

Vydanie publikácie bolo podporené z projektov ESF „Podpora rastu vedomostí a ľudského potenciálu pre zvládnutie budúcich zmien v rozšírenej Európe vo vzťahu k rozvoju potenciálu územia Bratislavského regiónu“.

Téma publikácie – kvantitatívne parametre charakterizujúce štruktúru (najmä mestskej) zástavby – je rozčlenená do siedmich pod oblastí (kapitoly 3.- 9.) s prevažne analytickým zameraním. Téma prechádza úvod a metodika výberu ukazovateľov. V úvode sa zdôvodňuje potreba regulačných nástrojov v trhovom prostredí, charakterizujú sa vyhodnocovacie a návrhové ukazovatele a vysvetľujú sa základné pojmy. Záverečná kapitola prináša okrem analytického zamerania na regulačné prvky aj syntetické, návrhové podnety ku ktorým sú pripojené stručné odporúčania.

Prvou tematickou pod oblasťou je analýza používaných ukazovateľov intenzity využitia územia (3. kapitola) diferencovaných pre úroveň sídla a zóny a to vo vzťahu ku vymedzeniu regulovaného bilancovaného územia. Osobitne sa pri tom sledujú podmieňujúce faktory intenzity využitia územia ako sú : forma štruktúry, cena , poloha a veľkosť pozemku, hygienické požiadavky a dopravné zaťaženie.

Závislosťou intenzity a polohy sa podrobnejšie zaoberá 4.kapitola vo vzťahu ku rozptýlenej a kompaktnej koncepcii rozvoja mesta. Na príkladoch niekoľkých európskych miest (Marseille, Zurich, Cambridge, Dublin a osobitne Graz) sa ukazujú spôsoby uplatnenia stratégie kompaktného rozvoja. Pre porovnanie sa uvádza príklad Hong Kongu s extrémnymi hodnotami intenzity využitia územia.

V 5. kapitole sa oblasť sledovania intenzity zužuje na obytnú zónu, ktorá je na hustotu osobitne citlivá. Vysoký podiel obytného územia z územia mesta nedovoľuje, aby sa tu mohla otázka intenzity podceňovať. Zachovanie kvality prostredia pri vyššej hustote sa dosahuje najmä kompaktnosťou zástavby, vyššou hĺbkou zástavby a optimalizáciou profilu uličného a vnútro blokového priestoru.

Intenzita využitia zmiešaného územia (6.kap.) sa sleduje na príkladoch polyfunkčných komplexov. Sú tu stanovené parametre veľkosti a efektívnosti zmiešavania funkcií a regulatívy pre polyfunkčné územia v závislosti na lokalizácii osobitne v jadre vnútorného mesta a vo vnútornom meste mimo jadro. Uvádza sa tu nástroj podporujúci polyfunkčnosť na princípe „bonusov“. Rozborom troch modelových území v Bratislave – oblasť Karadžičova, oblasť Vajnorská , Bajkalská a oblasť Vajnorská, Tomášikova, Trnavská, sa porovnáva dosahovaná miera polyfunkcie a intenzity využitia územia vzhľadom ku hodnotám požadovaným v územnom pláne .

Protikladnou požiadavkou zvyšovania intenzity je dostatok zelene. V 7.kapitole sa ukazuje nový prístup k hodnoteniu dostatku vegetácie v medzinárodnom projekte Ecocity a to sledovaním optimálnej dostupnosti parkov a zvyšovaním podielu vegetácie najmä na zastavaných plochách namiesto mechanického vykazovania výmer zelene na obyvateľa. Sleduje sa tým aj zvyšovanie schopnosti zastavaného územia zadržiavať zrážkovú vodu.

8.kapitola sa venuje posúdeniu intenzity využitia územia monofunkčných areálov na príkladoch vybraných lokalít v Bratislave vo vzťahu ku územnému plánu mesta.

Metodika uplatnenie intenzity využitia územia v územných plánoch vybraných miest je predmetom 9.kapitoly. Na príklade Grazu, Brna, Berlína a Zurichu možno porovnávať nie len skladbu používaných ukazovateľov v rôznych stupňoch plánov, ale aj stanovené číselné hodnoty.

Návrh uplatňovania ukazovateľov intenzity využitia územia je obsahom 10. záverečnej kapitoly. Vychádza sa z neoddeliteľnosti funkcie a priestorového usporiadania v „sídelnom tkanive“ a navrhuje sa členiť regulačné prvky na obligatórne a fakultatívne . Medzi obligatórne sa okrem štandardných ukazovateľov odporúča priradiť nový Ekoindex.. Fakultatívne sa navrhuje sledovať najmä priestorovú štruktúru, hrany štruktúry a uličné profily. V závere sa odporúča diferencovať ukazovatele na úrovni sídla zóny v členení na menšie štruktúralne jednotky vhodné pre obe úrovne.

Spracoval : J.Komrska