na bývanie - ako zmiešané územie OV a bývania
10	Zmena stabilizovaného územia OV 202 na rozvojové zmiešané územie bývania a OV	202	E 501	
11	Zmena časti rozvojového VOV na zmiešané územie bývania a OV	F 201	F 501	Časť plochy v ÚPN je aj F501 aj F201, zjednotenie na F501 ako súčasť centra v lokalite Braník



sektor F **pred** ZaD



sektor F **po** ZaD



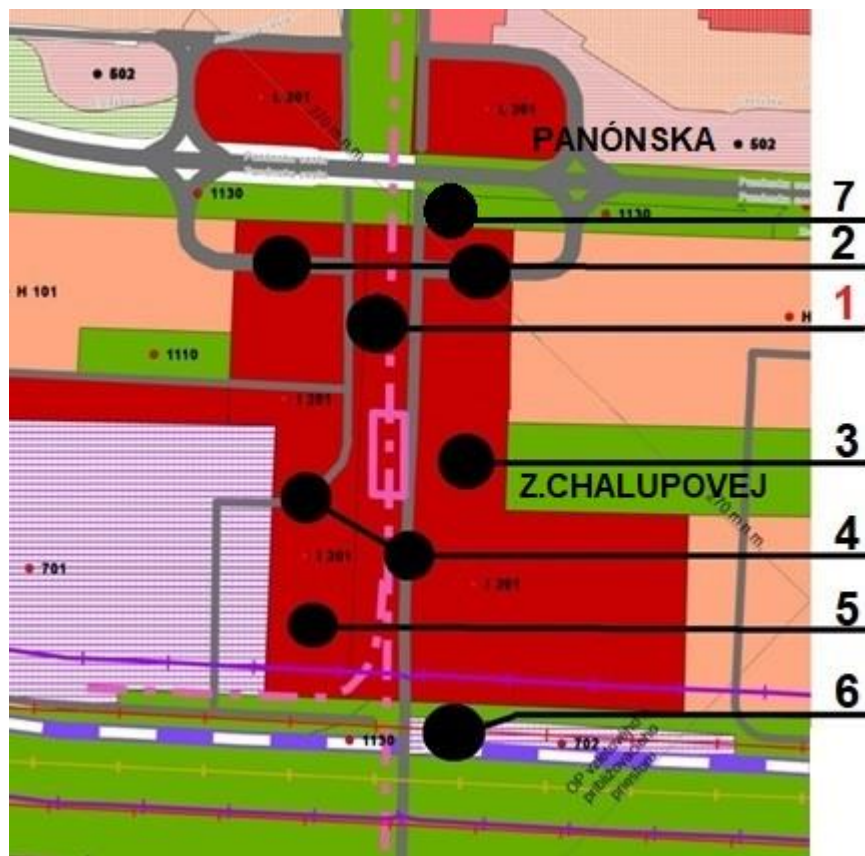


sektor **F** po ZaD

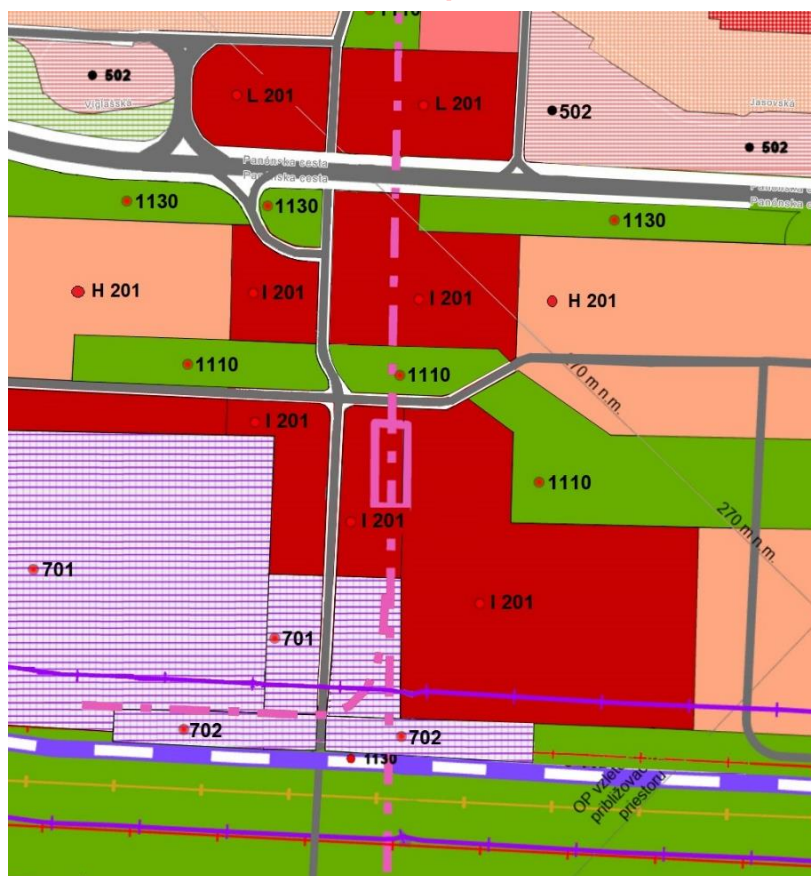


# sektor G

zmena	OPIS ZMENY	Parametre využitia územia		Pozn.
		stav	návrh	
LINEÁRNE ZaD				
1	Zrušenie grafiky Jantárovej ako smerovo rozdelenej štvorpruhovej komunikácie a dotiahnutie okolitých funkčných plôch po komunikáciu			Projekt stavby električky prehodnotil možnosti využitia jednotlivých polí podjazdu popod Panónska pre prevedenie Jantárovej do južného sektora do krajného západného poľa, čo ovplyvňuje ďalšie riešenie pokračovania Jantárovej. V zmysle UŠ v tomto úseku bude dvojprúdová komunikácia vedená západne od kofajiska električky.
LOKÁLNE ZaD				
2	Zmena južných nájazdov mimoúrovňovej križovatky Jantárová - Panónska			Západný južný kvadrant – zmena tvaru Východný južný kvadrant zrušenie nájazdu
3	Zmena funkčného využitia	I 201	1110	Spojenie zelene do kompaktného pásu v priečnej osi južného mesta
4	Zmena vedenia Jantárovej cesty v lokalite Petržalka juh			
5	Zmena funkčného využitia z VOV na plochy zariadení MHD	I 201	701	Konečná električiek, obratisko, prednádražný priestor nástupisko autobusov, parking
6	Rozšírenie plochy zariadení železničnej dopravy	702	702	Upresnenie polohy stanice TIOP podľa UŠ na os priestoru Jantárovej cesty.
7	Prerušenie pásu ochrannej zelene pod Panónskou	1130	I 201	Oproti pôvodnému predpokladu ÚPN 2007 sa zastávka električky premiestnila do polohy pod podjazd panónskej, čím obsluhuje rovnocenne územia na jej oboch stranách (Lúky a Slnčnice). Štúdia navrhuje, aby rozptylové námestie na severe podjazdu v rámci plochy I201 prešlo popod podjazd aj na južnú stranu Panónskej.



sektor G **pred** ZaD



sektor G **po** ZaD

**DOPLNKY ÚPN**



## 1. Obstaranie nižších stupňov ÚPD.

---

### Urbanistická štúdia odporúča zvážiť tento doplnok územného plánu :

Textová časť C v znení ZaD 07, kapitola 2.2.5. Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny, sa pod č. 14 Petržalka, str. 43 navrhuje zmeniť a doplniť takto :

#### **stav znenia ÚPN :**

Jantárová 1. - územie medzi železničnou traťou a Rusovskou cestou,  
Jantárová 2. - územie medzi Rusovskou cestou a Jiráskovou ul.,  
Jantárová 3. - územie medzi Jiráskovou a Kutlíkovou ulicou,  
Jantárová 4. - územie medzi Kutlíkovou a Šintavskou ulicou,  
Jantárová 5. - územie medzi Šintavskou ulicou a Panónskou cestou,  
atď.

#### **návrh znenia ÚPN :**

Urbanistická štúdia na základe výsledkov analýz, konceptov riešenia, s výsledného návrhu a s ohľadom na rozsah problematiky a na rôzny okruh dotknutých, štúdia odporúča rozdeliť požiadavku na územný plán zóny Jantárová 5 na dve časti :

***Jantárová – 5. územie medzi Šintavskou a Lietavskou***  
***Jantárová – 6. územie medzi Lietavskou a Panónskou***

#### **Spresnenie územného rozsahu ÚPN – Z :**

- Jantárová – 1., územie medzi železničnou traťou a Rusovskou cestou .  
časť sektorov A a B – lokality A1.1, B1.1, A2.1, A2.2, A2.3
- Jantárová – 2. \*, územie medzi Rusovskou cestou a Jiráskovou / Romanovou ul.  
časť sektora B – lokality B3.1, B3.2, B3.3, B4.1, B4.2
- Jantárová – 3., územie medzi Jiráskovou a Kutlíkovou/ ulicou  
územie sektora C lokality C1, C2, C.3
- Jantárová – 4., územie medzi Kutlíkovou a Šintavskou ulicou,  
územie sektora D zmenšené o plochu východne od Chorvátskeho ramena v lokalite D2
- Jantárová – 5., územie medzi Šintavskou ulicou a Lietavskou  
územie sektora E alt. Rozšírené o lokalitu F2 (kvôli kompaktnosti riešenia krajinej zóny okolo Ch. ramena
- Jantárová – 6., územie medzi Lietavskou a Panónskou  
územie sektora F lokality F1.1, F1.2, F1.3, F3.1, F3.2 alternatívne kvôli komplexnosti riešenia uzla Jantárová – Panónska rozšírená o lokalitu G1

Do hraníc riešeného územia jednotlivých ÚPN-Z zahrnúť aj kontaktnú štruktúru ktorá je za hranicami územia ÚŠ – najmä v dotyku s lokalitami východne od C2 a západne od D1, E1 a F1. Presné vymedzenie území ÚPN-Z musí určiť Zadanie ÚPN – Z.

**Vzhľadom k skutočnosti, že v sektore B3 ide o jedného užívateľa pozemkov so zmluvným vzťahom s mestom, odporúčame zvážiť opodstatnenie a účelnosť obstarávania ÚPN Z Jantárová 2.**

## **2. Obstaranie iných spodrobňujúcich územnoplánovacích podkladov.**

---

Urbanistická štúdia navrhuje problematiku dopravy – najmä statickej - overiť urbanisticko-dopravnou štúdiou v územiach zón

- Mlynarovičova – z dôvodu riešenia kapacít a prístupnosti dopravnej obsluhy lokality A2.2 (pozri tiež inšpiráciu koncept UŠ)
- západne od Romanovej z dôvodu riešenia kapacít a prístupnosti dopravenej obsluhy lokality C2.2, ktorá bola pôvodne plánovaná „zpredu“ z Jantárovej (predtým Čsl. Interbrigadistov), ktorej priebeh je v úseku Romanova – Pajštúnska prerušený a tak dopravná obsluha meandruje obytnou štruktúrou, overiť potenciál a možnosti rozšírenia poschodového parkoviska pri Technopole nadstavbou (pozri tiež inšpiráciu koncept UŠ)
- Obstať urbanisticko- dopravnú štúdiu potenciálnych priečných liniek električky Rusovská a Pajštúnska západ (pozri námety širšie vzťahy UŠ) – resp. overiť možnosti vetvenia električkovej trate ako súčasť rozvoja električkových tratí v celomestskom rozsahu .

## **3. Iné ZaD .**

---

V textovej záväznej časti C v znení ZaD 07, str.103 je potrebné zmeniť funkčnú triedu Jantárovej cesty takto:

- v sektore A úsek Bosákova – Rusovská ostáva B2
- ostatný priebeh preklasifikovať z B2 na C1



# ODPORUČENIA

Na základe práce na UŠ a používaní ÚPN autori urbanistickej štúdie odporúčajú venovať pozornosť niektorým špeciálnym otázkam celomestského charakteru.

### 1. Nosný systém HD

V územnom pláne mesta je vo výkresovej časti nosný systém HD definovaný samostatnou grafickou značkou odlišnou od trate električky. **V území CRO Petržalky ide o súbeh tohto systému s električkou.** NSHD má predurčenú aj polohu zastávok, ktorá z časti nie je totožná s polohou zastávok pripravovanej stavby električky. Územný plán mesta zastávky električiek nekreslí.

Pre ZaD celomestského charakteru alebo skôr pre nový územný plán mesta odporúčame zvážiť prehodnotenie NSHD ako samostatnej dopravnej koľajovej frakcie formou „metra“ a zvážiť jeho realnosť hlavne z pohľadu efektivity jeho prevádzkovania. Pre mesto rozsahu Bratislavy je reálne, aby bol NSHD založený na električkovej frakcii s tým, že radiály doplnené o okruhy by boli vedené povrchovo v samostatnom telese a niektoré linky v centre mesta by vošli do podzemia. Do systému MHD treba výraznejšie zapojiť železničné trate s hustejšou sieťou zastávok TIOP. Os železničnej trate Filiálka je ideálne predĺžiť do železničnej stanice Petržalka a to buď využitím Starého mosta a jeho duálneho rozchodu (koľajová estakáda v línii bývalej železničnej trate Bratislava – Nivy) alebo podzemím aj popod Dunaj so zastávkou pod nám SNP.

Takáto spolupráca električiek a železníc, doplnená autobusmi a trolejbusmi, už nepotrebuje ďalší samostatný subsystém HD.

Odporúčame zvážiť opodstatnenosť zakresu trás električky do územného plánu mesta, čo robí prípadnú aktuálnu potrebu výstavby alebo jej zmeny veľmi nepružnú. Rozkreslenie systému a jeho vývoj by mal byť výsostnou záležitosťou generelu dopravy. V takom prípade by ale bolo potrebné, aby zákon aj tieto dokumentácie uznal ako podklad pre povoľovanie stavieb. Táto poznámka sa rovnako týka sietí TI, ktoré sú zväčša vlastníctvom právnických osôb a so sieťami podnikajú.

### 2. Definovanie absentujúcej regulácie výšky zástavby v ÚPN mesta

Regulovať pomocou pojmu priemerná výška zástavby územia, pričom priemernou výškou sa rozumie:

- že v prípade ak pre územie nie je spracovaný ÚPN-Z, ide o neprekročiteľnú max. výšku
- územný plán zóny môže na jednotlivých pozemkoch hladinu priemernej výšky presiahnuť, ale za všetky pozemky danej funkčnej plochy nesmie priemernú hladinu presiahnuť.

Výšku určovať počtom nadzemných podlaží výšky 3m nad rastlým terénom stavby.

#### **Technická poznámka k výkladu ÚPN mesta a potrebe ZaD.**

Intenzitu využitia územia určuje územný plán pomocou kódu miery využitia územia. Každý kód ma svoje limity max. zastavanosti a podlažných plôch a min. hodnotu podielu zelene. Keďže územný plán mesta nemá výškovú reguláciu, hodnoty lpp v kombinácii s lz sú v podstate východiskami, z ktorých investori odvodzujú výšku stavieb. lpp tak v Bratislave nadobudol kľúčové postavenie. Nebudeme teraz rozoberať odborné dôvody, prečo je aplikácia lpp v mierke územného plánu obce nesprávna a budeme akceptovať súčasný právny stav. Podľa hodnoty lpp sú kódy usporiadané v zónach A – M.

- Ak je výkladom zonácie kódov, že lpp v danom kóde predstavuje max. hodnotu teda od 0,0 – 3,6 (podľa tabuľky ZaD 07 str.31), teda len hornú neprekročiteľnú hranicu, **netreba v podstate robiť ZaD zamerané na zmenu kódovania** tej istej funkcie ani prípade, ak územný plán zóny stanoví ako max. hodnoty lpp, výšok, lz, aj nižšie parametre ako sú v danom kóde (teda kód) – keďže podkladom pre povoľovanie bude ÚPN-Z.
- Ak je výkladom zonácie kódov, že **lpp v danom kóde predstavuje interval** kde spodnú hranicu tvorí max. hodnota lpp o stupeň nižšie (napr. pre kód H min.1,81 – max.2,1) a nižší stupeň by preukázal neopodstatnenosť tohto intervalu, je potrebná na zníženie miery využitia územia ZaD. Výklad, že kódy majú spodné (min) aj horné (max) ohraničenie je odborne logické, pretože aký zmysel by dávalo zaradiť územie napr. pod kód K (lpp), teda vysoká (mesto...) a potom povoliť C (teda dedinu). Zmyslom plánu by nemali byť len horné, ale aj spodné hodnoty, ak má byť územie skutočne využité v intenzite podľa územného plánu (na čo sú nadimenzované siete TI, doprava...).



# ŠTATISTIKA k ODPORUČENIAM na ZaD

Vyššie uvedené odporúčenia na ZaD ÚPN mesta 2007 v znení ZaD 01-07 podľa jednotlivých sektorov z hľadiska intenzity využitia územia menia a dopĺňajú v zásade dve hlavné položky regulácie :

- zmena funkčného využitia z funkcie „X“ na funkciu „Y“, pričom sa mení aj zaradenie funkčnej plochy podľa kódu miery využitia územia (A-M), alebo
- zmena kódu miery využitia územia, pričom funkčné využitie ostáva nezmenené

V metodike územného plánu kódy A-M miery využitia územia výrazne diferencované indexom podlažných plôch lpp, prostredníctvom ktorého je regulovaný objem zástavby a v kombinácii s neprekročiteľnou zastavanosťou nepriamo aj jej výška, ktorú ale UŠ reguluje priamo na konkrétne objekty. Rozdiely medzi kódmi v maximálnej prípustnej zastavanosti a najnižšieho prípustného podielu zelene sú minimálne. Preto aj zmena kódu alebo funkčného využitia sa neprejaví výraznejšie v zastúpení zelene, ale v objeme zástavby. Ten však nepriamo ovplyvňuje aj využitie ostatného nezastavaného územia (nižšie objemy vytvárajú predpoklady pre menej plôch statickej dopravy a viac zelene).

Tretí druh zmeny - zmena stabilizovaného územia (ktoré nemá parametrickú reguláciu) do rozvojového územia paradoxne z hľadiska zelene prináša jej vyššiu garanciu, keďže rozvojové územia požadujú aj min. podiel zelene. Takýto druh ZaD zo stabilizovaného na rozvojové územie je odporúčaný len výnimočne, najmä v polohe areálu kostola Sv. Rodiny aby mohli byť uskutočnené investičné zámery r.k. cirkvi.

Vo vzťahu k zeleni sa odporúčenia ZaD prejavia najmä tam, kde nie je zeleň len podielom vo využívaní územia, ale kde je jeho hlavnou funkciou ( priama zeleň – kódy 1110, 1130 ).

Tabuľka : prírastky / úbytky podlažných plôch a zelene oproti ÚPN 2007

sektor	Prírastok - úbytok podlažnej plochy v m <sup>2</sup> prepočítaný prostredníctvom lpp	Prírastok – úbytok priamej zelene v m <sup>2</sup> (plochy 1110, 1130)
<b>A</b>	+ 575	+6 200
<b>B</b>	- 32 410	+14 300
<b>C</b>	- 54 000	+ 18 300
<b>D</b>	- 15 170	+0,0
<b>E</b>	- 11 600	+0,0
<b>F</b>	+ 24 220	+ 2 000
<b>G</b>	+ - 0	+ 1 800
<b>spolu</b>	- 88 385	+ 42 600 (cca 6 futbal. ihrísk)

ZaD sa dotýkajú ÚPN mesta v mierke 1 : 10 000, kde v rámci regulácie funkčných plôch sú aj komunikácie a pod. (brutto regulácia).

Podrobnejšia netto regulácia na zonálnej úrovni 1:1000 má väčšie možnosti v územnej diferenciácii podľa pozemkov regulovať využitie územie zeleňou alebo zástavbou. Porovnanie parametrov stavu ÚPN mesta 2007, návrhu odporúčení a regulácie pozemkov podľa štúdie pozri v nasledujúcej tabuľke.

Rozdiel medzi reguláciou na úrovni mesta a štúdie je daný diametrálne rozdielnou mierkou riešenia a súčasne aj zámerom, aby neboli obmedzené možnosti dohody na úrovni ÚPN zóny.