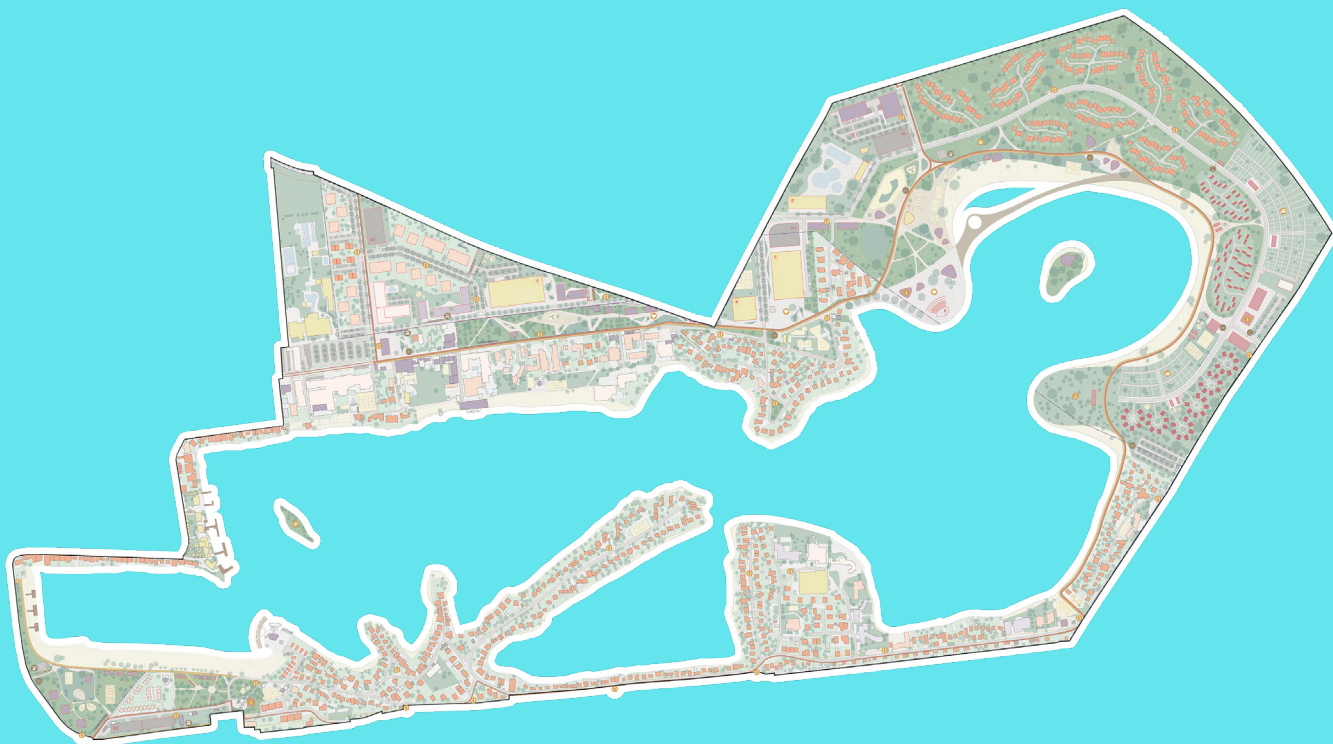


URBANISTICKÁ ŠTÚDIA REKREAČNEJ ZÓNY SLNEČNÉ JAZERÁ, SENEC

NÁVRH



© Inštitút priestorového plánovania

2025



A. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov: Urbanistická štúdia rekreačnej zóny Slnečné jazerá - Senec
Typ dokumentácie: Urbanistická štúdia
Etapu: Návrh

A.2 OBSTARÁVATEĽ

Názov: Mesto Senec
Adresa: Mierové námestie 8
903 01 Senec
IČO: 003 050 65
Kontaktná osoba Ing. Boris Tušer



Vedúci útvaru stratégie a rozvoja mesta Senec

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 12 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, resp. podľa § 2a Zákona č. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení:

Meno Priezvisko: Ing. Boris Tušer
č. oprávnenia: 428

A.3 SPRACOVATEĽ

Názov: Inštitút priestorového plánovania
Adresa: Ľubl'anská 1
831 02 Bratislava
IČO: 360 646 45



inštitút priestorového plánovania

Zapísaný v zozname hospodárskych subjektov Úradu pre verejné obstarávanie podľa § 152 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pod registračným číslom 2021/3-PO-F5788.

Odborne spôsobilá osoba na spracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 45 Zákona č. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení:

Autorizovaný architekt: Ing. Matúš Bizoň, PhD.
č. oprávnenia: 2539 AA

A.4 SPOLUAUTOR

Názov: AUREX spol. s r.o.
Adresa: Ľubl'anská 1
831 02 Bratislava
IČO: 313 254 83





A.5 RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ:	Ing. Matúš Bizoň, PhD.
Odborný konzultant:	Ing. arch. Ľubomír Klaučo
Zodpovedná riešiteľka:	Ing. arch. Monika Žažová
Riešitelia:	Ing. arch. Barbora Feriancová
	Ing. Vasil' Ded'o
	Ing. Kristína Dunajová
	Ing. Ľubomír Macák
	Mgr. Filip Polonský, Ph.D.

A.6 ZOZNAM VÝKRESOV GRAFICKEJ ČASTI

Zoznam výkresov je definovaný Zadaním Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá – Senec, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Senci nasledovne:

• Výkres širších vzťahov	M = 1: 25 000
• Analýza súčasného stavu s limitmi rozvoja lokality (Problémový výkres)	M = 1 : 2 000
• Výkres komplexného urbanistického návrhu	M = 1 : 2 000
• Výkres riešenia dopravného vybavenia	M = 1 : 2 000
• Výkres riešenia technickej infraštruktúry	M = 1 : 2 000
• Výkres ozelenenia územia a územného systému ekologickej stability	M = 1 : 2 000
• Výkres regulácie územia	M = 1 : 2 000



OBSAH.

A.	IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE.....	- 2 -
	A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	- 2 -
	A.2 OBSTARÁVATEĽ.....	- 2 -
	A.3 SPRACOVATEĽ	- 2 -
	A.4 SPOLUAUTOR.....	- 2 -
	A.5 RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV	- 3 -
	A.6 ZOZNAM VÝKRESOV GRAFICKEJ ČASTI	- 3 -
OBSAH.		- 4 -
B.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ, PODKLADOCH A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA.	- 6 -
	B.1 SÚLAD RIEŠENIA SO ZADANÍM.....	- 6 -
	B.2 PODKLADY A VÝCHODISKÁ RIEŠENIA.....	- 6 -
	B.3 ÚLOHY, ZÁMERY A CIEĽE SPRACOVANIA	- 7 -
	B.3.1 Úlohy spracovania.....	- 7 -
	B.3.2 Zámery spracovania.....	- 7 -
	B.3.3 Cieľ spracovania	- 10 -
C.	VZŤAH K ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII VYŠŠIEHO STUPŇA A OSTATNÝM PODKLADOM.	- 11 -
	C.1 ÚZEMNÝ PLÁN BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA	- 11 -
	C.2 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SENEC	- 11 -
D.	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	- 12 -
E.	CHARAKTERISTIKA VÝSTUPOV Z ANALÝZ ÚZEMIA A LIMITY VYUŽITELNOSTI ÚZEMIA (URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, EKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ, Z VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV).....	- 15 -
	E.1 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ ROZBOR.....	- 15 -
	E.2 LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITELNOSTI ÚZEMIA.....	- 17 -
	E.2.1 Urbanistické limity a potenciály využitia územia	- 17 -
	E.2.2 Priestorové a kompozičné limity a potenciály využitia územia	- 18 -
	E.2.3 Ekologické limity a potenciály využitia územia	- 18 -
	E.2.4 Dopravné limity a potenciály využitia územia	- 18 -
	E.2.5 Technické a technologické limity a potenciály využitia územia	- 19 -
	E.2.6 Limity a potenciály využitia územia v kontexte vlastníckych vzťahov	- 20 -
F.	POPIS A ZDÔVODNENIE NAVRHOVANEJ URBANISTICKEJ KONCEPCIE RIEŠENIA.	- 21 -
	F.1 TEORETICKÉ VÝCHODISKÁ	- 21 -
	F.1.1 História a význam Slnecných jazier	- 21 -
	F.1.2 Plánovaný priestorový rozvoj Slnecných jazier	- 21 -
	F.1.3 Ekologizácia územia	- 21 -
	F.1.4 Charakteristika priestorových celkov na základe predpokladanej miery transformácie a rozvoja.....	- 22 -
	F.2 VARIANTNÉ RIEŠENIA	- 24 -
	F.2.1 Hlavné piliere koncepčných riešení.....	- 24 -
	F.2.2 Popis a charakteristika variantov konceptu riešenia	- 25 -
	F.2.3 Odporúčania pre výber variant	- 28 -
	F.3 NÁVRH RIEŠENIA.....	- 29 -
	F.3.1 Urbanistická koncepcia	- 29 -
	F.3.2 Návrh priestorového usporiadania	- 30 -
	F.3.3 Návrh funkčného využitia.....	- 34 -
	F.3.4 Umiestňovanie stavieb	- 35 -
G.	POPIS NÁVRHU KONCEPCIE DOPRAVY, VRÁTANE BILANCIÍ STATICKEJ DOPRAVY, PEŠIA A CYKLISTICKÁ DOPRAVA.	- 36 -
	G.1 NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVY.....	- 36 -
	G.1.1 Cestná doprava	- 36 -
	G.1.2 Statická doprava	- 38 -



	G.1.3	Železničná doprava.....	- 38 -
	G.1.4	Letecká doprava.....	- 39 -
	G.1.5	Cyklistická doprava	- 39 -
	G.1.6	Pešia doprava.....	- 39 -
	G.1.7	Autobusová a mestská hromadná doprava	- 40 -
G.2		NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY.....	- 40 -
	G.2.1	Zásobovanie pitnou vodou	- 40 -
	G.2.2	Odkanalizovanie územia	- 44 -
	G.2.3	Zásobovanie elektrickou energiou.....	- 45 -
	G.2.4	Zásobovanie plynom	- 46 -
	G.2.5	Zásobovanie teplom	- 48 -
	G.2.6	Bilancie potreby energetiky	- 49 -
	G.2.7	Odpadové hospodárstvo	- 50 -
H.		NÁVRH ROZVOJA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, CESTOVNÉHO RUCHU, TURIZMUS, REKREAČIE A ŠPORTU.....	- 51 -
I.		OCHRANA PRÍRODY, EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, TVORBA KRAJINY A TVORBA ZELENÉ.	- 53 -
	I.1	OCHRANA PRÍRODY	- 53 -
	I.2	EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	- 53 -
	I.3	TVORBA KRAJINY	- 54 -
	I.4	TVORBA ZELENÉ	- 56 -
J.		NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	- 57 -



B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ZADANÍ, PODKLADOCH A HLAVNÝCH CIEĽOCH RIEŠENIA.

B.1 SÚLAD RIEŠENIA SO ZADANÍM

Návrh Zadania pre urbanistickú štúdiu spracoval Inštitút priestorového plánovania v januári roku 2023, na základe predchádzajúcej etapy, ktorou bol Komplexný urbanistický rozbor.

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá - Senec bolo vypracované podľa § 4 ods. (3) Zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) a podľa § 3 ods. (1) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, vznesených do 31. marca 2024.

Prerokovanie Návrhu zadania územnoplánovacieho podkladu „Urbanistická štúdia rekreačnej zóny Slnčné jazerá - Senec“ s dotknutými orgánmi, organizáciami a verejnosťou uskutočnilo mesto Senec v termíne od 09.02.2023 do 30.03.2023. Vznesené pripomienky boli vyhodnotené v spolupráci odborne spôsobilou osobou, mestom, spracovateľ a spracované v tabuľkách. Pripomienky, ktoré neboli z objektívnych dôvodov zohľadnené, boli prerokované dňa 11.07.2023 s tými, ktorí si ich uplatnili.

Predložený Návrh zadania, upravený podľa vyhodnotenia pripomienok, bol spracovaný v rozsahu stanovenom ustanovením § 3 ods. (1) Vyhlášky a po odsúhlasení mestom Senec, ako príslušným orgánom územného plánovania podľa ustanovenia § 4 ods. (3) Stavebného zákona, slúži ako základný prípravný dokument pre spracovanie Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá - Senec. Stanoviská a pripomienky uplatnené pri prerokovaní Zadania Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá Senec a spôsob ich vyhodnotenia vzalo Mestské zastupiteľstvo v Senci na vedomie na Zastupiteľstve, konané dňa 19.09.2023

Zadanie Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá - Senec schválilo Mestské zastupiteľstvo v Senci dňa 19.9.2023 Uznesením č. 118/2023.

Urbanistická štúdia je spracovaná v súlade so Zadaniem.

B.2 PODKLADY A VÝCHODISKÁ RIEŠENIA

Návrh urbanistickej štúdie vychádza z analytickej časti a zo Zadania.

- Komplexný urbanistický rozbor urbanistickej štúdie spracoval Inštitút priestorového plánovania v novembri roku 2022.
- Návrh Zadania urbanistickej štúdie spracoval Inštitút priestorového plánovania v januári roku 2023.
- Návrh Zadania - upravený podľa vyhodnotenia pripomienok z prerokovania návrhu Zadania urbanistickej štúdie spracoval Inštitút priestorového plánovania v júni roku 2023.
- Čistopis Zadania urbanistickej štúdie spracoval Inštitút priestorového plánovania v septembri roku 2023.

Analytická časť je definovaná ako Komplexný urbanistický rozbor, ktorý reflektuje aktuálny stav funkčného využitia a priestorového usporiadania budov, objektov a plôch, ako aj identifikuje všetky relevantné limity rozvoja riešeného územia. Obsahuje grafickú, t.j. výkresovú časť a textovú časť s doplňujúcimi schémami vyjadrujúcimi súčasný stav lokality.

Výstupom etapy je identifikácia problémov, stretov záujmov, ako aj potenciálov na riešenie ÚŠ.

Medzi ďalšie podklad a východiská, na ktorých je stanovená rozvojová koncepcia tejto štúdie patria hlavne nasledovné:

- Územný plán mesta Senec - Návrh (ÚPn s.r.o.), 09/2022
- Senec - Geofyzikálny prieskum (AG&E s.r.o.), 06/2020
- Plošný monitoring - Slnčné jazerá (HELICOP, s.r.o.), 06/2020



- Slnečné jazerá - prieskum dnových sedimentov (ESM, s.r.o), 06/2020
- Voľnočasový areál Gardenka v Senci na Slnečných jazerách – Sever (MENO, s.r.o.), 04/2022
- Čistenie Slnečných jazier – Senec (Ing. Ľuboš Jakubec - PROKRING), 12/2021
- Záchytné parkovisko – Parkovací dom Železnica /1. etapa/ (Ing. arch. Roman Kminiak), 10/2019
- Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Senec na roky 2019-2028 (Inštitút priestorového plánovania), 01/2019
- Územný plán obce Boldog (Ing. arch. Alžbeta Káčerová) v platnom znení
- Územný plán obce Reca (Ing. arch. Alžbeta Káčerová) v platnom znení
- Súbor geodetických informácií a súbor popisných informácií mesta Senec evidencie katastra nehnuteľností Geodetického a kartografického ústavu SR, 08/2022.
- Štatistický úrad SR

B.3 ÚLOHY, ZÁMERY A CIELE SPRACOVANIA

B.3.1 ÚLOHY SPRACOVANIA

Urbanistická štúdia bude v súlade s § 4 ods. 1 Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako Stavebný zákon) spracovaná pre účely:

- Definovať podmienky vyváženého a udržateľného priestorového rozvoja z pohľadu rozvoja športu a rekreácie v rámci regiónu, mesta a lokality.
- Optimalizovať funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia areálu Slnečných jazier a blízkeho okolia, vymedzeného podľa kapitoly C.3. Zadaní.
- Harmonizovať územno-technické a dopravno-organizačné vzťahy v nadväznosti na územie mesta Senec.
- Zhodnotiť územný potenciál pre rozvoj Slnečných jazier.
- Stanoviť prevádzkové a organizačné väzby v nadväznosti na trasovanie pripravovaného dopravného obchvatu mesta Senec.
- Zlepšiť spôsob napojenia územia na dopravný systém mesta Senec.
- Odporučiť rozvojové tendencie riešeného územia v nadväznosti na polohu na hranici obcí Senec, Boldog a Reca.
- Navrhnuť zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania, dopravného a technického vybavenia územia a ochrany životného prostredia riešeného územia.
- Vytvoriť podklad pre návrh aktualizácie územného plánu mesta Senec v platnom znení.

Urbanistická štúdia by mala riešiť jestvujúce územie určené územným plánom mesta na funkčné využitie „šport, rekreácia“, ako aj príľahlé rozvojové plochy, ktoré budú pri aktualizácii územnoplánovacej dokumentácie premietnuté do územného plánu mesta Senec. Po prerokovaní bude štúdia slúžiť ako podklad pre návrh Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Senec v platnom znení.

B.3.2 ZÁMERY SPRACOVANIA

ZÁMERY Z HĽADISKA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

- Zohľadniť a využiť plánovaný dopravný obchvat mesta, trasovaný od diaľnice D1 v koridore od cesty II/503 severným okrajom zastavaného územia mesta Senec, cez križovania s cestami I/61, III/1043 až juhovýchodné napojenie mesta na cestu I/62.
- Zohľadniť a využiť existujúcu železničnú trať 120A so železničnou stanicou, ktorá tvorí južnú hranicu riešeného územia UŠ.



- Vyjadriť riešenie verejného technického vybavenia so zohľadnením jestvujúcich i známych plánovaných vedení a sietí regionálneho významu a s ním súvisiacich lokalizácií zariadení technického vybavenia.
- Premietnuť technické vybavenie územia vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta.
- Rešpektovať významné zdroje podzemných vôd a ochranné pásma vodárenských zdrojov.
- Rešpektovať odtokové pomery územia
- Definovať ďalšie územné a technické limity využitia územia.

ZÁMERY Z HĽADISKA URBANISTICKEJ KONCEPCIE, FUNKČNÉHO VYUŽITIA, PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Hlavnou požiadavkou urbanistickej koncepcie je zlepšenie už existujúcich podmienok, hlavne skvalitnením a doplnením služieb, s možnosťou celoročného užívania zóny, sociálneho zázemia, dopravnej a technickej infraštruktúry, a tiež zlepšením životného prostredia.

- Navrhnuť stanovenie aktivít funkčného využitia v súlade s funkčným využitím športu a rekreácie, ktoré tvoria predovšetkým nasledovné:
 - verejné oddychové plochy a pláže
 - verejná parkovo upravená zeleň
 - športové ihriská
 - zariadenia rekreácie
 - občianska vybavenosť
 - detské ihriská a vonkajšie cvičiská
 - karavánový a stanový kemp so svojim zázemím
 - ubytovacie a stravovacie zariadenia
- Overiť možnosti pre realizáciu nového amfiteátra
- Overiť územnotechnické možnosti pre realizáciu mestských nájomných budov individuálnej alebo radovej zástavby
- Zohľadniť existujúce bufety, detské ihriská a rekreačné objekty v súkromnom vlastníctve
- Vytvoriť územné podmienky pre výstavbu športových plôch a budov s celoročným využitím
- Zohľadniť rastúci počet obyvateľov mesta Senec, ktorý z hodnoty 15 063 v roku 2000 oficiálne v roku 2021 vzrástol na 20 131 obyvateľov

ZÁMERY Z HĽADISKA STANOVENIA ROZSAHU REGULÁCIE

- Spracovať tzv. regulačné listy s určením prípustných a zakázaných aktivít pre každý použitý typ funkčného využitia.
- Koncipovať zásady a regulatívy pre usmerňovanie funkčno – priestorového rozvoja územia prostredníctvom nasledovných intervencií:
 - maximálna výška budov,
 - maximálna prípustná intenzita zástavby budovami,
 - minimálny podiel zelene,
- Navrhnuť formu a mieru intenzity využitia rešpektujúc požiadavky na ekológiu a životné prostredie a vychádzajúc z vlastníckych pomerov na území.
- Formulovať zásady pre umiestňovanie terás.
- Overiť aditívnu reguláciu umiestňovania nových budov a objektov prostredníctvom stavebných čiar.
- Definovať brehovú líniu v kontexte stanovenia vlastníckych vzťahov.



ZÁMERY Z HĽADISKA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na navrhované, ako aj jestvujúce dopravné vybavenie.
- Zohľadniť zaužívané plochy pre odstavenie a státie vozidiel individuálnej automobilovej dopravy.
- Overiť možnosti realizácie nového parkovacieho domu.
- Zohľadniť plochu pre vzlet a pristávania vrtuľníkovej záchrannej služby, ktorú s povolením Ministerstva Zdravotníctva SR prevádzkuje spoločnosť AIR - TRANSPORT EUROPE, spol. s r.o.
- Overiť možnosti vymedzenia zón s preferenciou pešieho pohybu chodcov pre plnohodnotnú pešiu zónu alebo promenádu.
- Vyjadriť možnosti bezkolíznej cyklistickej dopravy.

ZÁMERY Z HĽADISKA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- Posúdiť potrebu zmeny napojenia riešeného územia na jednotlivé systémy verejného technického vybavenia.
- Vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované technické vybavenie.
- Zohľadniť známe a navrhované riešenia technického vybavenia.
- Stanoviť územnotechnické možnosti riešenia odpadového hospodárstva.
- Reflektovať technické vybavenie vo všetkých funkčných systémoch – zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, teplom, elektrickou energiou, vrátane vyznačenia ochranných, bezpečnostných a hygienických pásiem.
- Zohľadniť existujúce siete technickej infraštruktúry (TI), koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia, vrátane ochranných pásiem technickej infraštruktúry.

ZÁMERY Z HĽADISKA TVORBY A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA, TVORBY A OCHRANY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY

- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a nariadenia vlády č. 491/2002, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov odpadových vôd a osobitných vôd v znení neskorších predpisov.
- Rešpektovať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Rešpektovať ustanovenia Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- Zosúladiť koncepciu využitia územia s krajinno-ekologickými podmienkami územia.
- Zohľadniť územný systém ekologickej stability - a navrhnuť jeho zapojenie do navrhovaných štruktúr.
- Rešpektovať ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma.
- Zohľadniť geomorfologické, hydrologické a klimatické podmienky územia, zohľadniť jestvujúcu vzrastlú zeleň.
- Zohľadniť výhradné ložiská s určenými dobývacími priestormi a ložiská nevyhradeného nerastu LNN.

ZÁMERY Z HĽADISKA OCHRANY PAMIATKOVÉHO FONDU

- Rešpektovať medzinárodné zmluvy v oblasti európskeho a svetového kultúrneho dedičstva, ktorými je Slovenská republika viazaná.
- Rešpektovať Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v úplnom a aktuálnom znení.



- Rešpektovať Zákon č. 133/2002 Z. z. o Slovenskej akadémii vied v znení neskorších predpisov.
- Rešpektovať požiadavky archeologického ústavu SAV v Nitre v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

ZÁMERY Z HĽADISKA URBANISTICKEJ EKONÓMIE A EKONOMICKÉHO ZHODNOTENIA

- Vyjadriť základné ukazovatele navrhovaného riešenia.
- Uviesť v bilanciách základné ukazovatele urbanistickej ekonómie z hľadiska zhodnotenia limitov využitia územia.

ZNÁME ROZVOJOVÉ ZÁMERY INVESTIČNÉHO CHARAKTERU

- Prihliadať, že na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností č. 4589 je spracovaná projektová dokumentácia, ktorá rieši voľnočasový areál - Gardenka (detské ihrisko, parkour, workout, basketbal, skatepark a detský pumptrack).
- Prihliadať, že na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností č. 4588/5 by malo mesto Senec záujem realizovať športový areál, ktorého súčasťou by mala byť multifunkčná športová hala, vonkajšie ihriská, pumptrack.
- Prihliadať, že na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností č. 2566/1 mesto Senec uvažuje s realizáciou parkovacieho domu.
- Prihliadať na záujmy mesta upraviť pláž na západnom okraji prvého jazera.
- Zohľadniť možnosti realizácie nového heliportu podľa podkladov od Dopravného úradu SR.

B.3.3 CIEĽ SPRACOVANIA

Hlavným cieľom spracovania je schváliť územnoplánovací podklad, ktorý bude po prerokovaní a schválení odborným podkladom nielen pre dlhodobé usmerňovanie budúceho rozvoja riešeného územia rekreačnej zóny, ale aj podkladom pre aktualizáciu Územného plánu mesta Senec.

Odborným cieľom rozvoja územia časti Slnecných jazier je územnotechnické zlepšenie prostredia a dobudovanie občianskej vybavenosti, športových plôch a rekreačných zón.



C. VZŤAH K ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCII VYŠŠIEHO STUPŇA A OSTATNÝM PODKLADOM.

C.1 ÚZEMNÝ PLÁN BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

Pre Mesto Senec je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou regiónu, s ktorou musí byť územný plán mesta v súlade, resp. nesmie byť v rozpore, Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN-R BSK) z roku 2013 v znení Zmien a doplnkov č.1.

- Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN-R BSK) bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 60/2013 v septembri roku 2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 1/2013.
- Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-R BSK schválilo Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 94/2017 v septembri roku 2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Bratislavského samosprávneho kraja č. 3/2017.

V roku 2022 Bratislavský samosprávny kraj prerokoval návrh Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-R BSK, ktorý však nebol doposiaľ schválený.

V rámci pripravovanej aktualizácie sa v rámci riešeného územia Slnečných jazier uvažovalo s preklasifikovaním dopravného obchvatu mesta Senec zo zámeru cesty III. triedy na zámer cesty I. triedy, ako aj s definovaním nových cyklotrás regionálneho významu.

C.2 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SENEC

Nový Územný plán mesta Senec bol schválený počas spracovania návrhu tejto urbanistickej štúdie.

Územný plán mesta Senec bol schválený Uznesením mestského zastupiteľstva v Senci č. 106/2024 zo dňa 18.09.2024.

Záväzné časti riešenia boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.9.2024, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Senec.



D. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.

Riešené územie (RÚ) je vymedzené v Zadaní tejto urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnčné jazerá – Senec, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Senci. RÚ sa nachádza v meste Senec, okres Senec, Bratislavský samosprávny kraj.

- Slnčné jazerá sú situované na východnej hranici zastavaného územia mesta Senec.
- Východná časť riešeného územia susedí s obcou Reka a severná časť s obcou Boldog.
- Celková výmera riešeného územia predstavuje 204,9485 ha a pozostáva z 2 237 parciel.
- Vodná plocha Slnčných jazier s výmerou 77,91 ha tvorí 38,0 % výmery riešeného územia.
- Mesto Senec má vo svojom vlastníctve parcely o celkovej výmere 1 07,86 ha, vrátane vodnej plochy. Správa cestovného ruchu mesta Senec má vo svojom vlastníctve 0,34 ha.

Priestorové vymedzenie hraníc RÚ reflektujú nasledovné schémy.

Západnú hranicu tvoria ulice Dúhová ulica, Rybárska ulica, Hečkova ulica a Železničná ulica. Severnú hranicu definuje Hranica územnosprávneho vymedzenia mesta Senec a obce Boldog a Recká cesta vedená v koridore cesty III/1043. Východnú hranicu tvorí miestna cesta Slnčné jazerá – juh a koridor plánovaného dopravného obchvatu mesta Senec¹. Južnú hranicu vytvára Železničná trať č. 120A Bratislava – Senec – Galanta.

URBANISTICKÉ CHARAKTERISTIKY RIEŠENÉHO ÚZEMIA

• Celková výmera riešeného územia predstavuje:	204,95 ha
• Počet budov:	812
• Počet objektov:	380
• Vodná plocha Slnčných jazier má výmeru:	77,91 ha
• Podiel vodných plôch	38,01 %
• Zastavaná plocha budovami:	9,29 ha
• Celková zastavaná (spevnená) plocha:	27,26 ha
• z toho pozemné komunikácie:	8,87 ha
• Zastavanosť riešeného územia budovami:	4,53 %
• Celkový podiel spevnených a rozptylových plôch:	13,30 %
• Výmera plôch zelene:	38,10 ha
• Podiel zelene:	18,59 %

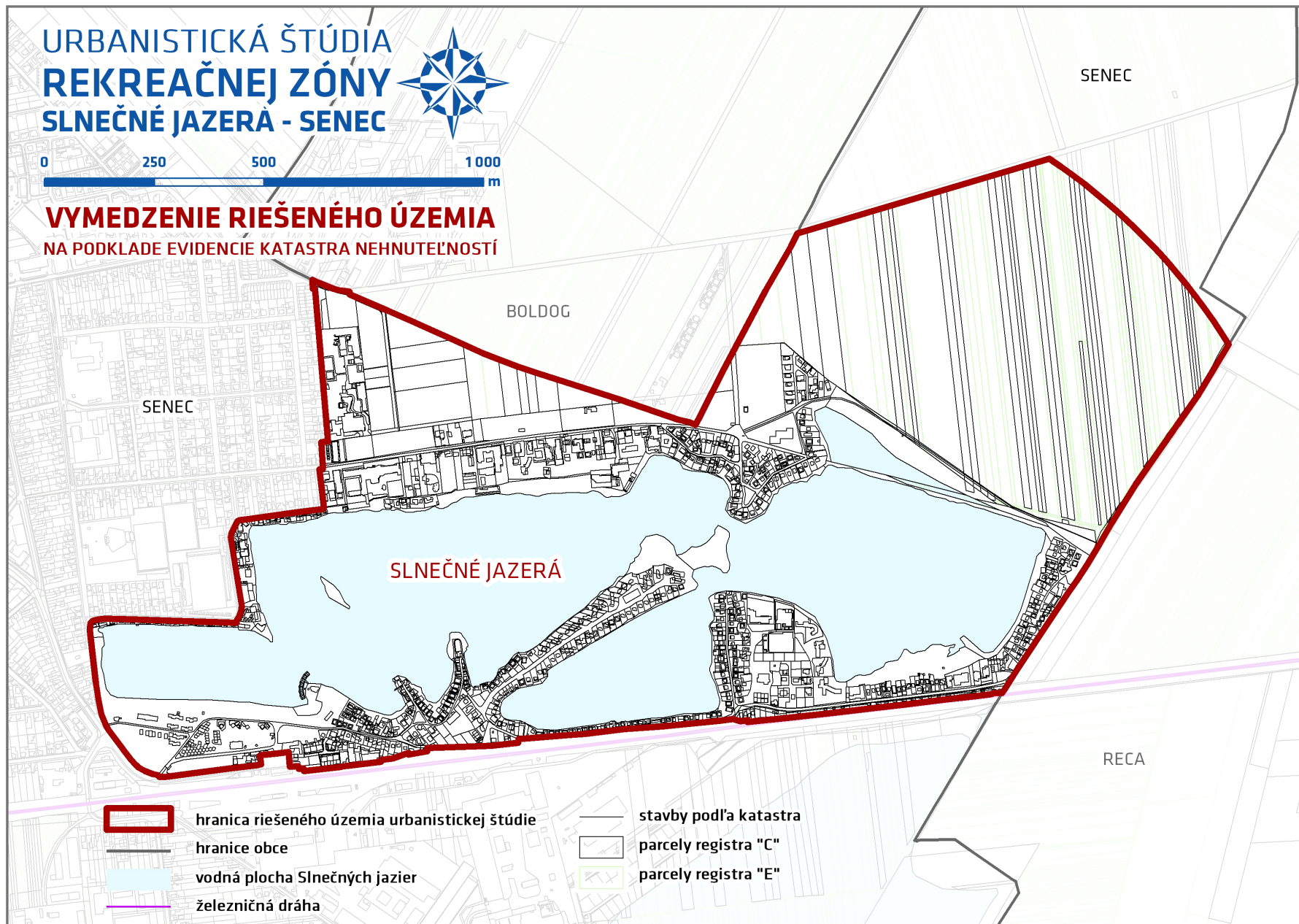
¹ Obchvat mesta Senec je stanovený Územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja v platnom znení.

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
REKREAČNEJ ZÓNY
SLNEČNÉ JAZERÁ - SENEČ



0 250 500 1000
m

VYMEDZENIE RIŠENÉHO ÚZEMIA
NA PODKLADE EVIDENCIE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

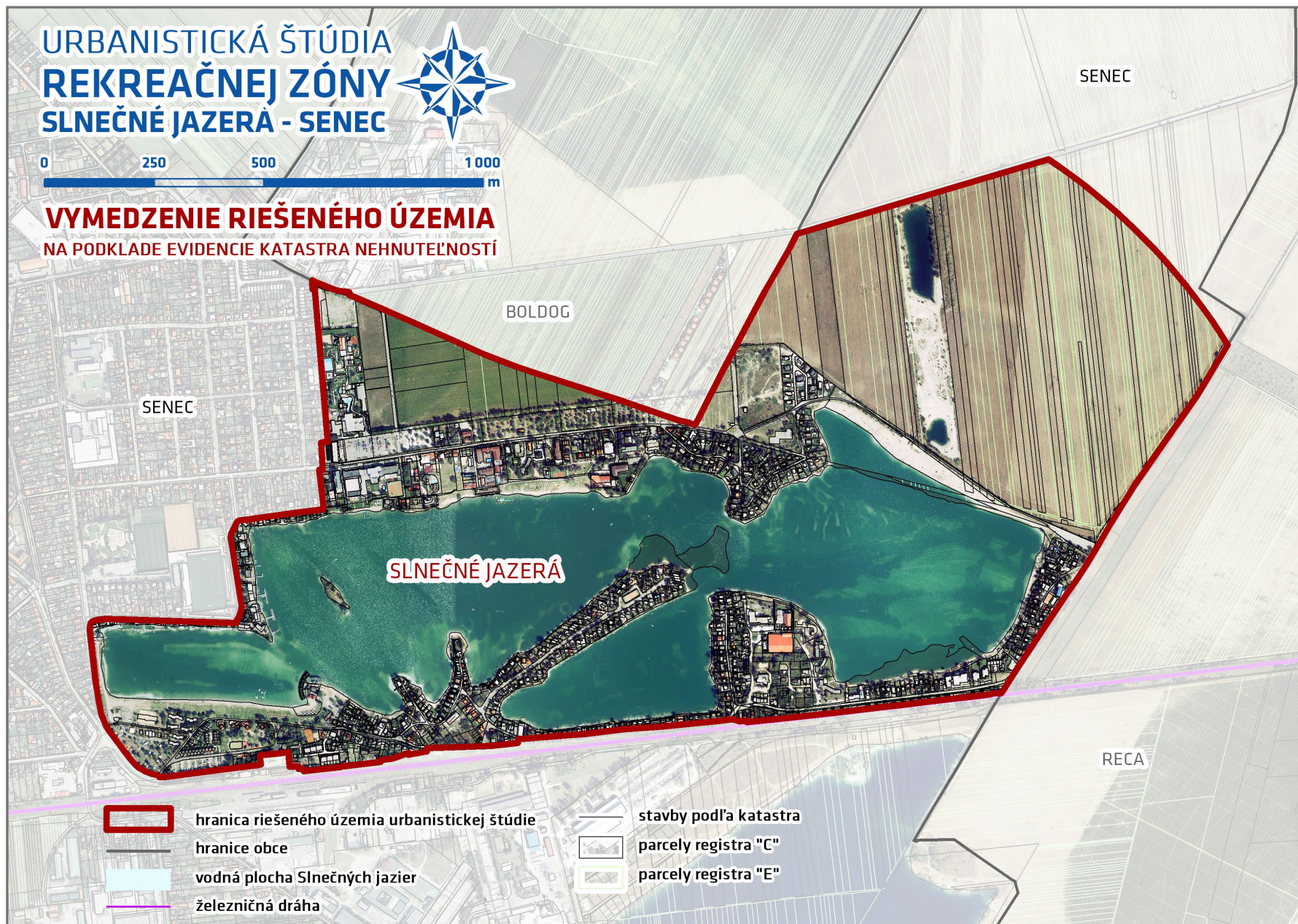


URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
REKREAČNEJ ZÓNY
SLNEČNÉ JAZERÁ - SENEČ



0 250 500 1000
m

VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
NA PODKLADE EVIDENCIE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ





E. CHARAKTERISTIKA VÝSTUPOV Z ANALÝZ ÚZEMIA A LIMITY VYUŽITEĽNOSTI ÚZEMIA (URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, EKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ A TECHNICKÉ, Z VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV).

E.1 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ ROZBOR

V rámci prípravných prác bol spracovaný Komplexný urbanistický rozbor riešeného územia tejto UŠ, ktorý reflektuje aktuálny stav funkčného využitia a priestorového usporiadania budov, objektov a plôch, ako aj identifikoval všetky relevantné limity i známe rozvojové zámery rozvoja riešeného územia.

Komplexný urbanistický rozbor obsahuje grafickú, t.j. výkresovú časť a textovú časť s doplňujúcimi schémami vyjadrujúcimi súčasný stav rekreačnej lokality z pohľadu prírodných podmienok, priestorového usporiadania, funkčného využitia, ako aj demografie, občianskej vybavenosti, hospodárstva a ekonomiky, rekreácie a cestovného ruchu alebo dopravy, technickej infraštruktúry a v neposlednom rade aj v rámci ochrany prírody, životného prostredia, za pôsobenia vlastníckych vzťahov.

V rámci analýzy funkčného využitia sa komplexný urbanistický rozbor sústredil na nasledovné témy a okruhy:

- Základné kategórie priestorového usporiadania
- Funkčné využitie budov a objektov
- Druh stavby podľa evidencie katastra nehnuteľností
- Výška budov a objektov
- Stavebnotechnický stav budov a objektov
- Funkčné využitie pozemkov a parciel
- Kategórie zelene

Graficky na priložených schémach, ako aj číselne, t.j. tabuľkovo uvádza výmery jednotlivých funkcií v hektároch, a tiež aj ich podiel na celkovej výmere riešeného územia. Výstupom etapy je identifikácia problémov, prípadných stretov záujmov, ako aj potenciálov na riešenie UŠ.

Zoznam výkresov grafickej časti Komplexného urbanistického rozboru:

- Komplexný urbanistický rozbor M = 1 : 2 000
- Rozbor dopravy M = 1 : 2 000
- Rozbor technickej infraštruktúry M = 1 : 2 000
- Výkres problémov, potenciálov a známych rozvojových zámerov M = 1 : 2 000

Zoznam schém grafickej časti Komplexného urbanistického rozboru:

- Vymedzenie riešeného územia
- Základné kategórie priestorového usporiadania
- Funkčné využitie budov a objektov
- Druh stavby podľa evidencie katastra nehnuteľností
- Výškové usporiadanie budov a objektov
- Stavebno-technický stav budov a objektov
- Funkčné využitie pozemkov a parciel
- Členenie mesta Senec na ZSJ
- Verejné dopravné vybavenie
- Cyklistická doprava
- Zásobovanie pitnou vodou
- Odkanalizovanie
- Elektrická energia



- Plynofikácia
- Zeleň
- Analýza vlastníckych vzťahov – parcely registra „C“
- Analýza vlastníckych vzťahov – parcely registra „E“
- Rozvojové zámery obce Boldog podľa územného plánu obce

V rámci spracovania komplexného urbanistického rozboru, ako aj pri zhodnotení priestorového priemetu odvetvových koncepcií, stratégií a známych zámerov na rozvoj územia, získaných v rámci prípravných prác, boli identifikované nasledovné problémy, limity, strety záujmov, ako aj rozvojové zámery.

ZÁKLADNÉ KATEGÓRIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Výmera riešeného územia predstavuje 204,95 ha, z čoho 77,91 ha tvoria vodné plochy a zvyšných 127,04 ha tvorí pevnina, t.j. súš v okolí vodných plôch.

Zastavanosť územia budovami, t.j. hlavným stavbami, predstavuje dnes 9,29 ha, čo tvorí podiel cca 4,53 % výmery celého riešeného územia. Okrem hlavných budov sú v území zrealizované aj drobné a doplnkové stavby, ako aj ďalšie spevnené, rozptylové a manipulačné plochy o celkovej výmere 27,26 ha, čo predstavuje podiel 13,30 %. Z toho cesty tvoria 8,87 ha.

Zeleň má v riešenom území výmeru 38,1 ha, čo predstavuje podiel cca 18,60 %.

FUNKČNÉ VYUŽITIE BUDOV A OBJEKTOV

V riešenom území bolo v rámci komplexného urbanistického rozboru identifikovaných 812 budov a 380 objektov.

Budovy a objekty tvoria približne 5% výmery riešeného územia. Obytné budovy v zmysle stavebného zákona predstavujú 4,5 % z výmery riešeného územia. Objekty, ktoré sú tvorené drobnými stavbami (stánky, prístrešky, pergoly, skleníky, bazény a pod.), predstavujú 0,6 % z výmery riešeného územia.

Najväčšie zastúpenie budov tvoria rekreačné domy a rekreačné chaty s podielom 41,6 %. Druhé najväčšie plošné zastúpenie majú budovy občianskej vybavenosti a to konkrétne budovy ubytovacích zariadení s podielom 24,8 %.

Občiansku vybavenosť tvoria budovy stravovacích zariadení s podielom 5,2% (bufety, reštaurácie), budovy sociálnej starostlivosti (domovy dôchodcov) s podielom 2,5%, budovy školstva (materská škola) s podielom 0,9%, budovy kultúry a osvetu (náboženské budovy, amfiteátry) s podielom 0,4% a budovy zdravotníctva (budovy prvej pomoci) s podielom 0,1%. Doplnkové objekty občianskej vybavenosti, ktoré tvoria stánky, prístrešky a pod. tvoria podiel 3,8%.

VÝŠKA BUDOV A OBJEKTOV

V riešenom území bolo v rámci komplexného urbanistického rozboru identifikovaných 812 budov a 380 objektov, celkovo teda 1 192 pozemných stavieb.

V riešenom území sa nachádzajú budovy a objekty s podlažnosťou od 1 do 5 nadzemných podlaží (NP). Najväčšiu skupinu tvoria budovy a objekty s 1 nadzemným podlažím.

Podlažnosť určuje výšku objektu alebo budovy počtom úplných nadzemných podlaží vyjadreným celým číslom. Ustúpené podlažie alebo podkrovie je označené doplnením celého čísla plus jedna (+1). Započítateľná výška podlažia predstavovali cca 3,0 m nad úrovňou terénu.

Až 91% objektov a budov riešeného územia tvoria nízkopodlažné budovy do 2 nadzemných podlaží v kompaktnej zástavbe rekreačných chat.

Budovy s najvyššou podlažnosťou sa nachádzajú prevažne v severozápadnej a juhovýchodnej časti riešeného územia. Ide o budovy ubytovacích zariadení.

STAVEBNOTECHNICKÝ STAV BUDOV A OBJEKTOV

V riešenom území je situovaných 1 192 budov a objektov, resp. ich jednotlivých častí alebo traktov. Ich stavebnotechnický stav bol posudzovaný jednotlivo prostredníctvom nasledujúcich deviatich kategórií.



Špecifickou kategóriou sú objekty bez určenia stavebnotechnického stavu. Ide najmä o prístrešky, stánky, pergoly alebo bazény, ktoré v zmysle stavebného zákona nepredstavujú budovy. Preto sú označované ako objekty.

V území sa nachádzajú budovy prevažne vo vyhovujúcom a udržiavanom stave, s podielom 60,1 %. Zlý stavebnotechnický stav predstavuje 4,6 % podiel. V území sa nachádzajú 2 ruiny pri južnom vstupe do rekreačného areálu.

V území sa nachádzajú aj budovy, ktorých stav nebol zistiteľný, a to z dôvodu neprístupnosti pozemku alebo prítomnosti vysokej vzrastlej zelene.

Celkovo možno považovať stavebno-technický stav v zóne ako vyhovujúci.

FUNKČNÉ VYUŽITIE POZEMKOV A PARCEL

Pozemky a parcely, ktoré nie sú zastavané budovami a objektami, predstavujú približne 95 % výmery riešeného územia.

Z nezastavaných pozemkov a parciel tvoria najväčší podiel vodné plochy, a to 40,8%. Druhú najväčšiu skupinu tvoria plochy ornej pôdy s podielom 28,8%. Plochy zelene pri rekreačných domoch a rekreačných chatách a plochy záhrad tvoria 6,3%. Väčšiu a špecifickejšiu časť z riešeného územia zaberajú tiež plochy zelene s podielom 9,9%. Ide prevažne o plochy zelene pri občianskej vybavenosti.

Plochy dopravného charakteru tvoria približne 6,98% pozemkov a parciel mimo vodných plôch. Z toho tvoria plochy cestných komunikácií 2,98 %, plochy parkovania 1,68 %, chodníky 0,34 % a spevnené a rozptylové plochy 1,98%.

E.2 LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITELNOSTI ÚZEMIA

E.2.1 URBANISTICKÉ LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Niektoré budovy a objekty sú situované priamo na vodovodnom potrubí spoločnosti BVS, a.s.
- Parcely vo vlastníctve mesta sú svojvoľne ohrádzané pre súkromné využitie obyvateľov alebo rekreantov zóny. Chodník, prechody a schody k vodnej hladine sú tak napriek verejným pozemkom fyzicky neprístupné.
- V rámci súvislo zastavaných častí areálu nie sú voľne disponibilné plochy na výstavbu chýbajúcej vybavenosti alebo infraštruktúry.
- V rekreačnom areály sú prítomné budovy ubytovacích zariadení vo vlastníctve mesta a doplnkové budovy (hygienické zariadenia, sklady), ktoré nie sú v dobrom stavebnotechnickom alebo estetickom stave.
- Zámer dobudovania jestvujúcej plochy na severnom okraji piateho jazera do plnohodnotného Voľnočasového areálu s názvom „Gardenka“, s detským ihriskom, basketbalovým ihriskom, lezeckou stenou, workoutovým a parkourovým ihriskom, skateparkom a pumptrackom.
- Idea vytvorenia lokality pre novú mestskú športovo – multifunkčnú halu, nového amfiteátra a prípadne aj hokejového štadióna.
- Idea prepojenia vznikajúceho šiesteho jazera v rámci bagrovísk na severovýchode riešeného územia s vodnou plochou Slnečných jazier.
- Počet ubytovaných turistov sa už dostáva na hodnoty spreď tzv. pandemického obdobia a dokonca počet prenocovaní bol v letnej turistickej sezóne 2022 o niečo vyšší ako v roku 2020.
- Disponibilná plocha mestského pozemku po asanovanej budove pri hlavnom vstupe od železničnej stanice, s potenciálom vytvorenia reprezentatívneho vstupného objektu do areálu.



- Nahradenie a prebudovanie budov a objektov, ktoré boli identifikované s nevyhovujúcim stavebnotechnickým stavom alebo s morálnou opotrebovanosťou, nezodpovedajúcou architektonickému stvárneniu aktuálnej doby 2.
- Vytvorenie a dohodnutie koncepčných, racionálnych a udržateľných podmienok priestorového rozvoja severovýchodnej časti riešeného územia v okolí šiesteho jazera, resp. v nadväznosti na kultiváciu a dotvorenie zázemia vybavenosti východnej pláže piateho jazera.
- Valorizácia aktivít kongresového turizmu.

E.2.2 PRIESTOROVÉ A KOMPOZIČNÉ LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Situovanie riešeného územia na územnosprávnej hranici mesta Senec so susednými obcami Boldog a Reca, čo determinuje rôzne predstavy o využití územia.
- Oplotenie areálu nie je riešené po celom obvode zóny, resp. do areálu existujú aj neregulované vstupy, ktoré sa využívajú na živelný vstup bez platenia vstupného.
- Nedostatočne stanovená urbanisticko – architektonická regulácia rozvoja výstavby Slnčnej jazier.
- Fyzické oplotenie areálu.
- Stanovenie funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch na území obce Boldog, v zmysle platného územného plánu obce Boldog.
- Zámer mesta upraviť najzápadnejšiu pláž prvého jazera, vrátane skultivovania povrchov svahov do vody a vybudovania mól.
- Vytvorenie spolupráce medzi mestom Senec a obcou Boldog, ktorá by umožnila racionálne a synergické usmerňovanie rozvoja severnej časti areálu Slnčnej jazier.
- Potenciálne rozvojové plochy na severovýchode riešeného územia o celkovej výmere cca 55 ha.
- Potenciálne rozvojové plochy trojuholníkového tvaru severne od riešeného územia na území obce Boldog o celkovej výmere cca 21,59 ha.

E.2.3 EKOLOGICKÉ LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Problematika odpadového hospodárstva rekreačnej zóny, ktorú mnoho obyvateľov využíva pre celoročný pobyt. Mesto je tak povinné organizačne i finančne zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu.
- Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda BPEJ 0036002 podľa prílohy č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.
- Zrealizovaná výstavba rekreačných budov v ochrannom pásme železničnej dráhy, na výnimku s povolením špecializovaného stavebného úradu a Železníc Slovenskej republiky SR.
- Zámer mesta čistenia a prehĺbenie jazier v zmysle projektových dokumentácií (Geofyzikálny prieskum, plošný monitoring, prieskum dnových sedimentov a čistenie Slnčnej jazier).
- Dostatočná a kvalitná poznatková báza o hĺbke vodnej hladiny, tvare vodného dna a kvalite vôd.

E.2.4 DOPRAVNÉ LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Odstavné a parkovacie plochy sú vzhľadom na potrebné kapacity celkovo poddimenzované, verejné priestory pozdĺž komunikácií sú najmä počas letnej sezóny lemované zaparkovanými autami.

² Budovy sú znázornené vo výkrese 4 – „Problémový výkres“ v mierke 1 : 2 000, ako aj na samostatnej schéme uvedenej v kapitole F.3.



- Odstavné a parkovacie plochy, či individuálne stojace garáže, nie je možné v mnohých prípadoch realizovať na vlastných pozemkoch, hlavne pri existujúcej zástavbe budov a objektov individuálnej rekreácie.
- Nerešpektované priestorové nároky pre peší pohyb a cyklotrasy. V rámci rekreačného areálu vznikajú na cestných komunikáciách nebezpečné strety chodcov, cyklistov a motorových vozidiel.
- Ochranné pásmo cesty III/1043 triedy vo vzdialenosti 20 m kolmo od osi vozovky, podľa § 15 Vyhlášky Ministerstva dopravy 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia povoľuje príslušný cestný správny orgán záväzným stanoviskom.
- Ochranné pásmo železničnej dráhy podľa § 5 Zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje.
- Hranica riešeného územia je vzdialená cca 130 m od prekážkových rovín letiska Kráľová pri Senci. Pri priestorovom rozvoji je potrebné prihliadať na limity a obmedzenia vyplývajúce z jeho prekážkových rovín a plôch.
- Prípadné stanovenie ochranných a bezpečnostných pásiem nového heliportu Dopravným úradom SR môže mať významné rozvojové limity na využitie susedných plôch.
- Vytvorená plocha heliportu na juhozápadnom okraji, vrátane doriešenia ochranných a bezpečnostných pásiem heliportu, určených dopravným úradom.
- Zámer vybudovania dvojpodlažného mestského parkovacieho domu pri železničnej stanici, na juhozápadnom okraji riešeného územia, pri vstupe do areálu od Železničnej ulice.
- Zámer vybudovania severovýchodného obchvatu mesta Senec, ktorého koridor je stanovený podľa Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja, ako aj v rámci novo pripravovaného územného plánu mesta Senec.
- Zámer regionálnej spojovacej cyklotrasy v koridore komunikácie III/1043 podľa aktualizovanej Koncepcie rozvoja cyklodopravy Bratislavského samosprávneho kraja.
- Vytvorenie nového bezkolízneho a bezpečného dopravného vstupu od pripravovaného severovýchodného obchvatu mesta Senec.
- Optimalizácia a ukludnenie dopravnej obsluhy areálu.

E.2.5 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Neaktuálne vymedzené podklady o plochách hydromeliórií, ktoré pokrývajú aj dnes zastavané územia.
- Plochy hydromeliórií v správe štátneho podniku Hydromeliórie, š.p.
- Vymedzené ložisko nevyhradených nerastov (LNN) č. 4410 stavebnej suroviny štrkopieskov a pieskov spoločnosti Bratislavské štrkopiesky, s.r.o., ktorý eviduje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra.
- Ochranné pásmo elektrických vedení a podzemných elektrických káblov. Ochranné pásmo nadzemného vzdušného elektrického vedenia 22 kV podľa §43 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z. vo vzdialenosti 10 m od krajného nadzemného vodiča na každú stranu je vedené severozápadnou časťou riešeného územia. V ochrannom pásme nie je možné umiestňovať žiadne stavby ani vysádzať vysokú zeleň a tiež ďalšie opatrenia uvedené v uvedenom paragrafe zákona.
- Ochranné pásma plynovodu podľa § 79 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z.
- Bezpečnostné pásmo plynovodu podľa § 80 Zákona o energetike č. 251/2012 Z.z., ktoré pre VTL v riešenom území definuje 20 m.
- Optické káble spoločností Slovak Telekom a e-NET.
- Situovanie mestských bungalovov v juhozápadnej časti riešeného územia priamo na vodovodnom potrubí spoločnosti BVS, a.s..



- Zámer napojenie splaškovej kanalizácie susednej obce Reca v koridore miestnej a mestskej komunikácie na východnom a južnom okraji riešeného územia, popod železničnú trať a následne do ČOV Senec.
- Zámer BVS, a.s. dobudovania, resp. zokruhovania vodovodných potrubí zásobovania pitnou vodou okolo vodnej plochy Slnečných jazier, v koridoroch mestských vnútroarealových komunikácií.

E.2.6 LIMITY A POTENCIÁLY VYUŽITIA ÚZEMIA V KONTEXTE VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV

- Rešpektovanie vlastníckych vzťahov v kontexte technickej homologizácie dopravných komunikácií tak, aby v rámci šírkového usporiadania vyhovovali STN norme 73 6110 o projektovaní miestnych komunikácií. Prístupové cesty sú tak v mnohých prípadoch veľmi úzke.
- Potreba rešpektovania súkromného vlastníctva pozemkov a parciel, čo neumožňuje skvalitňovanie verejného priestoru.



F. POPIS A ZDÔVODNENIE NAVRHOVANEJ URBANISTICKEJ KONCEPCIE RIEŠENIA.

F.1 TEORETICKÉ VÝCHODISKÁ

F.1.1 HISTÓRIA A VÝZNAM SLNEČNÝCH JAZIER

Vznik Slnečných jazier súvisí s intenzívnym bagrovaním štrku od roku 1845, ktorý tu dolovala uhorská stavebná železničná správa za účelom stavby železnice Bratislava - Galanta. Železnica pritom funguje dodnes. Intenzívnym bagrovaním vzniklo päť samostatných vodných celkov, ktoré sa ťažbou zlúčili do jedného celku.

Možnosť využiť jazero, tzv. „Bager“ ako prírodné kúpalisko využila v roku 1919 Slovenská Beseda v Senci, a v spolupráci so zborom Slovenskej ligy Bager vyčlenili a ohradili vodnú plochu na kúpanie. V roku 1930 sa prírodného kúpaliska ujal definitívne zbor Slovenskej ligy v Senci. Prevzal kúpalisko do nájmu od správy ČSD, dal ho oplotiť, zriadil na pláži bufet a niekoľko stánkov, založil malú lodenicu. Na jazere sa usporadúvali povestné „benátske noci“ a na pláži mládež hrávala tenis, volejbal a podobné hry. Svoj súčasný názov „Slnečné jazerá“ dostal „Bager“ v roku 1960, vyhlásením súťaže o nový názov tohto prírodného kúpaliska.

Postupným budovaním areálu jazier sa tieto stali obľúbeným cieľom dovolenkových ciest návštevníkov nielen zo Slovenska, ale aj z celej Európy a každoročne zaznamenávajú taktiež návštevy zo zámoria.

F.1.2 PLÁNOVANÝ PRIESTOROVÝ ROZVOJ SLNEČNÝCH JAZIER

Rozvoj tradície cestovného ruchu patrí dlhodobou medzi strategické priority mesta Senec. Cieľom je zvyšovanie počtu návštevníkov ako i priemerná dĺžka ich pobytu. To si vyžaduje zvyšovanie kvality verejného priestoru, rozširovanie ponuky atrakcií pre turistov, zvyšovanie kvality a možností ponúkaných služieb ako i rozširovanie ubytovacích kapacít.

Mesto plánuje plochy športu, rekreácie a voľného času rozvíjať primárne okolo Slnečných jazier. V tomto smere je cieľom zvýšenie kvality a atraktivity prostredia tak pre návštevníkov, ako i pre obyvateľov mesta.

Jedným z hlavných nedostatkov súčasného areálu Slnečných jazier je, že priestor medzi hranicou areálu a líniou brehu jazera poskytuje značne obmedzené možnosti pre rozvoj výstavby a umiestnenie funkčno-prevádzkových celkov, ktoré budú ponúkať dostatočné kvantitatívne i kvalitatívne parametre pre adekvátny rozvoj športovo-rekreačnej zóny nadregionálneho významu.

Mesto Senec sa preto rozhodlo pre rozšírenie areálu v severnej, resp. severovýchodnej časti (vrátane záberu PPF). Rozvoj v tomto smere je vhodný okrem iného aj vzhľadom na plánované dopravné napojenie Reckej cesty na plánovaný severovýchodný obchvat Senca, takže rozsiahlejší rozvoj nespôsobí zvýšenú dopravnú záťaž centru mesta.

F.1.3 EKOLOGIZÁCIA ÚZEMIA

Súčasťou hlavných cieľov je aj skvalitniť prostredie Slnečných jazier, vrátane zlepšenia životného prostredia územia. V kontexte prebiehajúcej klimateckej zmeny je v areáli potrebné stanoviť aktivity a opatrenia adaptácie rekreačného prostredia na nové podmienky. Ide najmä o kultivovanie plôch zelene, ktoré prispievajú k lepším mikroklimatickým vlastnostiam (zelená infraštruktúra), ako aj o pripraviť územie na viacero nových fenoménov:

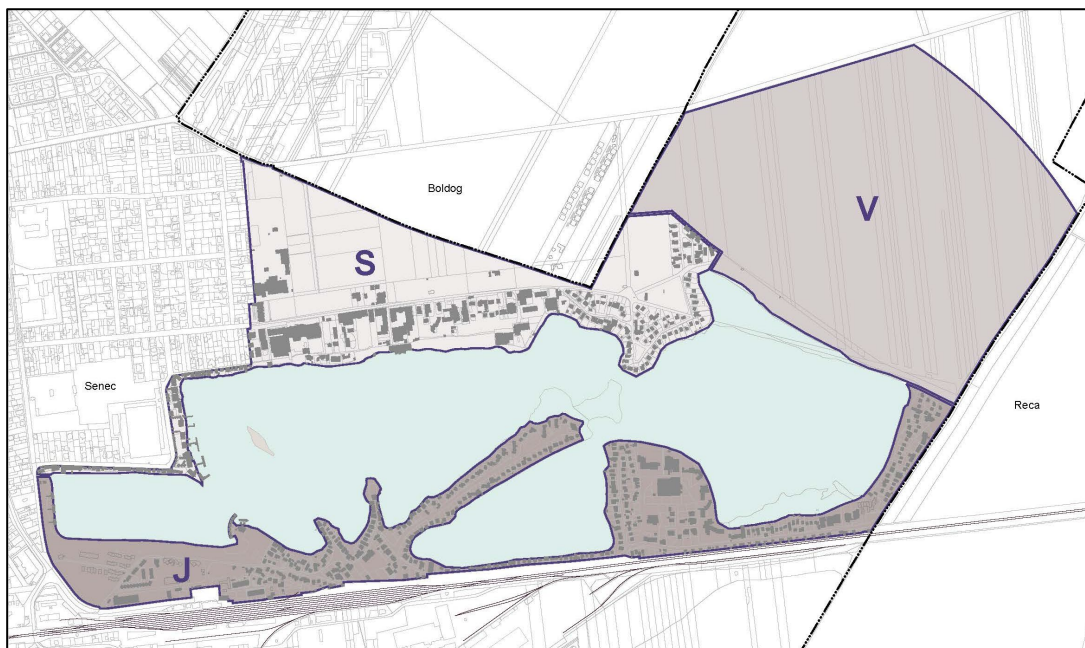
- Zachytávanie a odvádzanie prívalových dažďov.
- Šetrná distribúcia pitnej vody.
- Využívanie úžitkovej vody na polievanie a chladenie.
- Pripravenosť na dlhé suchá (modrá infraštruktúra).



F.1.4 CHARAKTERISTIKA PRIESTOROVÝCH CELKOV NA ZÁKLADE PREDPOKLADANEJ MIERY TRANSFORMÁCIE A ROZVOJA

Riešené územie je možné rozdeliť na tri priestorové celky na základe predpokladanej miery transformácie: severný, východný a južný.

Schéma: Priestorové celky – problémy a potenciály riešeného územia



SEVERNÝ CELOK

V severnom celku sa predpokladá stredná miera transformácie a rozvoja. Severný celok je vymedzený z juhu severnou brehovou líniou jazier, zo severnej časti hranicou katastrálneho územia obce Boldog, ktoré tvorí prevažne poľnohospodársky využívaná krajina. V západnej časti je v kontakte so sídelnou zástavbou rodinných domov. Hlavnými vstupmi do územia sú vstup z ulice Štefánikova a dve dopravné napojenia z Reckej cesty.

Hlavnú kompozičnú os tvorí ulica Štefánikova v predĺžení ulice Slnčné jazerá – Sever. Táto je v súčasnosti zároveň hlavným nositeľom automobilového i pešieho pohybu. Medzi brehovou líniou a hlavnou kompozičnou osou sa v centrálnej časti nachádza zóna hromadného ubytovania (hotely a penzióny) doplnená o služby a gastro, ktorú vo východnej časti zakončuje zóna objektov pre individuálnu rekreáciu s voľnočasovým areálom Gardenka. Západnú časť medzi brehovou líniou a ulicou Rybárska tvorí zástavba objektov individuálnej rekreácie prerušená zónou lodenice. V tejto časti brehová línia ani areál nie sú pozdĺž celej ulice Rybárska prístupné verejnosti. V severnej časti celku lemuje hlavnú kompozičnú os akvapark, plochy statickej dopravy a plochy autokempingu. Zvyšnú časť územia tvoria plochy PPF.

Problémy

- Absencia verejných priestorov adekvátnej kvality, funkčnej náplne a kapacity vzhľadom na počet užívateľov areálu (tak pobytových ako i dedikovaných pešiemu a cyklistickému pohybu).
- Kolízia pešej a automobilovej dopravy v profile ulice Slnčné jazerá – Sever (nedostatočná dotácia plochy pre pešiu a cyklistickú dopravu).
- Nevhodne umiestnený autokemping vzhľadom na jeho exponovanú polohu vo väzbe na hlavnú dopravnú a pešiu trasu.
- Absencia dostatočných kapacít statickej dopravy.
- Malý podiel verejných pláží.

Potenciály

- Doplnenie plôch hromadného rekreačného ubytovania, občianskej vybavenosti, športu, verejných priestorov a zelene.



- Riešenie aktuálne nevyhovujúceho dopravného riešenia s dôrazom na nadradený význam pešieho a cyklistického pohybu.
- Možnosť transformácie plochy kempingu na plochy verejnej zelene alebo parku.
- Vytvorenie pešej zóny s cyklotrasou v profile ulici Slnečné jazerá – Sever.
- Revitalizácia plôch voľnočasového areálu Gardenka.

VÝCHODNÝ CELOK

V východnom celku sa predpokladá vysoká miera rozvoja. Východný celok je vymedzený z juhu brehovou líniou Piateho jazera, z východnej časti hranicou katastrálneho územia obce Boldog, ktoré tvorí prevažne poľnohospodársky využívaná krajina. Zo severnej časti je to Récka cesta a hranica ochranného pásma plánovaného obchvatu. Juhovýchodná hranica je vymedzená zbernou komunikáciou patriacou do katastrálneho územia obce Reca. Táto komunikácia zároveň zabezpečuje jedno z dopravných napojení východného a južného koncepčného celku.

Majoritnú časť východného celku predstavujú plochy polí s dvoma malými vodnými plochami, ktoré nie sú súčasťou areálu Slnečných jazier. Časť celku nachádzajúca sa v rámci areálu tvorí východná pláž s drobnou vybavenosťou, ktorú lemuje komunikácia v predĺžení ulice Slnečné jazerá – Sever.

Problémy

- Rozsah areálu jazier aktuálne neposkytuje možnosť doplnenia druhej najväčšej verejnej pláže o služby a verejné priestorov adekvátnej kvality, funkčnej náplne a kapacity vzhľadom na počet užívateľov areálu (tak pobytových ako i dedikovaných pešiemu a cyklistickému pohybu)

Potenciály

- Možnosť rozšírenia vodnej plochy v takom rozsahu, aby hranica lokalizácie jeho brehovej línie od hranice riešeného územia poskytovala dostatočné priestorové možnosti pre novú výstavbu.

JUŽNÝ CELOK

V južnom celku sa predpokladá nízka miera transformácie ďalší rozvoj sa neočakáva. Južný celok je vymedzený trasovaním železničnej trate a južnou brehovou líniou jazier. Vstupy do územia sú v západnej časti z ulice Štúrova a vo východnej zo zbernej komunikácie patriacej do katastrálneho územia obce Reca. Významným prvkom v dotyku západnej časti územia je predstaničný priestor vlakovej stanice so zastávkou autobusovej dopravy.

V západnej časti v nadväznosti na verejnú pláž Prvého jazera (Južná pláž) sa nachádzajú plochy autokempingu, plochy statickej dopravy (parkovací dom), zóna objektov individuálnej rekreácie a plocha verejnej zelene v nadväznosti na hlavný vstup od železničnej stanice. V tejto časti sa zároveň nachádza majorita objektov služieb a gastro zariadení južného celku. Tieto služby sú doplnené lokálne o plochy športovísk, funkcia kultúry je zastúpená v podobe amfiteátra vo väzbe na plochy pláže a verejnej zelene. Zvyšnú časť južného celku tvorí zóna objektov individuálnej výstavby, ktorú na polostrove medzi Štvrtým a Piatym jazerom dopĺňa menšia zmiešaná zóna hromadného ubytovania (firemné chaty) a občianskej vybavenosti (domovy sociálnych služieb a materská škola).

Problémy

- Absencia objektov občianskej vybavenosti, gastro a služieb adekvátnej architektonickej kvality, funkčnej náplne a kapacity vzhľadom na počet užívateľov areálu
- Absencia verejných priestorov adekvátnej kvality, funkčnej náplne a kapacity vzhľadom na počet užívateľov areálu (tak pobytových ako i dedikovaných pešiemu a cyklistickému pohybu)
- Nevhodne umiestnená plocha autokempingu a plocha dočasného rekreačného ubytovania vzhľadom na ich polohu vo väzbe mesto, sezónne využitie a morálne opotrebovanie stavebného fondu
- Malý podiel verejných pláží v pomere k dĺžke brehovej línie
- Vysoký podiel zastavanosti brehovej línie objektami individuálnej rekreácie



- Kolízia pešej a automobilovej dopravy v profile ulice Slnečné jazerá – Juh (nedostatočná dotácia plochy pre pešiu a cyklistickú dopravu)
- Absencia dostatočných kapacít statickej dopravy

Potenciály

- Transformácia zóny v kontakte s južnou plážou v kontexte doplnenia verejných priestorov mesta Senec s prihliadnutím na potenciál intenzívneho celoročného využitia tejto zóny predovšetkým obyvateľmi mesta Senec

F.2 VARIANTNÉ RIEŠENIA

V zmysle zadania tejto urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnečné jazerá – Senec, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Senci, v januári roku 2024 inicioval spracovateľ v súčinnosti s obstarávateľom štúdie kvalitatívny výbor s prezentovaním konceptu riešenia. Prezentoval dva alternatívne scenáre využitia a usporiadania rozvojových plôch, ktoré po vzájomnej dohode obstarávateľa a spracovateľa vytvorili urbanistickú koncepciu rozvoja pre spracovania invariantného návrhu UŠ.

V rámci prípravy návrhu urbanistickej štúdie tak boli predstavené dva varianty funkčno-priestorového rozvoja riešeného územia so stručnou charakteristikou oboch variantov. Variantnosť spočívala najmä v plošne vyjadrenom návrhu funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia, ako synergického prepojenia Slnečných jazier so širšou funkčno-prevádzkovou štruktúrou mesta Senec, vrátane overenia možností nového dopravného napojenia na plánovaný severný obchvat mesta Senec. Pracovné varianty v dvoch podobách vyjadrili mieru rozvoja rekreačného územia vo vzťahu k urbánnym a prírodným častiam okolitej krajiny.

Dva rozpracované varianty boli prezentované na štyroch komisiách mesta.

- Komisia výstavby a územného plánovania, Zasadnutie komisie dňa 17.01.2024, Uznesenie č. 01/2024
- Komisia cestovného ruchu, dopravy a parkovania, Zasadnutie komisie dňa 23.01.2024, Uznesenie č. 1/2024
- Komisia športu, Zasadnutie komisie dňa 23.01.2024, Uznesenie č. 01/2024
- Komisia životného prostredia a verejného poriadku, Zasadnutie komisie dňa 24.01.2024.

F.2.1 HLAVNÉ PILIERE KONCEPČNÝCH RIEŠENÍ

Primárnym zámerom je rozšírenie jestvujúcej vodnej plochy o Šieste jazero v takom rozsahu, aby hranica lokalizácie jeho brehovej línie od hranice riešeného územia poskytovala dostatočné priestorové možnosti pre rozvoj modernej, inovatívnej a kvalitatívnej výstavby. V neposlednom rade sa vďaka tomu očakáva zvýšenie v súčasnosti neuspokojivej dotácie verejných pláží.

Koncepcie variantov vychádza z piatich základných ideí:

- V oboch variantoch sa v prvom rade sa jedná o rozšírenie jestvujúcej vodnej plochy o Šieste jazero, čím sa významne zvyšuje dotácia verejných pláží.
- Druhým pilierom je transformácia ulice Slnečné jazerá – Sever na pešiu a cyklistickú trasu s vylúčením dopravy a jej predĺženie po celom obvode Šiesteho jazera po obvode verejnej pláže pri zachovaní trvalého vizuálneho kontaktu s vodnou hladinou.
- Tretím je doplnenie verejných priestranstiev s rôznou funkčnou náplňou pozdĺž tejto pešej trasy vrátane objektov občianskej vybavenosti, služieb a športu, ktoré svojou funkčnou náplňou, rôznorodosťou a umiestnením vhodne dopĺňajú požiadavky širokého spektra užívateľov týchto priestranstiev a koridorov.
- Štvrtým je umiestnenie veľkokapacitných objektov športu, služieb a obchodu s celoročnou intenzívnou prevádzkou v priamej väzbe na Reckú cestu, zároveň však v dotyku hlavného pešieho koridoru.



- Piatym je vytvorenie plochy s vysokým podielom zelene s charakterom lesoparku pre objekty individuálnej rekreácie a autokemping, ktoré lemujú verejné pláže severnej a východnej časti Šiesteho jazera.

F.2.2 POPIS A CHARAKTERISTIKA VARIANTOV KONCEPTU RIEŠENIA

VARIANT I

Variant I bol spracovaný na základe vyššie uvedených hlavných koncepčných pilierov. V zmysle rozdelenia riešeného územia na tri priestorové celky boli v severnom a východnom celku doplnené predovšetkým plochy športu, občianskej vybavenosti, verejných priestorov a zelene. Tieto vytvárajú ucelený koncepčný súbor plôch po celej dĺžke severnej hranice. V prvom rade ide o ideu vnímania priestoru vymedzeného brehovou líniou a hranicou riešeného územia. Následne rozšírením jazier vo východnom celku o šieste jazero sa vytvoril potenciál pre rozšírenie plôch verejných priestorov a pláží v priamom kontakte s vodnou hladinou. Taktiež sú tu situované plochy pre objekty individuálnej rekreácie, kempingu a amfiteátra, ktoré sú zároveň súčasťou plochy verejnej parkovo upravenej zelene. Južný celok je z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia pomerne kompaktný a stabilizovaný. Väčšia zmena je v premiestnení autokempingu z južného celku do novej polohy vo východnom celku, čím sa vytvorilo územie, pre rekultiváciu a revitalizáciu, s vysokým potenciálom na vytvorenie kvalitného verejného priestoru v dochádzkovej vzdialenosti od centra mesta. Tento novovytvorený park by mohol suplovať absenciu parku v meste.

Vychádzajúc z hlavných dopravných bodov napojenia na severe riešeného územia, a to uvažovaný obchvat Senca s križovatkou je logickým záverom, že hlavné dopravné vstupy do územia sú na severe územia. Okrem existujúcich vstupov do územia sú koncepčne doplnené dva vstupy nachádzajúce sa východnom celku. Jeden z južnej a druhý zo severnej strany územia. Pri všetkých dopravných vstupoch sú vyhradené plochy pre vybavenie statickej dopravy. Variant rieši aj koncepčné zokruhovanie pešieho a cyklistického pohybu v území. Významnú dopravnú zmenu v organizácii pohybu tvorí odklonenie automobilovej dopravy z ulice Slnečné jazerá – Sever, ktorá je presunutá na severnú hranicu súčasného autokempingu, ktorého existujúci vegetačný potenciál, tvorí podklad pre vytvorenie parku v tejto polohe. Koncepcia dopravy je zrejماً z nasledujúcich schém.

VARIANT II

Variant II bol taktiež spracovaný na základe hlavných koncepčných pilierov. V zmysle rozdelenia riešeného územia na tri priestorové celky boli plochy športu, občianskej vybavenosti, verejných priestorov a zelene, doplnené predovšetkým na severe územia.

Východný celok bol koncepčne navrhnutý ako verejný priestor s charakterom lesoparku s vyhradenými plochami pre súbory objektov s individuálnou rekreáciou. Plocha navrhovaného šiesteho jazera je v tomto variante väčšia a prináležia k nej dva novoutvorené poloostrovy a jeden ostrov. Každý z týchto prírodných útvarov ponúka svojú atmosféru vyplývajúcu z charakteru prislúchajúcej funkcie. Južný celok (je v obidvoch variantoch riešený identicky) je z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia pomerne kompaktný a stabilizovaný. Väčšia zmena je v premiestnení autokempingu z južného celku do novej polohy vo východnom celku, čím sa vytvorilo územie, pre rekultiváciu a revitalizáciu, s vysokým potenciálom na vytvorenie kvalitného verejného priestoru v dochádzkovej vzdialenosti od centra mesta. Tento novovytvorený park by mohol suplovať absenciu parku v meste.

Zo zrejmych dôvodov, tak ako vo variante I, sú hlavné dopravné vstupy do územia situované na severe územia. Pri každom dopravnom vstupe sú vyhradené plochy pre vybavenie statickej dopravy. Variant rieši aj koncepčné zokruhovanie pešieho a cyklistického pohybu v území. Významnú dopravnú zmenu v organizácii pohybu tvorí odklonenie automobilovej dopravy z ulice Slnečné jazerá – Sever, ktorá je presunutá na severnú hranicu súčasného autokempingu, ktorého existujúci vegetačný potenciál, tvorí podklad pre vytvorenie parku na severe územia. Ďalším významným pilierom tohoto variantu je prioritizácia pešieho a cyklistického pohybu v celom území, ale hlavne vo východnom celku, s regulovaným vstupom pre automobilovú dopravu iba pre ubytovaných návštevníkov. Koncepcia dopravy je zrejماً z nasledujúcich schém.



Schéma: Variant I, koncept funkčného usporiadania



Schéma: Variant I, schéma dopravného riešenia

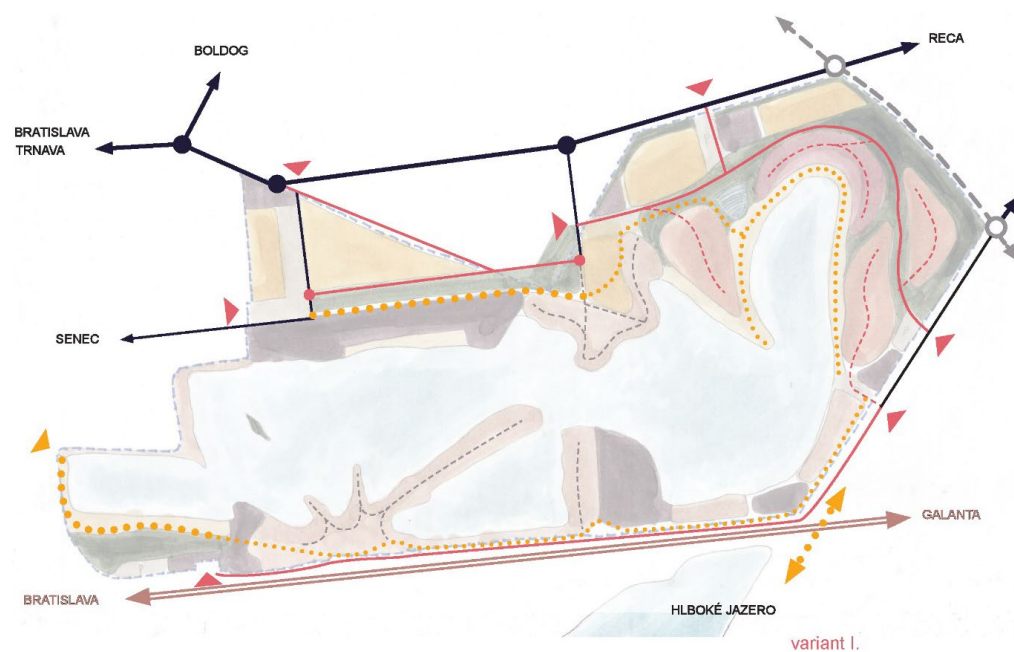
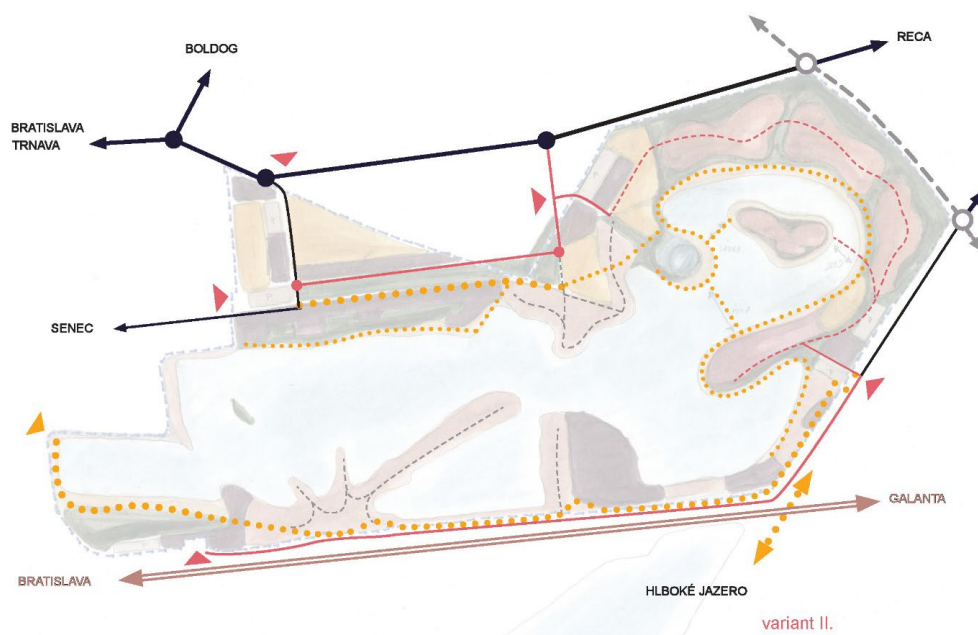




Schéma: Variant II, koncept funkčného usporiadania



Schéma: Variant II, schéma dopravného riešenia





F.2.3 ODPORÚČANIA PRE VÝBER VARIANT

Na základe zasadnutí komisií vo veci prerokovanie alternatívnych scenárov využitia a usporiadania rozvojových plôch Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnečné jazerá – Senec bolo odporúčané vychádzať z predloženého variantu II., pričom boli formulované požiadavky na zohľadnenie nasledovných pripomienok:

- Navrhovaný amfiteáter nevypúšťať v takom rozsahu do vodnej plochy, z dôvodu aby nevznikali zálivy,
- Navrhovaný kemp vo východnej časti, resp. tvar polostrova navrhovať v tvare zodpovedajúcom súčasnému tvaru spevnenej plochy, aby neprišlo k zasypávaniu jestvujúcej vodnej plochy, pričom tak ako v prvom bode, nevytvárať zálivy,
- Navrhovaný ostrov riešiť menších rozmerov, s možnosťou zriadenia služby a rekreačných chát,
- Dopravné napojenie, resp. záchytné parkovisko pri obchvate riešiť ako vo variante I.,
- Na rozhraní katastrálnych území Senec a Boldog pri navrhovaných športoviskách riešiť komunikáciu ako je vo variante I.,
- Kemp na východnej strane s prilahlými športoviskami a službami navrhnuť ako poloverejný areál, ktorý bude spravovať SCR Senec, ostatnú časť areálu riešiť ako voľne prístupnú, pričom severovýchodná časť bez možnosti vjazdu motorových vozidiel; cesty v tejto zóne navrhovať len pre obsluhu územia.
- Vložiť do návrhu možnosť „mestského kúpaliska“ s bazénom.
- Navrhovaný ostrov riešiť menších rozmerov.



F.3 NÁVRH RIEŠENIA

F.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCIA

Urbanistická koncepcia rozvoja je formovaná v zmysle prerokovaného a riadne schváleného zadania tejto štúdie. Návrh je spracovaný invariantne. Vychádza z variantu „II“, spracovaného a prezentovaného v zmysle etapy Koncept, ako aj za zohľadnenia záverov a odporúčaní pre výber optimálneho variantu, ktoré formulovali jednotlivé komisie mesta Senec (viď predchádzajúca kapitola).

Urbanistická koncepcia je založená na piatich základných pilieroch:

- Zámer rozšírenia vlastnej vodnej plochy severo-východným smerom o tzv. Šieste jazero, čím sa vytvoria disponibilné priestorové podmienky nielen pre vznik nových verejných pláží, ale aj pre investičné aktivity športovo-rekreačného charakteru.
- Premiestnenie jestvujúceho stanového kempingu, ako aj autokempingu, do novej, segregovanej a bezpečnej plochy priamo pri vodnej hladine, s vysokým podielom zelene charakteru lesoparku, vrátane doplnenia moderného vybavenia.
- Umiestnenie nových budov a zariadení športu, rekreácie a kultúry, ako aj obchodu a služieb, ktoré budú mať svojou celoročnou prevádzkou pozitívny význam pre celé mesto Senec.
- Transformácia ulíc Štefánikova a Slnčné jazera-Sever na pešiu a cyklistickú trasu, vrátane ich predĺženie východným smerom a ďalej plynulo po celom obvode novovzniknutého Šiesteho jazera, ktorá pri zachovaní trvalého vizuálneho kontaktu pešiakov s vodnou hladinou, bude tvoriť novú modernú promenádu celej zóny.
- Optimalizácia, modernizácia a transformácia verejných priestranstiev s rôznou funkčnou náplňou, vrátane doplnenia objektov občianskej vybavenosti, služieb a športu, ktoré svojou rôznorodosťou a umiestnením vhodne dopĺňajú požiadavky širokého spektra užívateľov týchto priestranstiev a koridorov.

Riešenie reflektuje predovšetkým požiadavky objednávateľa vytvoriť športovo rekreačný areál s vysokým podielom zelene, doplnením siete verejných pobytových priestorov so širokou škálou rekreačného a športového využitia, rozšírením plochy verejných pláží s dôrazom na peší a cyklistický pohyb vo vizuálnom kontakte s vodnou plochou.

Urbanistická koncepcia vytvára vhodné podmienky pre skvalitňovanie rekreačného prostredia pomerne stabilizovanej štruktúry zástavy, ako aj stanovuje územnotechnické podmienky pre rozšírenie vodnej plochy severovýchodným smerom a s tým súvisiaci postupný územný rozvoj celého areálu až po plánovaný severovýchodný obchvat mesta Senec.

Hlavným motívom rozvoja je rozšírenie vodnej hladiny Slnčných jazier. Nové tvarovanie brehov jazera o tzv. Šieste jazero v severovýchodnej časti riešeného územia podmieňuje celkové smerovanie výstavby. Budov, ciest i infraštruktúry. Snahou je pritom zachovať športovo-rekreačný charakter územia. V nadväznosti na nové rozvojové plochy pri vodnej ploche sa zároveň ponúkajú možnosti nielen pre investičné aktivity, ktoré v zóne, či dokonca v celom meste absentujú, ale aj pre premiestnenie historicky nevhodne lokalizovaných činností. Koncepcia navrhuje presunutie stanového aj karavanového kempingu do novej veľkorysejšej i atraktívnejšej polohy. Ich pôvodné polohy zároveň vytvárajú disponibilné priestory pre transformáciu územia. Či už pre parkové plochy zelene alebo pre kvalitatívne vyššiu vybavenosť územia.

Urbanistická koncepcia vychádza z princípu koncentrácie hlavných rozvojových aktivít s cieľom vytvoriť predpoklady pre priestorovú i prevádzkovú efektívnosť ich fungovania, s doplnením menej intenzívnych rozvojových území na východnom okraji riešeného územia, vrátane humanizácie lokalít starších spôsobov zástavy.

Koncepcia zohľadňuje celomestské súvislosti rekreačnej zóny v rôznych fázach počas roka. Kým nové východné časti kempingu a „urbanistických hniezd“ enkláv rekreačných chat budú primárne sezónnou záležitosťou, využitie západných a severných častí riešeného územia bude celoročné.

Riešenie využíva intenzifikáciu hlavných rozvojových uzlov, a to aj za zohľadnenia ekonomických a ekologických aspektov rozvoja územia rekreačnej zóny. Koncentráciou jednotlivých funkcií sa tak zvýši kvalita a komplexnosť poskytovaných služieb a zefektívni sa napojenia územia na jednotlivé systémy dopravnej a technickej infraštruktúry.



Navrhnuté sú viaceré plochy pre šport, kde budú situované budovy ako mestská plaváreň, multifunkčná (hokejová) hala alebo tenisové centrum. Taktiež sa uvažuje s plochami pre rekreáciu, individuálnu i organizovanú. Koncepcia zhodnocuje existujúci termálny premeň pre vznik termálneho kúpaliska. Návrh dreveného móla ponúka možnosť realizácie plávajúceho bazéna. Koncepcia zároveň vytvára možnosti aj pre realizáciu budov individuálnej formy rekreácie. Chaty, chatky a rekreačné objekty. S podporou umiestňovania rodinných domov sa nauvažuje. Charakter zóny ostáva extenzívne urbanizovaný, zameraný na šport a rekreáciu. Naopak pre podporu rozvoja kultúry, ktorá má byť slobodná a žiadna iná, sú vytvorené možnosti nielen pre vznik multifunkčnej haly, kde môžu byť realizované aj koncerty či divadelné a umelecké podujatia, pričom urbanistická koncepcia vytvára možnosti aj pre realizáciu nového amfiteátra ako inovatívneho kultúrneho stánku mesta.

Celkovo sa uvažuje s asanáciou oploštenia areálu, čím sa rekreačná zóna stane integrálnou súčasťou organizmu mesta. Jednotlivé aktivity sú v území dopravné prepojené všade tam, kde je to dynamicky nevyhnutné. Nový areál kempingu bude mať ako jediný osobitný režim. Do popredia je kladený pohyb pešiakov a cyklistov a dotváranie prírodnej scenérie.

Presnejší popis jednotlivých navrhovaných aktivít v území z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania uvádzame v nasledujúcej kapitole.

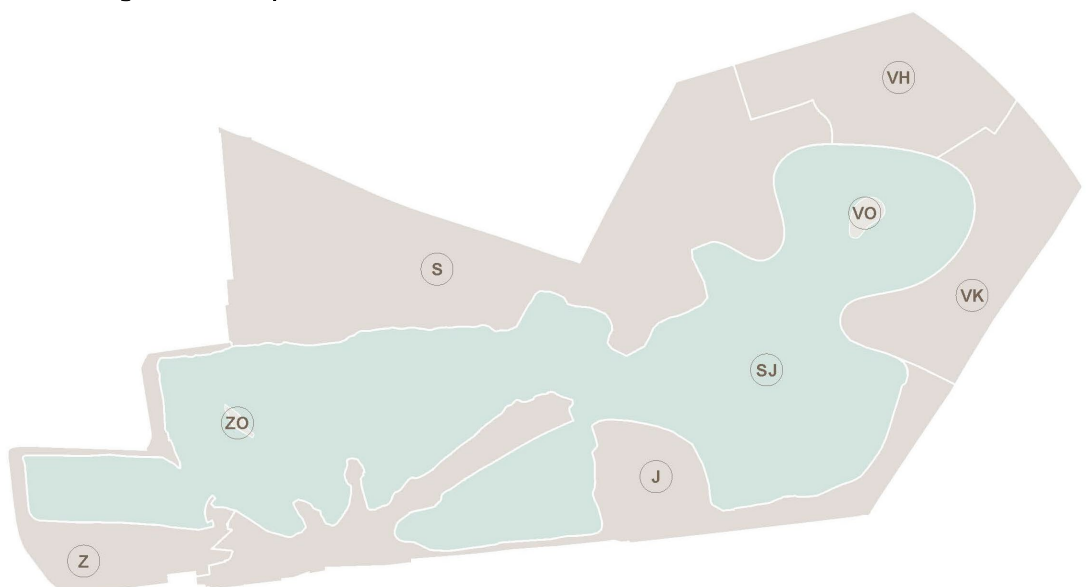
F.3.2 NÁVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Pre usmerňovanie rozvoja do podoby stanovenej urbanistickej koncepcie je riešené územie rozdelené na osem regulačných sektorov. Každý z nich je následne členený na regulačné bloky. Vymedzenie hraníc regulačných sektorov ako aj regulačných, vrátane ich číselného označenie je definované vo výkrese č. 7 grafickej časti - Výkres regulácie územia.

Členenie územia regulačné sektory a regulačné bloky:

- Regulačný sektor – Sever (S): 43 regulačných blokov.
- Regulačný sektor – Východ Hniezda (VH): 11 regulačných blokov.
- Regulačný sektor – Východ Kemping (VK): 14 regulačných blokov.
- Regulačný sektor – Východ Ostrov (VO): 2 regulačné bloky.
- Regulačný sektor – Juh (J): 45 regulačných blokov.
- Regulačný sektor – Západ (Z): 14 regulačných blokov.
- Regulačný sektor – Západ Ostrov (ZO): 1 regulačný blok.
- Regulačný sektor – Slnečné jazerá (SJ): 2 regulačné bloky.

Schéma: Regulačné sektory – schéma





Regulačné bloky predstavujú základné jednotky, ku ktorým sú definované zastavovacie podmienky funkčného využitia a hmotovo-priestorového usporiadania. Regulačné bloky vytvárajú relatívne homogénne funkčno – priestorové celky.

Každý z regulačných blokov je vymedzený hranicami v grafickej časti, ako aj definovaný zastavovacími podmienkami uvedenými v Kapitole J. Ide o príslušnosť ku regulačnému sektoru, identifikačné číselné označenie, základný druh funkčného využitia, výmera, maximálny index zastavanosti, minimálny koeficient zelene, maximálnu podlažnosť, urbanistickú intervenciu do územia a v niektorých prípadoch aj požadovanou podobou bloku alebo doplňujúcim regulatívom. Definície uvedených urbanistických nástrojov sú v súlade s územným plánom mesta Senec uvedený v kapitole „J - Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania riešeného územia“.

Vymedzovanie regulačných blokov je stanovené v záujme vytvárania charakteristických územných častí a vyjadrenia spoločných charakteristík jednotlivých skupín objektov prostredníctvom urbanistických blokov. Sú tvorené charakterovo blízkymi skupinami objektov a sú vymedzené pomocou uličných koridorov, resp. výraznými predelmi medzi objektmi tak, aby vytvárali relatívne homogénne priestorové celky. Každému urbanistickému bloku prislúcha len jeden typ funkčného využitia. Nakoľko sú takéto bloky zároveň hlavnými nositeľmi funkčnej, ako aj priestorovej regulácie, zastávajú postavenie urbanistických t. j. regulačných blokov.

Zároveň sú zohľadnené aj priestorové väzby regulačných blokov k priebehu hraníc vlastníckych vzťahov pri vodnej hladine jazier. V tomto kontexte sú stanovené nástroje regulácie „Záplavová hrana“ a „Brehová línia“.

Záplavová hrana predstavuje prirodzenú hranicu medzi vodnou plochou a suchozemským povrchom. Brehová línia je hranica medzi verejným priestorom a územím súkromného vlastníctva. Plochy medzi záplavovou hranou a brehovou líniou sú tak nezastavateľné a verejne prístupné územia. Na druhej strane plochy medzi brehovou líniou a územím súkromného vlastníctva sú potenciálne zastavateľné územia. Brehové línie je však potrebné po dohode s mestom Senec spresňovať.

REGULAČNÝ SEKTOR – SEVER

Z prevádzkového hľadiska prechádzajú územím Sektora – Sever dve hlavné osi. Rozšírená a dobudovaná severná os predstavuje ťažisko dynamickej dopravnej obsluhy územia a umožňuje odľahčenie jestvujúcej južnej osi, ktorá je vedená v koridore ulíc Štefánikova a Slnečné jazerá-Sever. Južná os je navrhnutá na transformáciu na pešiu zónu a hlavnú cyklotrasu, ktoré tu spoločne vytvárajú počiatkový bod hlavnej promenády, ktorá pokračuje východným smerom okolo nového priebehu vodnej plochy Šiesteho jazera, resp. do susedného sektora Východ – hniezda a ďalej okolo celého jazera.

Severná os je napojená z Reckej cesty dvoma dopravnými vstupmi do územia. Severozápadný vstup pri aquaprku napája primárne západnú časť Sektora – Sever a severný vstup z k.ú. susednej obce Boldog napája východnú časť Sektora - Sever.

Sektor - Sever tvorí pomerne stabilizované územie. Zastavané územie medzi vodnou plochou a južnou ukľudnenou osou tvorí štruktúra objektov individuálnej rekreácie a štruktúra objektov veľkokapacitného prechodného ubytovania (hotely a penzióny), spoločne s pestrou škálou reštaurácií a bufetov. Tieto plochy sú sekundárne doplnené objektami a plochami športu, medzi ktoré patrí najmä lodenica, aquapark a dve plochy exteriérových voľne prístupných športovísk s vysokým podielom parkovo upravenej zelene – športovisko Severná pláž a Gardenka. Návrh v rámci tohto územia nepredpokladá rozsiahlejšiu novú výstavbu ani transformáciu, skôr jej ukľudnenie a skvalitnenie verejného priestoru. Prioritou tohto územia je zachovanie pešej priepustnosti k brehu jazera. Vďaka preriešeniu dopravných vstupov do územia taktiež dôjde k odbremeneniu záťaže dynamickej dopravy osobných automobilov, čo vytvorí priestor pre výraznejšie možnosti kultivácie verejných a verejne prístupných priestorov a trás.

Rozšírenie areálu až po územno-správnú hranicu mesta Senec umožňuje vytvorenie novej dopravnej osi, ktorá prevezme funkciu hlavnej severnej obslužnej trasy areálu. Toto riešenie vytvorilo priestor pre transformáciu súčasného hlavného tranzitného koridoru na priestor pre peší a cyklistický pohyb (promenáda) s príležitosťou jej doplnenia o sieť pobytových zón, v nadväznosti na túto zaužívanú hlavnú pešiu trasu. Dôraz na význam pešieho pohybu odzrkadľuje aj návrh všetkých dopravných komunikácií, kde v rámci ich profilu je obojstranne vytvorený priestor pre sprievodnú zeleň so stromoradiami a chodníky.



Urbanistická koncepcia navrhuje premiestnenie areálu stanového kempingu do Sektoru - Východ - Kemping. Plocha po bývalom kempingu je v Sektore - Sever navrhnutá na decentné (citlivé) krajinárske dotvorenie do podoby verejného parku. Ideou je v maximálnej možnej miere zachovať vysokú zeleň, ktorá bude doplnená pešími trasami, pobytovými prvkami a mestským mobiliárom. Nadväzujúce plochy po obvode takto založeného parku je žiaduce doplniť o pavilónové objekty vybavenosti. Obdobne vo väzbe na promenádu. V parku je možné realizovať aj určité spektrum verejne prístupných voľnočasových aktivít.

Severne od lokality Gardenka je vymedzená plocha pre výstavbu multifunkčnej haly s aktívnym parterom. Hala môže mať charakter hokejovej arény, meniacej sa podľa potreby na kultúrne a umelecké aktivity. Predpolie haly je navrhnuté ako verejné námestie rozširujúce dotáciu pobytových plôch vo väzbe práve na susednú Gardenku. Tu sa nachádza aj centrálny pobytový priestor s multifunkčným športovým, rekreačným a kultúrnym využitím. Severnú hranu haly tvorí návrh veľkokapacitného parkovacieho domu, ktorý svojím hmotovo-priestorovým prejavom plynulo nadväzuje na výšku objektu susednej haly, čím nevytvára novú dominantu.

Rozvojové plochy sú v regulačnom Sektore - Sever situované severne od centrálneho parku pôvodného kempingu. Toto územie trojuholníkového tvaru kopíruje hranicu susednej obce Boldog. Zároveň však rezervuje možnosti na prípadne dopravné prepojenia aj do tejto obce. Napriek priamej ponuke podieľať sa na príprave tejto štúdie sa obec Boldog odmietla zapojiť. Rozvojové plochy tu predstavujú územie kapacitného prechodného ubytovania (hotely a penzióny), občianskej vybavenosti, športu a dopravného vybavenia. V rámci plôch športu sa vytvára priestor pre realizáciu mestskej krytej plavárne, tenisového centra a spomínanú multifunkčnú halu.

Na severo-východnej hranici vodnej plochy, resp. v juho-východnej časti vymedzeného Sektoru - Sever je vytvorený nový polostrov slúžiaci pre oddychovú zónu zelene, ktorú umocňuje zariadenie nového amfiteátra s pódium a hľadiskom. Prilahlá vysoká zeleň by tak mala mať estetický charakter kulís, ako aj z časti izolačné vlastnosti pred šírením hluku.

Hranicu medzi Sektorom - Sever a Sektorom - Východ Hniezda tvorí nový dopravný vstup do riešeného územia. Pri tomto novom vjazde z cesty III. triedy sú koncipované plochy pre veľkoobchod športových potrieb, ako aj pre supermarket. Touto polohou sa zvýši celoročný význam najsevernejšej časti riešeného územia.

REGULAČNÝ SEKTOR - VÝCHOD (HNIEZDA)

Koncepcia rozvoja regulačného Sektoru - Východ (Hniezda) sa odvíja primárne od morfológie rozšírenia vodnej plochy o tzv. Šieste jazero. V tomto sektore je tak primárne riešený výrazný rozsah plôch verejne prístupných pláží. Moderných a kultivovaných. Extenzívne doplnených o rekreačné vybavenie.

Z prevádzkového hľadiska prechádzajú územím Sektoru - Východ-Hniezda dve hlavné osi. Severnejšia predstavuje os dopravnej obsluhy územia pre automobily a južná je ukludnená s preferenciou pešieho a cyklistického pohybu. Tu ide o pokračovanie spomínanej promenády od Štefánikovej ulice.

Hranica lokalizácie brehovej línie od hranice riešeného územia zároveň poskytuje dostatočné priestorové možnosti pre novú výstavbu. V tejto polohe sú navrhnuté objekty individuálnej rekreácie v ploche zelene s charakterom lesoparku. Forma zástavby je koncipovaná do podoby ôsmich blokov, ktoré pripomínajú urbanistické hniezda, z čoho bol analogicky odvodený aj názov tohto sektora. Každý z blokov ponúka realizáciu 20 až 25 nízko podlažných objektov.

Motív rozvoja promenády ako ťažiskovej osi pešieho pohybu, ktorá na seba viaže sieť pobytových plôch, je v rámci tohto sektora naplno rozvinutý. Extenzívne, jednopodlažné objekty segregovane kumulované v určitých zhlukoch a architektonicky nevýrazne tak, aby vynikalo prírodné zázemie verejných pláží.

REGULAČNÝ SEKTOR - VÝCHOD (KEMPING)

Na juho-východnej hranici vodnej plochy je vytvorený nový polostrov vyhradený pre areál nového kempingu. Rezervovaný je pre stanové mestečko bez pohybu vozidiel. Koncepcia rozvoja Sektoru - Východ Kemping sa tak taktiež odvíja primárne od zámeru rozšírenia vodnej plochy a z toho vyplývajúcej dotácie plochy verejných a poloverejných pláží kempingu. Priestorové možnosti boli využité pre umiestnenie funkčno-prevádzkových celkov kempingu, súboru objektov individuálnej rekreácie v ploche zelene s charakterom lesoparku a pre umiestnenie objektov



športu, občianskej vybavenosti a sprievodného dopravného vybavenia. Plocha kempingu by mala mať osobitný režim. Z dopravného hľadiska je prístup realizovaný v podobe širokého zjazdového chodníka. Na západnej strane, ako aj na východnej strane od obce Reca budú realizované závary alebo teleskopický stĺpik s vrátnicou, resp. recepciou tohto areálu. Vnútorňa doprava v kempingu tak bude z bezpečnostných aj estetických dôvodov ukludnená. Individuálnu dopravu možno podporiť, či dokonca nahradiť vnútro areálovou organizovanou kyvadlovou prepravou v podobe golfových elektro vozíkov.

REGULAČNÝ SEKTOR - VÝCHOD OSTROV

V rámci rozšírenia vodnej plochy bude vytvorený, lepšie povedané zachovaný ostrov z pôvodnej pevniny. Táto plocha by mala byť rezervovaná pre umiestnenie verejného stravovacieho zariadenia typu reštaurácia. Vstup na ostrov bude zabezpečený kyvadlovou vodnou dopravou. Pôjde tak o komerčnú atrakciu gastroturizmu.

REGULAČNÝ SEKTOR - JUH

Regulačný Sektor - Juh tvorí územie medzi železničskou stanicou a plochou parkoviska na severovýchodnom brehu jazier.

Prevažnú časť územia tvoria stabilizované plochy objektov individuálnej rekreácie, ktorú na polostrove medzi Štvrtým a Piatym jazerom dopĺňa menšia zmiešaná zóna hromadného ubytovania (firemné chaty) a občianskej vybavenosti (domovy sociálnych služieb a materská škola). Návrh v rámci tohto územia nepredpokladá rozsiahlejšiu novú výstavbu ani transformáciu.

Prioritou tohto územia je kultivácia verejných a verejne prístupných priestorov a trás s dôrazom na zachovanie a obnova trás pešej prístupnosti k brehu jazera.

Od železničnej stanice je vytvorená možnosť pre realizáciu nového dopravného napojenia pozdĺž železničnej dráhy.

REGULAČNÝ SEKTOR - ZÁPAD

Regulačný sektor - Západ je navrhnutý na pomerne významnú transformáciu, ktorú determinuje jednak zámer asanácie oplotenia areálu, ako aj idea premiestnenia autokempingu do novej polohy.

Štúdiou stanovená urbanistická koncepcia počíta s vytvorením jedného uceleného a samostatne fungujúceho areálu kempingu v Sektore - Východ (Kemping). Plocha jestvujúceho autokempingu je v juhozápadnej časti tohto sektora navrhnutá ako transformačná plocha s dominantnou funkciou verejnej zelene pobytového priestoru s multifunkčným športovým a rekreačným využitím.

Po odstránení oplotenia areálu vytvorí tento Sektor akýsi interakčný priestor pre susednú zástavbu bytových domov s prilahlými plochami jazier. Pozdĺž cesty budú zrealizované budovy vybavenosti, ktoré vytvoria určitú hlukovú segregáciu od dopravy Železničnej a Štúrovej ulice. Zvyšok pôvodného autokempingu bude nielen revitalizovaný do podoby verejného parku, ale aj rozšírený o plochy, ktoré sa uvoľnia asanáciou morálne opotrebovaných a stavebnotechnicky nevyhovujúcich bungalovov. Časťou územia, v ktorej je navrhnutá významnejšia miera transformácie, je tak územie v dotyku Južnej pláže.

Zároveň sa tu počíta s celkovou rekultiváciou predstaničného priestoru a nadväzujúcich vstupných verejných priestorov areálu vrátane jestvujúcich plôch verejnej zelene.

Plocha pri železničnej stanici, na ktorej už bola v roku 2024 odstránená budova, ponúka disponibilnú lokalitu pre realizáciu významného a reprezentatívneho vstupného bodu, v rámci ktorého je potrebné rezervovať priestory pre správu cestovného ruchu mesta. Vzniknúť tu môže turistická kancelária, informačné stredisko s doplnkovými službami, doplnené o ubytovacie a reštauračné zariadenie.

Z prevádzkového hľadiska prechádza územím Južného celku jedna hlavná os, ktorá na seba viaže tak automobilový, ako i peší a cyklistický pohyb. Vzhľadom na stiesnené pomery nevyhovujúcu súčasnú kolíznú situáciu bolo možné riešiť iba v západnej časti územia a to vytvorením nového dopravného napojenia od vstupu Železničná stanica odľahčujúc tak západnú časť ulice Slnečné jazerá - Juh. V západnej časti tým dôjde k zníženej dopravnej záťaži zdieľaných trás s možnosťou úplného vylúčenia automobilovej dopravy v niektorých úsekoch.



REGULAČNÝ SEKTOR - ZÁPAD OSTROV

Tento regulačný sektor tvorí ostrov v Prvom jazere, bez možnosti ďalšej urbanizácie.

REGULAČNÝ SEKTOR - SLNEČNÉ JAZERÁ

Regulačný sektor Slnčné jazerá tvorí vlastná vodná hladina Slnčných jazier.

Ide o územie vyhradené pre vodnú plochu Slnčných jazier, vrátane s vodou súvisiacich doplnkových rekreačných a športových aktivít, ako aj nevyhnutných technických zariadení vodohospodárskeho zamerania. V rámci rozvoja možné uvažovať so stavbami a zariadeniami organizovaných vodáckych a klubových vodných športov, so stavbami verejnej rekreácie pri vode ako mestské móla, či prístaviská a kotviská pre plavidla správy cestovného ruchu mesta Senec.

F.3.3 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Návrh urbanistickej koncepcie stanovuje 15 nasledovných druhov funkčného využitia. Pre každý regulačný blok je stanovený jeden druh funkčného využitia. Regulačné bloky sú vymedzené tak, aby bezo zvyšku pokrývali celé riešené územie tejto urbanistickej štúdie rekreačnej zóny. Každý bod v riešenom území tak prislúcha do jedného regulačného bloku s jasne a transparentne stanovenou funkciou.

Regulačné bloky sú vykreslené v grafickej časti dokumentácie vo výkres č. 7. Výkres prostredníctvom farieb regulačných blokov a kartografickej legendy zároveň vyjadruje aj stanovené funkcie. V kapitole J., venovanej návrhu regulatívov funkčného a priestorového usporiadania riešeného územia, je pre každý druh funkcie následne spracovaný tzv. regulačný list, ktorý okrem charakteristiky danej funkcie určuje aj prípustné aktivity a zakázané aktivity.

ZÁKLADNÉ DRUHY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA PODĽA UŠ:

- **R1** - Plochy nízkopodlažnej individuálnej formy rekreácie
- **R2** - Plochy viacpodlažnej kolektívnej formy rekreácie
- **OV1** - Plochy občianskej vybavenosti - Ubytovacie a stravovacie zariadenia
- **OV2** - Plochy občianskej vybavenosti - Administratíva a verejná správa
- **OV3** - Plochy občianskej vybavenosti - Kultúra a osвета
- **OV4** - Plochy občianskej vybavenosti - Veľ'koobchodu a služieb
- **ŠP** - Plochy športu a rekreácie
- **DV** - Plochy dopravného vybavenia
- **KK** - Plochy komunikačných koridorov
- **VZ** - Plochy verejnej zelene
- **PL** - Plochy verejne prístupnej pláže
- **VP** - Vodné plochy
- **PK** - Plochy kempingu
- **PZ** - Plochy záhrad a záhradkárskeho osád
- **TZ** - Plochy technického zabezpečenia

Funkčné využitie a priestorové usporiadanie navrhovaných druhov funkčného využitia je priestorovo definované vo výkrese č. 7 - Výkres regulácie územia v mierke $M = 1 : 2\,000$. Ich výmery a podiel v rámci riešeného územia vyjadruje nasledujúca tabuľka.



Tabuľka: Bilancie funkčného využitia podľa navrhovanej regulácie územia

Druhy funkčného využitia		Existujúca hmotovo- priestorová štruktúra [m²]	Zámer novej hmotovo- priestorovej štruktúry [m²]	Plocha SPOLU [m²]	Plocha SPOLU [%]
R1	Plochy nízkopodlažnej individuálnej formy rekreácie	139 324	97 978	237 302	11,6
R2	Plochy viacpodlažnej kolektívnej formy rekreácie	19 117	0	19 117	0,9
OV1	Plochy občianskej vybavenosti - Ubytovacie a stravovacie zariadenia	90 010	38 901	128 911	6,3
OV2	Plochy občianskej vybavenosti - Administratíva a verejná správa	0	11 274	11 274	0,6
OV3	Plochy občianskej vybavenosti - Kultúra a osвета	0	14 588	14 588	0,7
OV4	Plochy občianskej vybavenosti - Veľkoobchodu a služieb	0	13 128	13 128	0,6
ŠP	Plochy športu a rekreácie	42 846	71 920	114 766	5,6
DV	Plochy dopravného vybavenia	17 584	12 162	29 746	1,5
KK	Plochy komunikačných koridorov	77 593	128 559	206 152	10,1
VZ	Plochy verejnej zelene	14 727	144 865	159 592	7,9
PL	Plochy verejne prístupnej pláže	33 910	39 036	72 946	3,6
VP	Vodné plochy	772 918	160 845	933 763	45,6
PK	Plochy kempingu	0	93 888	93 888	4,6
PZ	Plochy záhrad a záhradkárskych osád	9 129	0	9 129	0,4
TZ	Plochy technického zabezpečenia	2 806	2 375	5 181	0,3
SPOLU		1 219 964	829 519	2 049 483	100

F.3.4 UMIESTŇOVANIE STAVIEB

Umiestňovanie a povoľovanie stavieb sa bude uskutočňovať v správnych konaniach podľa právnych predpisov platných v čase plnenia, vrátane súladu so všeobecne záväzným nariadením mesta Senec o záväzných častiach územnoplánovacej dokumentácie mesta Senec.

V urbanistickej štúdii nie sú navrhované stavby, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

V rámci urbanistickej štúdie sú vo výkrese č. 7 – „Výkres regulácie územia“ okrem funkčnej a priestorovej regulácie, definované aj nástroje územného plánovania na zonálnej úrovni. Ide najmä o umiestňovanie stavieb. Aplikovaná je uličná čiara, predná stavebná čiara a hranica umiestnenia stavby.

- Uličná čiara určuje hranicu medzi regulovanými parcelami a verejným priestranstvom, resp. verejným komunikačným priestorom.
- Predná stavebná čiara určuje hranicu, na ktorú je na regulovanom pozemku nevyhnutné umiestniť priečelie navrhovaného objektu.
- Hranica umiestnenia stavby sa na regulovanom pozemku v smere od uličnej čiar pri navrhovanom objekte a objekte pred alebo v štádiu rekonštrukcie nesmie prekročiť.

Všetky nové stavby je tak potrebné umiestňovať v priestore vymedzenom prednou a zadnou stavebnou čiarou, prípadne iba prednými stavebnými čiarami, pokiaľ nie je pre daný regulačný blok určené inak.



G. POPIS NÁVRHU KONCEPCIE DOPRAVY, VRÁTANE BILANCIÍ STATICKEJ DOPRAVY, PEŠIA A CYKLISTICKÁ DOPRAVA.

G.1 NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVY

G.1.1 CESTNÁ DOPRAVA

STAV

Dopravné napojenie rekreačnej zóny Slnečných jazier dnes zabezpečujú miestne komunikácie, ktoré sa severne a severovýchodne od riešeného územia napájajú na cestu III/1043 (smer Réca) a západne a juhozápadne na cestu III/1049 (smer Kráľová pri Senci). Areál Slnečných jazier je oplotený, t.j. dopravný prístup je regulovaný.

Napojenie riešeného územia na nadradené dopravné vybavenie zabezpečujú mimoúrovňové križovania na diaľnici D1 s II/503 MŮK Senec a na I/61 MŮK Blatné.

Do areálu vytvárajú dopravné vstupy oplotenie s bránami, ktoré regulujú vstup (časovo, cenovo i priestorovo). Vnútroareálové komunikácie rekreačnej zóny má v správe mesto Senec prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Správa cestovného ruchu Senec, s.r.o.

Okolo mesta Senec sa plánuje vybudovanie nového dopravného obchvatu. Jeho trasovanie vyplýva z platného Územného plánu regiónu BSK, s ktorým musí byť Územný plán mesta Senec v súlade. V nadväznosti na tento vonkajší mestský okruh vznikne potenciál napojenia severovýchodnej časti riešeného územia aj na túto komunikáciu.

ZÁMER

Komplexný urbanistický návrh UŠ uvažuje po dohode s mestom Senec s asanáciou prístupových vstupných brán pre cestnú dopravu, resp. aj s úplným odstránením oplotenia areálu. Týmto spôsobom sa areál otvorí a viac začlení do dopravnej obsluhy mesta. Tento zámer si však vyžiada viaceré intervencie dopravno-technického charakteru aj do dnes zaužívaných postupov.

Návrh riešenia zohľadňuje zámer mesta na zjednosmernenie Štefánikovej ulice v smere do areálu Slnečných jazier. Zároveň rešpektuje význam aj parametre zberných komunikácií v koridoroch Železničnej ulice a Reckej cesty podľa Územného plánu mesta Senec.

Cieľovo požadovaná podoba usporiadania systému dopravnej obsluhy riešeného územia, vrátane začlenenia jednotlivých ciest do funkčných tried v zmysle STN o projektovaní miestnych komunikácií znázorňuje výkres č. 4 – Riešenie dopravného vybavenia.

Dopravné vstupy do rekreačnej zóny by sa dali rozdeliť do šiestich bodov. Pri každej z týchto polôh sú zároveň v zmysle urbanistickej koncepcie situované plochy statickej dopravy pre zachytne parkoviská, s možnosťou realizácie garáží alebo viacpodlažných parkovacích domov, v závislosti od uplatnenia zastavovacích podmienok pre každý regulačný blok. Opäť treba zdôrazniť, že nejde o regulované vstupy, ale o voľné prejazdy mestskými cestami. Osobitný režim dopravnej obsluhy bude vykazovať len areál nového kempingu.

- Juhozápadný vstup od Železničnej stanice.
- Dopravný vstup kombinovaný so vstupom pre peších. Úlohou vstupu je obslúžiť novovybudovaný dvojpodlažný parkovací dom, ktorý plní celoročnú funkciu zachytneho parkoviska pre návštevníkov rekreačného areálu a blízku železničnú stanicu mesta. Stanica zároveň vytvára vstupný bod pre turistov a návštevníkov prichádzajúcich vlakom, t.j. bez vlastného motorového vozidla. V tejto polohe sa po asanovanom objekte uvažuje s vybudovaním novostavby objektu správy cestovného ruchu, ktorý bude plniť úlohou nového reprezentatívneho vstupného bodu do rekreačnej zóny.
- Nový peší prístup od Hečkovej.
- Po asanovaní časti, resp. celého oplotenia areálu sa v smere od Hečkovej ulice navrhuje nové pešie prepojenie, ktoré v smere od centra mesta zabezpečí napojenie nielen rozšírenia západného brehu jazera pre každodenný pohyb obyvateľov, ale aj celú rekreačnú zónu. Po premiestnení karavanového kempingu do novej polohy v zmysle zámeru tejto UŠ bude juhozápadná časť riešeného územia prebudovaná do verejného priestranstva s parkovými úpravami zelene.



- Západný vstup od Štefánikovej ulice.
- Štefánikova ulica bude v zmysle zámerov mesta Senec dopravným značením označené a z časti aj prebudovaná na jednosmernú ulicu s prejazdom smerom do rekreačnej zóny. Stále však bude plniť úlohu najkratšej každodennej obsluhy obyvateľov z centra mesta do severnej časti zóny, kde sú situované prevažne ubytovacie a gastronomické prevádzky.
- Severozápadný vstup od Reckej cesty popri aquaparku.
- Ide o existujúci vjazd do severnej časti jazier, ako aj ku areálu aquaparku. Po zjednosmernení Štefánikovej ulice pôjde aj o výjazd v smere do centra mesta. Z tohto miesta bude možné prostredníctvom miestnej zbernej komunikácie možné viesť dopravu aj do severnej a severovýchodnej časti riešeného územia zóny. Úlohou cesty bude okrem rozvetvenia dynamických tokov vozidiel aj zabezpečiť prístup prímestskej autobusovej dopravy, vrátane osadenia nových zastávok.
- Severný vstup od Reckej cesty (III/1043).
- Ide o jestvujúci vjazd z územia susednej obce Boldog. Križovatka na ceste 3. triedy je z bezpečnostných dôvodov navrhnutá na prebudovanie, resp. je navrhnuté vytvorenia odbočovacích pásov. Tvar križovatky a výsledné dopravno-inžinierske prevedenie však môže byť v nižších stupňoch projektovej dokumentácie spresnené, resp. podľa dopravno-kapacitného posúdenia aj upravené. V tejto polohe zóny sa uvažuje s vybudovaním mestskej multifunkčnej haly. Navrhnutá okružná križovatka, ako aj prilahlé cesty sú formované a prepájané na oba susedné vjazdy riešeného územia v nadväznosti na potrebu saturovania vyšších intenzít dopravy príležitostného využitia (športové zápasy, koncerty a pod.)
- Nový severovýchodný vstup od Reckej cesty.
- Medzi existujúcim vjazdom na ceste 3. triedy III/1043 a plánovaným križovaním so zámerom obchvatu mesta sa nachádza návrh nového dopravného vjazdu do rekreačnej zóny. Plniť bude úlohou sekundárneho výjazdu v smere od novej multifunkčnej haly. Obdobne bude vytvárať vstup pre individuálnu formu rekreácie v chatách severo-východnej časti zóny. Pri križovaní s cestou 3. triedy je zároveň v zmysle urbanistickej koncepcie tejto štúdie navrhnutá plocha pre zariadenia veľkoobchodu (športové potreby, supermarket a pod.).
- Severovýchodný vstup od obce Reca, rozvetvujúci sa na regulovaný vjazd do kempingu a voľne prístupnú časť juhovýchodných a južných brehov Slnečných jazier.
- Dnes zaužívaný vstup od susednej obce Reca ostane zachovaný. V budúcnosti bude tvoriť prístup ku novému areálu kempingu, ktorý je premiestnený do tejto polohy zóny. Vstup do kempu bude regulovaný. Vjazd do južnej a juhovýchodnej časti zóny ostane bez zmeny.

Systém vnútornej organizácie dopravy riešeného územia bude pozostávať s hierarchického systému miestnych zberných ciest funkčnej triedy B3 a na nich nadväzujúcich miestnych obslužných ciest funkčnej triedy C2. Pri zaslepených cestách bez možnosti rozšírenia cestného koridoru sa odporúča približovanie k parametrom šírkového usporiadania ciest úrovne C3.

Východné predĺženie Štefánikovej ulice do zóny je navrhnuté na prebudovanie do podoby pešej zóny. Dnešná podoba stanového kempingu bude transformovaná do verejného parku, s maximálnym zachovaním vzrastlej zelene. Cesta medzi rekultivovaným parkom a zástavbou ubytovacích a stravovacích zariadení bude ukludnená do podoby zjazdového chodníka s možnou povrchovou úpravou. Vjazd bude regulovaný len pre zásobovanie, bez možnosti tranzitu. Cestná doprava bude premiestnená na severnú stranu kempu, resp. nového parku.

Osobitným režimom bude regulovaný prístup do areálu nového kempingu na výhodnom brehu nového šiesteho jazera. Dopravné vstupy do areálu budú dva. Za úlohou by mali odkloniť tranzitnú dopravu cez túto upokojenú zónu s prevahou pešieho pohybu chodcov. Zároveň budú kontrolovať vstup osobných vozidiel a obytných karavanov. Vstup vozidlami do kempingu bude regulovaný cenovo. Vjazd cez vstupné brány bude umožnený motorovým vozidlám len po zaplatení nájomného miesta na prenocovanie. Technologicky môže ísť o závary alebo o zapustené stĺpiky.



G.1.2 STATICKÁ DOPRAVA

Celkový počet miest na parkovanie v areáli Slnečných jazier predstavuje v zmysle spracovanej analytickej časti tejto urbanistickej štúdie 1 268 riadne vymedzených a označených stojísk. Do uvedeného počtu však nebolo započítané parkovanie na vlastných pozemkoch rekreačných domov a chát.

Navrhované riešenie uvažuje s vytvorením nových stojísk na verejných parkoviskách, na parkoviskách pri občianskej vybavenosti, popri cestách alebo v navrhovaných parkovacích domoch.

Navrhovanú koncepciu rozvoja statickej dopravy ilustruje výkres č. 4 – Výkres riešenia dopravného vybavenia. Reflektuje jestvujúce plochy ako územno-technické kapacity rozvoja parkovania. Celkovo ide o nové odstavné a parkovacie stojiská v rozsahu:

- 1 211 stojísk na teréne (bez kempingu).
- 496 stojísk v rámci areálu kempingu, z toho:
 - 103 pri chatkách
 - 350 – 400 miest pri stanových parcelách
 - 43 na parkovisku kempingu
- 500 miest v rámci autokempingu.
- 527 stojísk na verejných parkoviskách a na parkoviskách pri občianskej vybavenosti.
- 684 stojísk popri cestách.
- 978 stojísk v garážach / parkovacích domoch.

Pri každom dopravnom vstupe do riešeného územia sú vytvorené územnotechnické možnosti pre realizáciu garáží, resp. parkovacích domov o celkovej kapacite približne 978 parkovacích miest. Ich skutočná kapacita však bude závisieť nielen od vlastného stavebno-technického prevedenia stavby objektu, no najmä od jeho podlažnosti.

- Parkovací dom/garáž G1 pri Železničnej ulici predstavuje prebudovanie plochy na dvojpodlažný parkovací dom s kapacitou cca 2 x 84 stojísk. Jeho využitie by malo počas letnej sezóny slúžiť pre návštevníkov, celoročne aj ako záchytné parkovisko pri železničnej stanici.
- Parkovací dom/garáž G2 predstavuje novo navrhovaný objekt pri severnom vstupe v blízkosti aquaparku o kapacite 3 x 90 stojísk.
- Parkovací dom/garáž G3 predstavuje novo navrhovaný objekt pri severnom vstupe od cesty III/1043 v blízkosti jestvujúceho dopravného vstupu do územia. Situovaná je v kontaktnej polohe navrhovanej multifunkčnej haly a nového tenisového centra. Kapacita sa predpokladá na úrovni o kapacite 3 x 90 stojísk.
- Parkovací dom/garáž G4 predstavuje novo navrhovaný objekt pri severnom vstupe od cesty III/1043 v blízkosti navrhovaného dopravného vstupu do územia. Situovaná je v kontaktnej polohe navrhovaného termálneho kúpaliska. Kapacita sa predpokladá na úrovni 3 x 90 stojísk.

Pri návrhovom a výhľadovom dimenzovaní miest na parkovanie automobilov je potrebné vychádzať zo základných ukazovateľov odstavných a parkovacích stojísk, uvedených v STN norme 73 6110 v novom aktuálnom znení.

Nakoľko v mnohých prípadoch nie je možné realizovať odstavné a parkovacie plochy, či individuálne stojace garáže, na vlastných pozemkoch, hlavne pri existujúcej zástavbe budov a objektov individuálnej rekreácie, bolo vytvorené veľkokapacitné možnosti. Tie by tak mali saturovať vozidlá nielen v letných mesiacoch, počas podujatí v športových zariadeniach alebo počas kultúrnych akcií v navrhovanom amfiteátri, ale ja celoročne.

G.1.3 ŽELEZNIČNÁ DOPRAVA

Južnú hranicu riešeného územia tvorí elektrifikovaná dvojkol'ajná železničná trať č. CP 120 A (ŽSR č. 130) v smere Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo. Ochranné železničnej dráhy priamo determinuje využitie pozemkov a parciel pozdĺž tejto trate. Ochranné pásmo dráhy určuje § 5



Zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach. V zmysle § 6 sú činnosti v ochrannom pásme dráhy podmienené súhlasom prevádzkovateľa dráhy a záväzným stanoviskom špeciálneho stavebného úradu.

Železničná stanica Senec sa nachádza na južnej hranici riešeného územia UŠ, priamo pri južnom vstupe do rekreačnej zóny. Hlavne počas letnej sezóny tak plní funkciu hlavného dopravného módu, ktorý zabezpečuje prístup denných návštevníkov. Počas celého roka stanica zabezpečuje migráciu obyvateľstva do škôl a do zamestnania.

Pripravovaná aktualizácia Územného plánu Bratislavského samosprávneho kraja zaraďuje železničnú stanicu Senec medzi navrhované TIOPy (Terminály integrovanej osobnej prepravy).

G.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Na juhozápadnom brehu prvého jazera je novovybudovaná plocha pre vzlet a pristávanie vrtuľníkovej záchrannej služby, označovanej ako Heliport Senec – Slnečné jazerá. S povolením Ministerstva Zdravotníctva SR ho prevádzkuje spoločnosť AIR - TRANSPORT EUROPE, spol. s r.o.. Ochranné pásma heliportu neboli Dopravným úradom SR vyhlásené. Urbanistická koncepcia túto plochu zachováva. V severovýchodnej časti územia pri novom vstupe od Reckej cesty navyše rezervuje priestor ešte pre jednu takúto plochu.

V kontaktnej polohe riešeného územia sa nachádza neverejné letisko Kráľová pri Senci, situované cca 6 km od centra Senca. Hranica riešeného územia tejto štúdie je vzdialená cca 130 m od prekážkových rovín tohto letiska. Ochranné pásma tohto letiska boli rozhodnutím Dopravného úradu SR zrušené, avšak v súčasnosti podľa dostupných informácií prebieha v tejto veci súdny spor. Pri letiskách bez ochranných pásiem sú obmedzenia prekážkových rovín a plôch určené predpisom L14 Letiská, I. zväzok - Navrhovanie a prevádzka letísk, vydaného Úpravou č. 21/2006 Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky zo dňa 24. 10. 2006.

G.1.5 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Vnútroareálová cyklistická doprava je na systém mestských cyklotrás a mestských ciest napojená od Hečkovej ulice, Rybárskej ulice a Štefánikovej ulice. Cyklotrasy sú dnes v rámci riešeného územia vyznačené dookola vodnej plochy Slnečných jazier, čím vzniká ucelený a spojitý okruh o dĺžke cca 5,5 km. Samostatné pruhy sú značené zelenou plnou farbou alebo prostredníctvom bielych prerušovaných cyklopiktogramov.

Koncepcia rozvoja posilňuje postavenie cyklo dopravy. V smere od Štefánikovej ulice, kde sa spolu s jednosmerným cestou uvažuje aj so samostatnou cyklotrasou, je východným smerom navrhnuté pokračovanie okružnej cyklotrasy. Dnešná podoba cesty medzi stanovým kempingom a pásom budov ubytovacieho a stravovacieho vybavenia (dnes prevádzky ako Country saloon, Hotel Sun, Koliba Senec) bude ukludnená do podoby pešej zóny. V tejto polohe bude vedená aj bezpečne segregovaná cyklotrasa východným smerom ku areálu Gardenka, následne ku novému amfiteátru a ďalej popri promenáde cez nový kemping okolo celého nového šiesteho jazera. Týmto spôsobom bude zokruhovanie jazier nielen podporené, ale aj atraktívnejšie a bezpečnejšie.

Súčasťou zóny budú môcť byť aj miesta pre požičiavanie bicyklov.

V zmysle územného plánu mesta Senec je vytvorená aj cyklotrasa pozdĺž cesty III. triedy v smere Senec – Reka, vrátane vytvorenia podmienok pre bezpečné napojenie riešeného územia rekreačnej zóny.

G.1.6 PEŠIA DOPRAVA

Pešia doprava je dnes realizovaná predovšetkým spoločne s automobilovou dopravou v jednom dopravnom telese, prípadne prostredníctvom komunikácií so zmiešaným pohybom. Samostatné pešie chodníky sú situované najmä v južnej časti zóny, ako aj pozdĺž brehu v severnej časti jazier.



Návrh urbanistickej koncepcie kladie dôraz na vytvorenie bezpečného a segregovaného pohybu chodcov okolo celého jazera. Od Štefánikovej ulice vznikne pozdĺž existujúcej zástavby pešia zóna, ktorá bude pokračovať k navrhovanej polohe multifunkčnej haly. Tá sa navyše spoločne s lokalitou „Gardenka“ prepojí do podoby námestia, resp. spevnených rozptylových plôch. Obdobne medzi rekultivovaným parkom bývalého kempu a navrhnutou budovou novej mestskej plavárne sa vytvorí oddychový priestor pre pešiakov. V nadväznosti na novú polohu rozšírenia šiesteho jazera vznikne polostrov pre umiestnenie lokality amfiteátra. Ten bude sprístupnený pokračovaním okružného pešieho prepojenia okolo jazier. Turistickú atrakciu tu môže vzniknúť aj drevené mólo pre peších, ktoré prechádzku okolo jazier nielen zatraktívni, ale aj skráti. Od najvýchodnejšieho cípu vodnej hladiny sa pešia promenáda vracia naspäť cez nový kemping a východnú pláž piateho jazera na miestnu cestu. V juhovýchodnom cípe pri železničnej stanici je možné výhľadovo uvažovať aj prepojením Slnečných jazier s Hlbokým jazerom (Guláška).

G.1.7 AUTOBUSOVÁ A MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Prímestskú autobusovú dopravu (PAD) a mestskú hromadnú dopravu (MHD) zabezpečuje ARRIVA Bratislava (ARRIVA Mobility Solutions). Južný vchod sa nachádza v bezprostrednej blízkosti TIOP-u Senec, ktorý pozostáva zo železničnej stanice a zastávky PAD/MHD „Senec, žel.stanica“. Jedná sa o menšie autobusové nádražie. Dostupnosť severného vstupu je obťažnejšia, 22 min. z TIOP Senec, 13 min zo zastávka PAD Školská, prípadne zastávky MHD Štefánikova.

Jediný spoj MHD vchádzajúci do hĺbky riešeného územia zabezpečuje dopravu do materskej školy v ranných hodinách v pracovné dni počas školského vyučovania, a to z centrálnej časti mesta Senec a lokality Svätý Martin (spolu až 14 zastávok). Popoludňajší spoj v pracovné dni počas školského vyučovania zabezpečuje spojenie MŠ so železničnou, resp. autobusovou stanicou Senec.

V návrhovom období sa uvažuje so začlením spojov na linkách vedených po trase cesty 3. triedy Senec – Reca. Po severnej hranici dnešnej polohy stanového kempingu je navrhnuté prebudovanie miestnej vnútro areálovej cesty na mestskú zbernú komunikáciu funkčnej triedy B3, ktorá by prepájala dva, resp. všetky tri plánované dopravné vjazdy do rekreačnej zóny. Išlo by tak do istej miery o paralelnú mestskú cestu, ktorá by na seba prebrala trasovanie spojov verejnej dopravy. Pre tento účel sú navrhnuté jednostranné zastávkové niky, v nadväznosti na zámer multifunkčnej haly a tiež novej mestskej plavárne. Využívané by mohli byť sezónne, v čase podujatí a postupne aj pravidelne na dennej báze.

Pre zabezpečenie verejnej obsluhy nového areálu kempingu je možné v letných mesiacoch aj kyvadlovú dopravu zo železničnej stanice.

Pre verejnú dopravu dopravného až turistického charakteru je možné v top sezóne prevádzkovať aj kyvadlovú vodnú dopravu. Preferovaná trasa je rozšírený západný breh prvého jazera – Kotvisko Lobster – Polostrov s amfiteátrom na severovýchode jazera. Od amfiteátra bude komerčne prevádzkovaná aj malá člnová doprava na nový ostrov v šiestom jazere s prevádzkou gastronomického zamerania.

G.2 NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

G.2.1 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

Verejný vodovod v meste Senec je súčasťou Seneckého skupinového vodovodu. Jediným napojením na zdroje pitnej je nie len pre celé mesto Senec, ale aj pre celý Senecký skupinový vodovod, novovybudované prírodné potrubie TVLT DN 600, pripojené na diaľkový vodovod Podunajské Biskupice – Bernolákovo (z TVLT DN1000) vo vodárenskom uzle Bernolákovo. Akumulácia vody je zabezpečená vo vodojeme Senec s komorami o objeme $1 \times 1\,500\text{ m}^3 + 3 \times 2\,500\text{ m}^3$, pričom celkový akumulčný objem vody je $9\,000\text{ m}^3$. Hydrostatický tlak vo vodovodnej sieti v meste Senec je cca 0,4 až 0,5 MPa. Potrebné bilančné množstvo vody pre mesto Senec sa v súčasnosti rieši modernizáciou čerpacej stanice Podunajské Biskupice.

Severná hranica riešeného územia susedí s južnou hranicou ochranného pásma (pásma hygienickej ochrany) vodného zdroja Boldog, ktorý však v súčasnosti nie je využívaný



na dodávku pitnej vody do verejného vodovodu, ale jeho kapacita slúži ako rezerva BVS, a. s. Ochranné pásma vodárenského zdroja I. a II. stupňa boli určené rozhodnutím ONV Bratislava vidiek č. Vod/2-R-18/1984 zo dňa 9.12.1986 a doplnené rozhodnutím OÚ v Senci č. ŽP.Vod/1713-R-1/2001-Ry zo dňa 19.7.2001. Platia v nich obmedzenia v záujme ochrany podzemnej vody. Okrem iných zákaz zemných prác, výstavby, poľnohospodárskej či priemyselnej výroby, budovanie studní či akékoľvek odstraňovanie krycej vrstvy hladiny podzemnej vody.

Riešené územie Slnečných jazier je z hľadiska zásobovania pitnou vodou napojené z dvoch smerov. Severná časť rekreačnej zóny je napojená potrubiami vzájomne prepojených koridorov ulíc Štefánikova (DN 200) a Rybárska (DN 80). Južná časť je napojená potrubím od Štúrovej ulice (DN 150). V rámci budúceho rozvoja vodného hospodárstva Slnečných jazier sa pripravuje zokruhovanie týchto existujúcich koncových vetiev. Pôvodný zámer okruhu vodovodnej sústavy je však potrebné riešiť v kontexte navrhnuté rozšírenia vodnej plochy. Urbanistická koncepcia s týmto zámerom uvažuje v rámci usporiadania nových uličných koridorov.

NÁRAST POTREBY PITNEJ VODY

Vzhľadom na nárast počtu rekreačných budov, ako aj počet návštevníkov pracovníkov v objektoch občianskej vybavenosti a výrobe je predpokladaná zvýšená potreba vody. Podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 zo 14. novembra 2006 je predpokladaná priemerná denná potreba vody pre bývajúceho a prechodne bývajúceho PB = 135 l/os/deň. Pre jedného zamestnanca v objektoch občianskej vybavenosti PZ = 50 litrov na deň a pre jedného návštevníka kempingu v letných mesiacoch uvažujeme s potrebou POV = 150 litrov na deň. Počet denných ubytovaných návštevníkov v kempe môže výhľadovo predstavovať 830. Ročná potreba vody je počítaná na letnú top sezónu 3 mesiace. Zvyšok roka potreba vody v kempingu klesne na minimum.

Celkový nárast potreby vody pre jednotlivé lokality je vypočítaný podľa vzorca:

$$Q_d = q_{0BVV} \times PB + q_{ZAM} \times PZ + q_{OV} \times POV$$

Hodnoty nárastu potreby vody sú uvedené v priložených tabuľkách, v ktorých je uvedené, do ktorého tlakového pásma daná lokalita spadá. Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

Kalkulácia potreby vody:

- Nárast dennej potreby vody spolu:
 $Q_d = 249\,473 \text{ l/deň}$
- Priemerná potreby vody:
 $Q_{pr} = Q_d / 86\,400 = 2,89 \text{ l/s}$
- Súčiniteľ dennej nerovnomernosti:
 $k_d = 1,6$
- Nárast maximálnej dennej potreby:
 $Q_{d \max} = 249\,473 \times 1,6 = 399\,157 \text{ l/deň}$
- Súčiniteľ hod. nerovnomernosti:
 $k_h = 1,8$
- Maximálna hodinová potreba:
 $Q_{h \max} = 399\,157 \times 1,8/24 = 29\,937 \text{ l/hod.}$
- Ročná potreba vody:
 $Q_r = 103\,381 \text{ m}^3/\text{rok}$

Nárast potreby vody je spracovaný pre regulačné bloky, ktoré sú vykreslené v grafickej časti štúdie, vo výkrese č. 7 - Výkres regulácie územia.

NÁVRH RIEŠENIA

V ďalšom období zásobovanie pitnou vodou bude zabezpečované rozšírením existujúcej siete vodovodov o nové lokality rekreačnej zóny, vrátane zabezpečenia zokruhovania vodovodnej sústavy okolo celých novo rozšírených jazier. Pre zabezpečenie tlakovej sústavy zásobovania pitnou vodou je vhodné vodovod riešiť prioritne.

Vzhľadom k nárastu potreby vody bude potrebné zabezpečiť zvýšenie množstva akumulovanej vody výstavbou, resp. rozšírením kapacít vodojemov. Pre zabezpečenie plynulej dodávky pitnej vody bude potrebné priebežne realizovať rekonštrukciu a zabezpečovať funkčnosť existujúcich rozvodov vody. Pre rozvojové lokality budú predĺžované vodovodné vetvy situované



do navrhovaných ulíc, v rámci rekonštrukčných prác bude potrebné pokračovať vo výmene potrubí a zväčšovaní ich profilov podľa nárastu potreby vody. Situovanie jestvujúcich a navrhovaných vodárenských objektov a vodárenských sietí a ich odporúčané profily sú zakreslené v grafickej časti štúdie, vo výkrese č. 5.

Pri územnom rozvoji je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodárenských zariadení v zmysle platných právnych predpisov.

Verejný vodovod slúži prioritne na hromadné zásobovanie obyvateľstva kvalitnou pitnou vodou a musí spĺňať požiadavky na zdravotnú bezpečnosť pitnej vody. Ak to nie je technicky možné a je to v rozpore s technickým riešením, ktoré požaduje zákon 442/2002 tak, aby bola vo verejnom vodovode zabezpečená hygienicky nezávadná voda pre pitné účely obyvateľstva, nemôže a ani nesmie byť zabezpečované dostatočné množstvo vody na hasenie požiarov na úkor ohrozenia zdravia ľudí.

Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu, t.j. na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia, pričom v súlade s §15 ods. f) zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, v znení neskorších predpisov, je umožnený prístup k prevádzkovým hydrantom na verejnom vodovode a odber z nich hasičským jednotkám pri zásahu na plnenie hasičskej techniky.

Bilančný nárast potreby vody je spracovaný v nasledujúcej tabuľke pre regulačné bloky, ktoré sú vykreslené v grafickej časti štúdie, vo výkrese č. 7 - Výkres regulácie územia.



Tabuľka: Nárast potreby vody

Regulačný blok	Qd denná potreba vody	Priemerná potreba vody Qp	Maximálna potreba vody Qm	Maximálna hodinová potreba vody Qh	Ročná potreba vody Qr
označenie	L/24 hod/osobu	L/s	L/s	L/s	m3/rok
REKREAČNÉ CHATY					
J04	2 609	0,030	0,048	0,087	952
S03	13 255	0,153	0,245	0,442	4 838
VH01	9 068	0,105	0,168	0,302	3 310
VH02	9 737	0,113	0,180	0,325	3 554
VH03	10 264	0,119	0,190	0,342	3 746
VH04	7 793	0,090	0,144	0,260	2 844
VH05	9 388	0,109	0,174	0,313	3 427
VH07	7 138	0,083	0,132	0,238	2 605
VH08	7 053	0,082	0,131	0,235	2 574
VH09	5 978	0,069	0,111	0,199	2 182
VK01	5 862	0,068	0,109	0,195	2 140
VK02	12 080	0,140	0,224	0,403	4 409
VK10	32 705	0,379	0,606	1,090	11 937
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A ŠPORT					
S01	1 949	0,045	0,072	0,130	1 423
S05	3 255	0,075	0,121	0,217	2 376
S06	8 887	0,206	0,329	0,592	6 487
S07	4 332	0,100	0,160	0,289	3 162
S08	8 856	0,205	0,328	0,590	6 465
S11	712	0,016	0,026	0,047	520
S34	2 018	0,047	0,075	0,135	1 473
S35	9 357	0,217	0,347	0,624	6 830
S38	2 536	0,059	0,094	0,169	1 852
S39	4 201	0,097	0,156	0,280	3 067
S42	2 490	0,058	0,092	0,166	1 817
VK05	478	0,011	0,018	0,032	349
VK11	744	0,017	0,028	0,050	543
VK12	1 675	0,039	0,062	0,112	1 223
V001	237	0,005	0,009	0,016	173
Z13	1 034	0,024	0,038	0,069	755
Z14	723	0,017	0,027	0,048	528
DOPRAVA A TECHNICKÉ ZABEZPEČENIE					
S04	1 223	0,027	0,044	0,079	860
S12	1 618	0,036	0,058	0,104	1 137
S37	1 650	0,037	0,059	0,106	1 160
S40	1 219	0,027	0,043	0,078	857
VK13	240	0,005	0,009	0,015	169
KEMPING					
VK06	7 838	0,197	0,315	0,567	1 552
VK07	15 519	0,393	0,628	1,131	3 098
VK14	33 752	0,885	1,417	2,550	6 985
SPOLU Σ	249 473	4,384	7,014	12,626	103 381



G.2.2 ODKANALIZOVANIE ÚZEMIA

V meste Senec sa nachádza verejná splašková kanalizácia s vyústením do mestskej čistiarnie odpadových vôd (ČOV), situovanej pri križovaní ulíc Šamorínska a Pol'ná. Vzhľadom na rovinatý terén mesta sú splaškové odpadové vody prečerpávané prostredníctvom prečerpávacích staníc. Recipientom je vodný tok Čierna Voda. ČOV prešla komplexnou rekonštrukciou, pričom podľa dnes známych bilančných údajov by jej kapacita mala postačovať do roku 2030, kedy priemerný prietok splaškových vôd by mal byť na úrovni 5066,9 m³/d (58,6 l/s) a maximálny hodinový prietok 422,22 m³/hod (117,3 l/s). Ročné množstvo splaškových vôd z mesta Senec by malo byť 1 849 419 m³/rok.

Do budúca je mestom Senec a BVS, a.s. stanovené riešenie napojenia obcí Boldog a Reca výtlačným potrubím taktiež do ČOV Senec, pričom napojenie z obce Reca bude riešené priamo cez riešené územie Slnečných jazier v koridore dnešného cestného koridoru na východnom okraji.

Riešené územie Slnečných jazier je odkanalizované z dvoch smerov. Severná časť rekreačnej zóny je odkanalizovaná jednotnou stokovou kanalizáciou v uličnom koridore Štefánikovej ulice, odkiaľ je cez ČS03 prečerpávaná do ČS02 na Školskej ulice, ďalej cez Lichnerovu a Priemyslenú do ČS01 na Štúrovej ulici a ďalej gravitačne do ČOV Senec. Južná časť Slnečných jazier je odkanalizovaná kanalizáciou popod železničnú trať cez ČS13, ČS12 a ČS11 taktiež do ČOV Senec.

Dažďová kanalizácia nie je v rámci rekreačnej zóny vybudovaná.

Navrhované urbanistická koncepcia uvažuje s dobudovaním verejnej kanalizácie všade, kde to aktuálne nie je riešené. Taktiež je potrebné napojiť navrhované budovy a stavby na mestskú kanalizáciu.

NÁVRH RIEŠENIA

Z hľadiska celkových bilancií navrhované riešenie ÚS nepredstavuje podstatné zvýšenie nárokov na odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd oproti skutočnému stavu. Zvýšené množstvo odpadových vôd oproti terajšiemu stavu bude možné čistiť v existujúcej mestskej Čistiarni odpadových vôd, nakoľko sú jej kapacity dimenzované aj na napojenie susedných obcí Reca a Boldog.

Súčasne predpokladáme, že bude dochádzať k znižovaniu potreby vody a dokonalejšiemu zachytávaniu dažďových vôd v mieste ich dopadu. Navrhované riešenie vytvára variabilitu v priestorovom rozložení funkcií a koncepcie bude odvádzanie a čistenie odpadových vôd riešené podľa postupu výstavby, ako aj v kontexte rozširovania jazier, resp. podľa potrieb a pripravenosti jednotlivých lokalít.

Je potrebné priebežne sledovať, aby vyčistená voda spĺňala imisné limity vypúšťania vôd do recipientov v zmysle Nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Vzhľadom k doterajšiemu stavu odvádzania a čistenia odpadových vôd vyplýva, že súčasný stav je z hľadiska ochrany podzemných vôd a vodných zdrojov vyhovujúci.

Z hľadiska ochrany podzemných vôd a vodných zdrojov je do budúca potrebné pri odvádzaní odpadových vôd dobudovať splaškovú kanalizačnú sieť pre navrhovanú výstavbu a doteraz nenapojené lokality. Navrhované riešenie zároveň zakazuje povoľovanie nových žump v lokalitách, v ktorých je vybudovaná existujúca, resp. je podľa platného ÚPN mesta navrhovaná kanalizačná sieť.

Pri územnom rozvoji je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodárenských zariadení v zmysle platných právnych predpisov.

Rovnako riešenie ráta na území rekreačnej zóny so zákazom budovania domových čistiární odpadových vôd.

DAŽĎOVÉ VODY

V ďalšom období je potrebné zvýšiť mieru zachytávania dažďových vôd v území tak, aby sa odľahčila jednotná kanalizačná sieť mesta. Vzhľadom na charakter rekreačnej zóny v okolí vodných plôch je potrebné vodu primárne zachytávať a odvádzat' do jazier. Následne je potrebné vybudovať odvodňovacie a vsakovacie priekopy na zachytávanie väčších odtokov s maximálnou mierou ich zachytávania v lokalite. Na koncoch odvodňovacích priekop je potrebné vybudovať



objekty s lapačmi splavenín, aby nedochádzalo k odplaveniu humózných pôd z poľnohospodárskej pôdy. Dažďové vody z komunikácií bude potrebné likvidovať tak, ako doteraz, odvádzať cestnými rigolmi do miestnych tokov a odvodňovacích a zavlažovacích kanálov. Odvádzanie a zachytávanie čistých dažďových vôd navrhujeme riešiť priamo v jednotlivých lokalitách na pozemkoch priliehajúcich k stavbám, vybudovaním dažďových nádrží tak, aby sa dažďové vody zachytávali a využívali na zavlažovanie zelene a nevyužité vody boli zaústené do vsakovacích drénov.

Zrážkové vody zo spevnených plôch, striech a komunikácií v rozvojových lokalitách je potrebné v maximálnej miere zadržať v území, t.j. zachovať retenčnú schopnosť územia. Nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok.

Pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie vsakovacích prvkov v území je vhodné použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ($K=1$), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívodnú zrážku. Povolený priebežný odtok z retencie do recipientov požadujeme zachovať na úrovni 5 % z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút.

Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku zo spevnených plôch a z parkovacích plôch pre 5 a viac vozidiel je vhodné, aby boli tieto odvádzané vody prečistené v odlučovačoch ropných látok s výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l.

G.2.3 ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

Mesto Senec je zásobované elektrickou energiou dvomi nadzemnými elektrickými vedeniami 2 x 110 kV č. 8774 a 8775, ktoré sú do územia mesta privedené z južnej strany od obcí Hrubý Šúr a Kostolná pri Dunaji do Elektrickej rozvodne RZ 110/22 kV Senec. Nachádza sa pri križovaní južného obchvatu mesta I/62 a Šamorínskej cesty. Rozvodňa má inštalované transformátory s výkonom 2 x 40 MVA.

Z kapacitného hľadiska má distribučná sieť v meste Senec dostatočnú kapacitu pre súčasné zásobovanie. Zásobovanie novo urbanizovaných lokalít musí byť riešené v úzkej koordinácii s vlastníkom distribučných rozvodov elektrickej energie v kontexte plánovaného rozvoja sietí energetiky.

Zásobovanie elektrickou energiou riešeného územia Slnečných jazier je taktiež priaznivé. Na východnej strane riešeného územia sú vedené tri nadzemné elektrické vedenia 3 x 22 kV č. 222, č. 152 a č. 137, na ktoré je napojená severná i južná časť rekreačnej zóny. Vzhľadom na stanovanú urbanistickú koncepciu, ktorá navrhuje nielen rozšírenie zástavby do polohy týchto nadzemných vedení, ale aj rozšírenie vodnej hladiny, je potrebné hľadať nové možnosti na prevedenie týchto vedení. Alternatívne je možné uvažovať s odklonom vedení do polohy pozdĺž plánovaného dopravného obchvatu na severovýchode riešeného územia (v ochrannom pásme cesty), alebo so zemným zakáblňovaním. Prípadne kombináciou oboch riešení.

V riešenom území distribúciu zabezpečujú podzemné (zakáblňované) elektrické vedenia 22 kV, na ktorých je osadených 12 trafostaníc.

Tabuľka: Trafostanice riešeného územia

č. TS	Názov trafostanica	TYP	Výkon [kVA]	Napojené vedenie
TR 021	Bager IV	Distribučná	2 x 630	440
TR 022	Slnečné jazera juh	Distribučná	630	440
TR 023	Závlahy	Odberateľská	2 x 630	137
TR 031	Bager I	Distribučná	400	137
TR 045	Rozhlas	Distribučná	250	440
TR 059	Hotel Transpetrol	Odberateľská	250	440
TR 064	Slnečné jazera	Distribučná	400	155
TR 066	Slnečné jazera	Distribučná	2 x 400	137
TR 068	Národné futbal. centrum	Distribučná	2 x 400	137
TR 069	Aquathermal	Odberateľská	400 + 630	137
TR 091	Hotel Delfín	Distribučná	400	137
TR 092	Stánky Slnečné jazera sever	Distribučná	630	137



NÁRAST POTREBY ELEKTRICKEJ ENERGIE

Vo výpočtoch uvažujeme, že inštalovaná potreba elektrickej energie pre chaty individuálnej formy rekreácie bude 15 kW a pre chatky v rámci areálu kempingu, ako aj mestské prenajímateľné chaty usporiadanej výstavby uvažujeme s inštalovanou kapacitou 7,5 kW.

Pre objekty občianskej vybavenosti, ako aj pre dopravné a technické vybavenie uvažujeme s potrebou 4,5 W/m² pri koeficiente súčasnosti odberov 0,3.

- Nárast je vypočítaný orientačne. Predpokladaný súčasný príkon $P_s = 4\,550\text{ kW}$.
- Uvažujeme, že výkonové nároky na zaťaženie transformátorov budú 75 %, $\cos \phi$ bude 0,9.
- $N_t = P_s / \cos \phi \times \text{využ. tr} = 4\,550 / 0,9 \times 0,75 = 3\,792\text{ kVA}$.

Nárast potreby elektrickej energie pre nové lokality (regulačné bloky) je uvedený v priložených tabuľkách na konci tejto kapitoly, resp. v podkapitole G.2.6 Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

NÁVRH RIEŠENIA

Pri napájaní nových objektov budú spočiatku využité rezervy na jestvujúcich trafostaniciach a v jestvujúcich rozvodoch. Pri pokračujúcej výstavbe a postupnom rozširovaní Slnečných jazier budú vybudované nové kioskové transformátory, t.j. kioskové trafojednotky v rozsahu o inštalovanom výkone 630 kVA a nadväznú zemnú káblovú NN rozvody. Najväčšia potreba elektrickej energie bude pre regulačný blok na severe jazier, resp. pre veľkokapacitné zariadenia športu, rekreácie a kultúry, ako a multifunkčná hala, mestská plaváreň, tenisové centrum alebo areál amfiteátra, pre ktoré je možné uvažovať aj s vyšším výkonom. Presné prepočty bude potrebné vykonať v zmysle nižších stupňov projektovej dokumentácie.

Nové trasy vedení je potrebné navrhovať výlučne v zemnom káblovom prevedení. Ich situovanie bude v spoločných koridoroch technickej infraštruktúry, v novonavrhovaných uliciach, prípadne v rámci promenády s cyklotrasou. Presné napojenie nových objektov bude dohodnuté so správcom rozvodnej siete.

Okrem toho je dôležité:

- Navrhovať systém zásobovania energiami v kontexte zámerov urbanistického formovania funkčno-priestorovej štruktúry rekreačnej zóny, v súlade s jeho funkčnými a priestorovými charakteristikami a jeho kvantitatívnymi potrebami pri efektívnom využití existujúcej infraštruktúry územia.
- Zhodnotiť predpokladané nároky na nárast potreby elektrickej energie.
- Nové trasy vedení VN a NN navrhovať v zemnom káblovom prevedení.
- V riešení uvažovať s budovaním zemnej kábovej 22 kV siete s kompaktnými trafobankami (kioskové trafojednotky).
- Vytvoriť predpoklady pre preložky existujúcich vedení kolidujúcich s existujúcou, prípadne navrhovanou zástavbou.

Pri územnom rozvoji je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma elektrizačnej sústavy v zmysle platných právnych predpisov.

G.2.4 ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Mesto Senec je plynofikované z VTL plynovodu DN 300, PN 2,5 MPa, ktorý prechádza severným okrajom mesta Senec a následne VTL plynovodom DN 150, PN 2,5 MPa, ktorý je vedený z VTL plynovodu DN 300 západným okrajom mesta Senec do južnej priemyselnej časti mesta.

Do západnej a severnej časti riešeného územia rekreačnej lokality je plynofikácia v rámci vedená v rámci nízkotlakovej NTL distribučnej sústavy plynovodov Slovenské plynárenského priemyslu, a.s.. Južná časť rekreačnej zóny disponuje regulačnou stanicou plynu VTL/STL RS Slnečné jazerá s distribučným potrubím DN 80 a tlakom PN 2,5 MPa. RS má inštalovaný výkon 1 200 Nm³/h, a je napojená prípojkou DN 80.



Ostatné plynovody sú v rámci riešeného územia Slnecných jazier riešené ako miestna distribučná sieť PN 100 - 2,1 kPa.

NÁRAST POTREBY ELEKTRICKEJ ENERGIE

Bilancie nárastu potrieb plynu pre sú stanovené skráteným spôsobom pre vonkajšiu výpočtovú teplotu 12°C, priemerná vonkajšia teplota +4°C pri 202 vykurovacích dňoch. V zmysle smernice GR SPP a.s. Bratislava č. 15/2002, maximálna potreba plynu pre rekreačný dom je predpokladaná v množstve 1,5 m³/hod., resp. bytovú jednotku (BJ) je stanovená na 1,0 m³/hod. Ročná potreba plynu je stanovená na 3 000 m³/rok pre rekreačné objekty individuálnej formy rekreácie, resp. na 2 500 m³ pre chaty v rámci areálu kempingu alebo v usporiadanej kompaktnej zástavbe na východe jazier.

Potreba plynu pre podnikateľské aktivity je vypočítaná z potrieb tepla pri účinnosti spaľovania 95 % a výhrevnosti plynu

$$33,4 \text{ MJ/m}^3. Q_{pl} = P_t \times 3,6/0,95 \times 33,4 = \text{m}^3/\text{hod.}$$

Nárast potreby plynu:

- Nárast hodinovej potreby plynu $Q_{pl_v} = 582 \text{ m}^3/\text{hod.}$ Predpokladáme, že pri odbere plynu bude súčasnosť 0,8, potom $Q_{max} = 466 \text{ m}^3/\text{hod.}$
- Predpokladaný nárast ročnej potreby plynu bude vykurovaných 272 chat individuálnej formy rekreácie (Q_{pl}^1), 270 766 m³ budov vybavenosti a športu (Q_{pl}^2) a 211 288 m³ dopravného a technického vybavenia územia (Q_{pl}^3).
- $Q_{roč} = Q_{pl}^1 \times 24 \times 202 \times 0,8 + Q_{pl}^2 \times 24 \times 202 \times 0,8 + Q_{pl}^3 \times 24 \times 202 \times 0,8 = 1\,514\,234 + 351\,399 + 391\,606 = 2\,257\,239 \text{ m}^3/\text{rok.}$

Tieto údaje majú iba informatívny charakter pre budúcu prípravu stavieb. Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú. Upresnenie bilančných nárokov na odber zemného plynu bude predmetom prípravnej projektovej dokumentácie jednotlivých rekreačných domov a objektov vybavenosti, športu a rekreácie.

Nárast potreby plynu pre nové lokality (regulačné bloky) je uvedený v priložených tabuľkách na konci tejto kapitoly, resp. v podkapitole G.2.6 Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

Najväčšia potreba plynu bude pre regulačné blok na severe jazier, resp. pre veľkokapacitné zariadenia športu, rekreácie a kultúry, ako a multifunkčná hala, mestská plaváreň alebo tenisové centrum, kde je potrebné uvažovať s plynom ako vykurovacím médiom. Presné prepočty bude potrebné vykonať v zmysle nižších stupňov projektovej dokumentácie.

NÁVRH RIEŠENIA

Na území rekreačnej zóny sú vytvorené podmienky pre postupné doplynofikovanie. Nárasty potrieb zemného plynu v rozvojových lokalitách budú vykryté z jestvujúcich regulačných staníc (RS), vo výkone ktorých sú rezervy. Doplynofikovanie nových lokalít sa bude uskutočňovať predĺžením jestvujúcich plynovodov, prípadne vysadením prípojok z jestvujúcich plynovodov. Situovanie RS a nadväzných jestvujúcich a navrhovaných rozvodov je zakreslené v grafickej časti vo výkrese č. 5 - Výkres riešenia technickej infraštruktúry. Plynofikácia je riešená koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Taktiež je potrebné zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich plynofikačných zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

Okrem toho je dôležité:

- Navrhovať systém zásobovania energiami v kontexte zámerov urbanistického formovania funkčno-priestorovej štruktúry mesta Senec, v súlade s jeho funkčnými a priestorovými charakteristikami a jeho kvantitatívnymi potrebami pri efektívnom využití existujúcej infraštruktúry územia.
- Navrhnuť rozsah doplynofikovania území, ktoré sú dnes bez napojenia na rozvody zemného plynu a zhodnotiť predpokladané nároky na nárast potreby zemného plynu.
- V prípade potreby navrhnuť potrebné úpravy existujúcich vedení a zariadení plynofikačnej siete.



Pri územnom rozvoji je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynofikácie v zmysle platných právnych predpisov.

G.2.5 ZÁSOBOVANIE TEPLOM

V rámci riešeného územia rekreačnej zóny nie je vytvorené centrálné zásobovanie teplom. Záhradné chaty a rekreačné objekty majú vlastné plynové kotle alebo iné vykurovacie telesá na tuhé palivá (sporák, krb, kozub, piecka a pod).

NÁRAST POTREBY TEPLA

Potreba tepla pre navrhovanú výstavbu je vypočítaná skráteným spôsobom podľa predpokladaných údajov počtu rekreačných objektov, obostavaných hmotovo-priestorových objemov, ako aj charakteru budov.

Podľa STN EN 12831 je v oblasti vonkajšia výpočtová teplota $t_v = -11^{\circ}\text{C}$, a priemerná vnútorná teplota vykurovaných priestorov $t_n = +20^{\circ}\text{C}$, temperovaných priestorov $+15^{\circ}\text{C}$. Pri zariadeniach športu uvažujeme, že 50% objemov bude temperovaných. Pri výpočte tepelných strát sú zohľadnené kritéria tepelno-technických vlastností konštrukčných materiálov obvodových stien v zmysle STN 73 0540-3.

Predpokladáme, že konštrukcie obvodových stien budú spĺňať podmienky s priemerným súčiniteľom $k = 0,45 \text{ W}\cdot\text{m}^{-3}\cdot\text{K}^{-1}$.

Potreba tepla pre objekty občianskej vybavenosti a výroby je vypočítaná podľa vzorca:

$$P_t = \text{obj.} \times 3,6 \times k \times (t_v + t_n) / 1\,000 \text{ (kW)}$$

- Maximálny nárast potreby tepla je $P_t = 4\,973 \text{ kW/hod}$, t.j. $43\,561 \text{ MW/rok}$.

Nárast potreby tepla pre nové lokality (regulačné bloky) je uvedený v priložených tabuľkách na konci tejto kapitoly, resp. v podkapitole G.2.6 Celková územná rezerva zrejme využitá nebude, resp. všetky rozvojové plochy zastavané bezpochyby nebudú.

Pri územnom rozvoji je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma teplofikácie v zmysle platných právnych predpisov.



G.2.6 BILANCIE POTREBY ENERGETIKY

Regulačný blok	Potreba tepla na hodinu	Potreba tepla na rok	Potreba plynu na hodinu	Potreba plynu na deň	Potreba plynu na rok	Potreba elektriky na hodinu	Potreba elektriky na rok
označenie	kW/hod	MW/rok	m³/hod	m³/deň	m³/rok	kW/hod	MW/rok
REKREAČNÉ CHATY							
J04	64	564	8	186	29 983	48	254
S03	327	2 867	39	943	152 318	245	1 290
VH01	224	1 961	27	645	104 202	168	883
VH02	240	2 106	29	692	111 893	180	948
VH03	253	2 220	30	730	117 948	190	999
VH04	192	1 686	23	554	89 550	144	758
VH05	232	2 031	28	668	107 884	174	914
VH07	176	1 544	21	508	82 027	132	695
VH08	174	1 525	21	502	81 046	131	686
VH09	148	1 293	18	425	68 702	111	582
VK01	109	951	13	313	50 521	81	428
VK02	179	1 568	21	515	83 292	134	705
VK10	404	3 537	48	1 163	187 914	303	1 592
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A ŠPORT							
S01	50	434	6	135	21 803	18	160
S05	83	725	9	225	36 419	31	267
S06	226	1 979	26	615	99 417	83	730
S07	110	965	12	300	48 460	41	356
S08	225	1 972	26	613	99 076	83	727
S11	18	159	2	49	7 965	7	58
S34	51	449	6	140	22 577	19	166
S35	238	2 084	27	648	104 676	88	768
S38	64	565	7	176	28 375	24	208
S39	107	936	12	291	46 998	39	345
S42	63	554	7	172	27 853	23	204
VK05	12	107	1	33	5 352	4	39
VK11	19	166	2	52	8 327	7	61
VK12	43	373	5	116	18 742	16	138
V001	6	53	1	16	2 650	2	19
Z13	26	230	3	72	11 570	10	85
Z14	18	161	2	50	8 094	7	59
DOPRAVA A TECHNICKÉ ZABEZPEČENIE							
S04	330	2 888	37	898	145 053	36	317
S12	109	955	12	297	47 981	24	210
S37	250	2 192	28	681	110 101	37	321
S40	185	1 619	21	503	81 340	27	237
VK13	16	142	2	44	7 131	4	31
KEMPING							
VK06	0	0	0	0	0	26	225
VK07	0	0	0	0	0	51	446
VK14	0	0	0	0	0	111	975
SPOLU Σ	4 973	43 561	582	13 968	2 257 239	2 859	17 890



G.2.7 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Pre riešené územie areálu Slnecných Jazier sú navrhnuté polozapustené kontajnery pre komunálny odpad a separovaný zber. Ich navrhovaná poloha je vyjadrená v grafickej časti – vo výkrese č. 2 – Komplexný urbanistický návrh nielen v rámci navrhovaných urbanistických riešení, ale aj s ohľadom na vlastnícke vzťahy. Rozmiestnenie je formovaná predovšetkým v rámci dopravnej obsluhy väčších smetiarskych áut, v snahe zohľadnenia pešej dostupnosti do 80 – 120 metrov.

Odpadové hospodárstvo je súbor činností zameraných na predchádzanie a obmedzovanie vzniku odpadov a znižovanie ich nebezpečnosti pre životné prostredie a na nakladanie s odpadmi v súlade so zákonom. Legislatívne je zastrešené najmä zákonom o odpadoch č. 79/2015 Z. z. a jeho vykonávacími predpismi, ktoré určujú práva a povinnosti pôvodcov a držiteľov odpadu.

Mesto Senec v zmysle vyššie spomenutých zákonných ustanovení stanovuje Všeobecne záväzné nariadenie mesta Senec o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta, v ktorom bližšie upravuje a špecifikuje podmienky zberu a nakladania s komunálnymi odpadmi.



H. NÁVRH ROZVOJA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, CESTOVNÉHO RUCHU, TURIZMUS, REKREÁCIE A ŠPORTU

Urbanistická štúdia predstavuje riešenie významne zvyšujúce kvalitu a rozsah verejných priestorov a zároveň vytvára podklad pre umožnenie rozšírenia ponuky širokého spektra športových a rekreačných aktivít, ako je najmä zvýšenie kvality a spektra ponúkaných služieb alebo rozšírenie ubytovacích kapacít. Je oprávnené preto očakávať, že zvýšenie atraktivity areálu Slnečných jazier významným spôsobom prispeje k ďalšiemu rozvoju cestovného ruchu v meste a bude mať v tomto smere pozitívny dopad i na celý región.

Z pohľadu urbanistickej koncepcie je možné usmerňovať jednotlivé aktivity rozvoja občianskej vybavenosti, cestovného ruchu, turizmu, rekreácie a športu na plochách nato určených. V grafickej časti dokumentácie je vo výkrese č. 3 navrhnutá cieľová podoba. Následne výkres č. 7 vymedzuje tzv. regulačné bloky, pre ktoré stanovuje aktivity pre jednotlivé funkcie. Tie sú následne v charakterizovane v kapitole „J“ prostredníctvom regulačných listov danej. Osobitne pre každú funkciu. Reflektuje pritom štyri druhy vybavenosti, šport a rekreáciu, a osobitne zdôrazňuje individuálnu formu rekreácie.

- Plochy občianskej vybavenosti - ubytovacie a stravovacie zariadenia OV1: Funkčné využitie formujúce typický verejný charakter prostredia rekreačnej zóny s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti lokálneho, celomestského i regionálneho významu, vytvárajúce predpoklady pre saturovanie dopytu širokej škály ubytovacích a gastronomických potrieb obyvateľov i návštevníkov mesta. Na týchto plochách OV1 bude možné rozvíjať najmä zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania (hotel, motel, botel alebo penzión), ako aj zariadenia výstavníctva a kongresu, kultúry a oddychu, doplnené o zariadenia maloobchodu a služieb. Súčasťou týchto plôch budú zariadenia doplnkovej administratívy, v rámci ktorých najdôležitejšie budú najmä aktivity správy cestovného ruchu mesta Senec.
- Plochy občianskej vybavenosti - administratíva a verejná správa OV2: Funkčné využitie zabezpečujúce bezpečné a bezkolízne funkčno-priestorové fungovanie rekreačnej zóny, s koncentráciou zariadení verejnej alebo komunálnej občianskej vybavenosti administratívy, verejnej správy a správy pre organizáciu cestovného ruchu mesta. Na týchto plochách OV2 bude možné okrem zariadení správy cestovného ruchu realizovať aj zariadenia verejnej správy a územnej samosprávy, komerčnej administratívy, ako aj zdravotnícke a lekárske zariadenia, sociálnu starostlivosť, školstvo, kultúru a umenie, doplnené o zariadenia maloobchodu a služieb
- Plochy občianskej vybavenosti - kultúra a osвета OV3: Funkčné využitie občianskej vybavenosti s vyššou pridanou hodnotou, valorizujúce prostredie športovo-rekreačnej zón o budovy a zariadenia kultúrneho, umeleckého a osvetového charakteru. Na týchto plochách OV3 bude možné rozvíjať zariadenia kultúry, oddychu, umenia a osvetu, ako sú kiná, divadlá a amfiteátre. Obdobne aj tu si svoje miesto môžu nájsť aj zariadenia zariadenia školstva, zdravotníctva alebo sociálnej starostlivosti, prípadne zariadenej zábavy.
- Plochy občianskej vybavenosti - veľkoobchodu a služieb OV4: Funkčné využitie občianskej vybavenosti maloobchodu, veľkoobchodu, komerčných služieb a ich nevyhnutných skladovacích priestorov. Tu sa jedná o zariadenia veľkoobchodu so sortimentom športových potrieb, budovy internetových obchodov s prevádzkou showroomu alebo supermarketu a hypermarketu. Situované sú na okraji riešeného územia tak, aby nenarúšali extenzívno-rekreačný charakter zóny a zároveň aby slúžili pre lokalizáciu celoročných aktivít medzi zónou a vlastným územím mesta Senec.
- Plochy športu a rekreácie ŠP: Funkčné využitie formujúce typický charakter prostredia s možnou vyššou intenzitou využitia územia a s koncentráciou krytých alebo otvorených zariadení pre vrcholový alebo organizovaný šport a rekreáciu celomestského i regionálneho významu, vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb obyvateľov i návštevníkov rekreačnej zóny. Ide o zariadenia a budovy pre šport, rekreáciu a telovýchovu, ako najmä športové a multifunkčné haly, plavárne, ihriská a kurty rôzneho druhu, prípadne skateparky, pumptracky alebo detské ihriská, či dokonca lezecké steny a lanové dráhy. Medzi tieto plochy OV4 môžeme zaradiť aj kúpele, kúpaliská, akvaparky, wellness a SPA.



- Plochy nízkopodlažnej individuálnej formy rekreácie R1: Funkčné využitie formujúce typický obraz prostredia rekreačnej oblasti Slnecných jazier, charakteristický nízkopodlažnou zástavbou samostatne stojacich rekreačných chát, s vysokým podielom neverejnej zelene súkromných záhrad. Stavby je možné realizovať výhradne jednotlivo, bez spojených chát, resp. dvojítých chát s jednou stenou spoločnou. V tomto prípade ide najmä o stavby na individuálnu rekreáciu, resp. chaty o zastavanej ploche max. 90 m².

Okrem funkčno-priestorových aspektov rozvoja zóny sa v návrhu uvažuje so špecifickými opatreniami organizačného charakteru. V prvom rade ide o asanáciu oploštenia areálu, ktorá so sebou prináša aj neobmedzený pohyb ľudí. Výpadky z predaja vstupného bude potrebné kompenzovať inými nástrojmi fiškálnych nástrojov územného manažmentu. Zároveň sú v území vytvorené plochy pre umiestňovanie samostatne stojacich chát, na ktorých môžu byť zrealizované budovy dané do prenájmu (prípadne komerčnej predané), k čomu bude potrebné zabezpečiť adekvátnu správu a údržbu. Administratívne pre budovy, technicky pre areál.

Z hľadiska organizačných aktivít bude zo strany mesta potrebné pokračovať v dobrej spolupráci organizačno-koordináčnej platformy pre riadenie rozvoja rekreačnej zóny.

- Samostatnou organizáciou vedenou v rámci mesta Senec je Správa cestovného ruchu Senec, s.r.o. Organizácia spravuje aj mestské Turistické informačné centrum. Webstránky organizácie ³ poskytujú informácie ohľadom Slnecných jazier, možnosti ubytovania, prístupu, vstupného a podobne.
- Oblastná organizácia cestovného ruchu (OOCR) Región Senec ⁴ je založená na podporu a propagáciu cestovného ruchu a na vytváranie podmienok rozvoja cestovného ruchu na území zakladateľov a členov s cieľom trvalo udržateľného rozvoja cestovného ruchu a ochrany záujmov svojich členov.
- Mesto Senec je aj súčasťou Regionálneho združenia (RZ) Podunajsko ⁵.

Vybudovanie nového areálu kempingu bude obdobne nevyhnutne potrebovať správu areálu. Tu sa samozrejme uvažuje s osobitným dopravným i pohybovým prístupom. Nielen z hľadiska ekonomiky (finančná regulácia), ale aj v rámci bezpečnosti rekreatantov (pohybová regulácia). Vjazd vozidiel bude organizovaný vstupnými závorami na základe dokladu o zaplatení alebo ročnej karty, a pohyb peší organizačnými opatreniami, ako napr. farebnými páskami na zápästí. Zriadená môže byť aj strážna služba. Urbanistický návrh vytvára plochu pre nový kemping o celkovej výmere 93 888 m². Na základe predpokladaných štandardov môže ísť o 500 miest v rámci autokempingu a o ďalších 350 až 400 miest v rámci stanových parciel, ktoré bude možné na základe dopytu preusporiadať.

Okrem stanových plôch sa v rámci areálu kempingu a blízkeho okolia uvažuje aj s budovaním nízko podlažných chát alebo záhradných domčekov. Časť z nich môže byť zaradená do krátkodobého prenájmu v letených mesiacoch, časť do dlhodobého komerčného nájmu a časť predaná za trhové ceny.

Počet nových objektov v rámci areálu kempingu, ktorý reflektuje výkres č. 3 grafickej časti tejto štúdie, predstavuje celkovo 105 chat v rámci areálu kempingu a 260 objektov v jeho prilahlých plochách severovýchodne.

Podľa správy cestového ruchu Senec sa počet návštevníkov kempingu pohybuje na úrovni 11 500 až 12 000 za rok. Podľa Štatistického úradu SR sa v meste Senec v roku 2022 nachádzalo 23 ubytovacích zariadení, 505 izieb a 1 322 lôžok (vrátane kempingových miest).

V súčasnosti sa v riešenom území nachádza 33 910 m² plôch verejne prístupných pláží. Rozšírením jazier a doplnením nových pláží v okolí novo vymedzeného Šiesteho jazera sa tieto plochy rozšíria o ďalších 39 036 m² na úroveň zhruba 7,29 hektára. Disponibilita pláží sa prakticky zdvojnásobí.

³ <https://slnecnejazera.eu>

⁴ www.regionsenec.sk

⁵ <https://www.rz-podunajsko.sk/>



I. OCHRANA PRÍRODY, EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, TVORBA KRAJINY A TVORBA ZELENÉ.

I.1 OCHRANA PRÍRODY

Z hľadiska zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov sa celé riešené územie nachádza v prvom stupni ochrany.

I.2 EKOLÓGIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Urbanistická štúdia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia so zreteľom na zosúladenie záujmov a činnosti vyplývajúcich z územného rozvoja a ich vplyvu na životné prostredie a ekologickú stabilitu s rešpektovaním zachovania a skvalitnenia stavu životného prostredia a trvalo udržateľného rozvoja.

Plochy zelene, ako plochy s prevažujúcimi prírodnými zložkami, predovšetkým s plochami a prvkami vegetácie, vodnými plochami v urbanizovanom prostredí mesta spoluvytvárajú podmienky pre uskutočňovanie prírodných a sociálno-ekonomických procesov ako predpokladu udržateľného rozvoja krajiny, resp. udržateľného využitia územia rekreačnej zóny. Výrazným spôsobom spoluvytvárajú charakter urbanizovaného prostredia a jeho kvalitu. Zeleň je zároveň spojovacím a jednotiacim elementom všetkých funkčných plôch, zariadení a vybavenosti sídla. Z hľadiska priestorového usporiadania územia pomáhajú členiť sídelnú štruktúru, ako aj prepájať rekreačné prostredia so zvyškom mesta, či jeho poľnohospodárskym zázemím.

Plochy zelene vytvárajú na území zóny sústavu, ktorá je diverzifikovaná v závislosti na jej štruktúre, veľkosti, na charaktere prírodných podmienok, no najmä v rámci polohy k dominantnej vodnej ploche. Skladá sa tak z plôch, ktoré sa vzájomne odlišujú možnosťami využitia, veľkosťou, charakterom, kvalitou a polohou v rámci zóny. Uplatnenie jednotlivých typov zelene závisí od charakteru funkčných plôch v riešenom území. O veľkosti a typológii plôch zelene potom rozhoduje predovšetkým typ a štruktúra zástavby, tzn. že každý celok svojou štruktúrou zároveň určitým spôsobom definuje plochy určené pre zeleň – zástavba chat individuálnej formy rekreácie, rekreačné a športové areály, súčasné, ako aj novo navrhované plochy kempingu, verejné pláže, areál okolia amfiteátra a pod.

Východiskom pri tvorbe návrhu sú existujúce plochy zelene, a to v podobe plošných a líniových prvkov, ktoré sa v širšom území nachádzajú. Na jednej strane ide o prvky zelene prírodného charakteru, ktoré sa v území nachádzajú vodné plochy Slnečných jazier s brehovými a sprievodnými porastmi drevín. Na druhej strane sú to umelo založené prvky v podobe menších parkovo upravených plôch, stromoradií, alejí či inej izolačnej zelene líniového charakteru pozdĺž ciest či železnice.

Jedným z hlavných cieľov navrhovaného riešenia je tak zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre obyvateľov a návštevníkov areálu Slnečných jazier a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a využitím funkčných plôch.

NAVROVANÉ OPATRENIA

- Vytvárať územnotechnické podmienky pre zachovanie stability drevnatých porastov, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
- Zachovať pôvodný genofond živočíchov a rastlín v území.
- Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest, ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v dnes zastavaných územiach.
- Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľné využívanie ako je postupné znižovanie znečisťovania prioritnými látkami.
- Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity pôd.



- Pristúpiť k revitalizácii existujúcich interakčných prvkov v podobe stromoradií ako líniových drevinných vegetačných prvkov v krajine; pred jej realizáciou vypracovať podrobný realizačný projekt ich obnovy.
- Pre lokálne interakčné prvky podľa územného plánu mesta Senec voliť druhovú skladbu drevín zodpovedajúcu prevažne prírodnej biote danej územnej časti (preferovať autochtónne druhy na základe jednotiek prirodzenej potenciálnej vegetácie v území).
- V maximálnej možnej miere zachovať a udržiavať brehové a sprievodné porasty vodných plôch v území, uplatňovať požiadavky ich nutnej revitalizácie.
- Vo výsadbách stromoradií a alejí v otvorenej krajine používať tradičné ovocné dreviny (ako sú čerešne, orechy, oskorusy, mandľe) vo forme vysokokmeňov a domácich listnatých drevín, ako významných krajinných prvkov.
- Venovať osobitnú pozornosť okolitej poľnohospodárskej krajine v širších nadmestských súvislostiach.
- Podporovať a udržiavať esteticky významné prírodné prvky sídla – parky a parkovo upravené plochy zelene, uličné stromoradia a aleje a prírodné prvky začleňujúce sídlo do krajiny.
- Výsadby plôch verejne prístupnej zelene realizovať na základe podrobne spracovaného projektu sadových úprav.
- Pri plánovaní výsadiieb zelene zohľadňovať nové požiadavky na vegetáciu v mestskom prostredí v dôsledku zmeny klímy, plochy sídelnej zelene navrhovať ako súčasť zelenej infraštruktúry obce.
- Zabezpečiť pravidelnú odbornú údržbu plôch verejne prístupnej zelene.
- Do výsadiieb uličných stromoradií voliť výhradne listnaté druhy drevín s korunou zapestovanou vo výške min. 2,2-2,5 m (alejové stromy).
- V plochách izolačnej zelene navrhovať rýchlorastúce krátkoveké dreviny, ktoré vytvárajú rýchlo potrebný objem a výšku, spolu s dlhovekými cieľovými drevinami, ktoré sa uplatnia po ich odstránení.
- Nakladať s hydromelioračnými zariadeniami v zmysle Konceptie revitalizácie hydromelioračných zariadení, ktorá stanovuje optimálny rozsah závlah a odvodnenia.
- Výsadby plôch verejne prístupnej zelene realizovať na základe podrobne spracovaného projektu sadových úprav.

I.3 TVORBA KRAJINY

Návrh tvorby krajiny využíva predovšetkým zachovanie existujúcich plôch zelene, ktoré dopĺňa o nové plošné a líniové prvky, čím vytvára spojitost' a funkčnosť celého systému. Vychádza pritom nielen z pôvodnej dispozície územia a prírodných pomerov, ktoré v plnej miere rešpektuje a rozvíja prostredníctvom navrhovaných plôch zelene, ale aj v kontexte navrhovaného rozšírenia vodnej plochy jazier východným smerom. Za ťažiskové priestory návrhu sídelnej zelene je možné označiť verejne prístupnú zeleň v podobe verejne prístupných pláží, parkov a parkovo upravených plôch zelene, ktoré sú doplnené a rozvedené v priestore prostredníctvom uličných stromoradií a alejí. Špecifikom je vytvorenie nového centrálného parku v severnej časti územia, ktorý vznikne na základe presunutia stanového kempingu do novej polohy. Pôvodná poloha bude zachovaná, krajinársky citlivo dotvorená na základe projektu sadovníckych úprav, resp. celkovej revitalizácie parku celomestského významu. Situovaný bude v centrálnej polohe medzi jestvujúcou zástavou občianskej vybavenosti a novo navrhovanými plochami športu, obchodu a drobnej administratívy. Nakoľko sa v rámci novej polohy kempingu uvažuje aj s vytvorením podmienok pre premiestnenie karavanového kempingu, v jeho pôvodnej polohe na juhozápade riešeného územia vznikne obdobne pomerne rozsiahla parkovo upravená plocha zelene. Služiť tu bude nielen rekreatantom počas letných mesiacov, ale aj turistom v kontexte polohy pri železničnej stanici, no najmä celoročnej otvorenosti pre obyvateľov neďalekého sídliska. Odstránením oplotenia areálu sa zapojenie zelene do štruktúry mesta v tejto polohe len umocní.

Tvorba krajiny je vykreslená v grafickej časti štúdie vo výkrese č. 6 – Výkres ozelenenia územia a územného systému ekologickej stability.



Systém navrhovaných plôch zelene celé územie kompozične zjednocujú a vytvárajú potrebné vizuálne a funkčné prepojenie jednotlivých plôch.

Základnú kompozičnú kostru tvorby krajiny tvoria nasledujúce prvky zeleno-modrej infraštruktúry:

- Dominantné pôsobenie vodnej hladiny piatich prepojených jazier, ktorý navyše umocňuje zámer rozšírenia o nové severovýchodné šieste jazero, ktoré lemujú verejné pláže.
- Park obdĺžnikového tvaru, ktorý vznikne v severnej časti riešeného územia transformáciou plochy bývalého kempingu.
- Športovo-rekreačný park vznikne ako zázemie navrhovaného amfiteátra.
- Verejná pláž s promenádou (v prvej línii od vodnej plochy), doplnená zeleňou sadovníckych úprav je lokalizovaná v nadväznosti na severovýchodné rozšírenie plochy jazera o tzv. Šieste jazero.
- Plocha lesoparku (v druhej línii od vodnej plochy) s extenzívne urbanizovaným hniezdami chát a záhradných domčekov elipsovitého tvaru na severovýchode a východe riešeného územia.
- Nový poloostrov na východnom brehu jazera určený pre stanové miesta v podobe nového kempingu.
- Verejný mestský park v juhozápadnom cípe riešeného územia vznikne premiestnením autokempingu do novej polohy, resp. transformáciou tejto plochy do parkovo upravenej zelene spolu s rozšírením verejnej pláže.

Park v severnej časti územia pozdĺž ulice Slnečné jazerá – Sever (predĺženie Štefánikovej) vznikne transformáciou kempingu do kultivovanej podoby nového mestského parku. Tvoria ho zelené plochy parkovo upravenej zelene, ako aj doplnkové plochy zelene so sadovníckymi úpravami. Jednotlivé segmenty parku spolu s prilahlými plochami zelene do seba navzájom zapadajú a vytvárajú tak jeden kompaktný celok, ktorý sa ďalej rozpadá, rozvetvuje a vedie na východ na námestie pred novo osadenou multifunkčnou halou. Zeleň so sadovníckymi úpravami plní najmä estetickú funkciu.

Pozdĺž celého parku je vedená pešia promenáda s paralelným cyklistickým chodníkom, ktorá smeruje od Štefánikovej ulice cez námestie východným smerom do športovo-rekreačného parku a námestia s amfiteátrom. Južne od navrhovaného areálu termálneho kúpaliska. Park tu poskytuje veľké množstvo športovo-relaxačných aktivít, ako napr. plážový volejbal, multifunkčné ihrisko, pumptrack, lezecká stena, workouty a detské ihriská. Otvorená plocha s charakterom lúky, či lúčnej záhrady ponúka priestor pre ranné cvičenie a meditáciu, oslavy, stretávanie, hry a iné príležitosti. Kvitnúce lúky majú významnú estetickú funkciu a okrem toho podporujú biodiverzitu a to nielen rastlinných druhov, ale i živočíšnych druhov, ktoré v lúčnych porastoch nachádzajú útočisko. Východný cíp tu dopĺňa plocha pre voľný výbeh psov s cvičiskom. Lúčny park tvorí viacero plôch zelene so sadovníckymi úpravami, ktoré pôsobia synergicky, pričom celý je navrhnutý v organickom dizajne. Pešia promenáda s cyklotasou sa ďalej ťahne okolo novovytvoreného šiesteho jazera prepája všetky navrhnuté parky v zóne a obidva poloostrovy, čím tvorí významnú kompozičnú os.

Pokračovaním priestoru športovo-rekreačného parku je na severovýchodne riešeného územia pomerne veľký park, resp. lesopark, v ktorom sú voľne umiestnené viaceré urbanistické hniezda elipsovitého tvaru. Štruktúra parku je navrhnutá v organickom duchu, pôsobí prirodzene, je popretkávaná jemnými vlásočnicami peších trás alebo zjazdových chodníkov. Typológia zástavby chát na individuálnu rekreáciu podporuje koncepciu parku svojím usporiadaním. Plochy zelene lesoparku vyplňajú priestor medzi jednotlivými hniezdami a tak vytvárajú aj komunitne ladené priestory. Medzihniezdové priestory vytvárajú zelený priestor, ktorý môže byť doplnený aktivita drobnéj rekreácie v podobe detských ihrísk, herných prvkov, mobiliáru, či drobnéj architektúry. Plochy predzáhradiek sú navrhnuté len v častiach pred vstupmi do rekreačných chát a mobilných domčekov. Ide o priestor, kde nesmú byť umiestňované vysoké stromy, ale uprednostňuje sa voľba nízkych vegetačných prvkov.

Zelená krajina v najvýchodnejšom bode riešeného územia ďalej plynulo pokračuje cez plochy autokempingu a ústi až na poloostrov v juhovýchodnej časti územia. V tomto priestore je sústredená prevažne vysoká zeleň, a stáva sa istým protipólom voči druhému poloostrovu na opačnej strane jazera, ktorý tvoria v prednej časti prevažne spevnené a rozptyľové plochy



námestia s amfiteátrom (doplnené stromoradiám). Priestor parku poloostrova nového kempingu je svojou polohou výnimočný a poskytuje výhľady na celé Slnečné jazerá (až na Západný ostrov) a zabezpečuje vizuálnu kontinuitu vodných plôch.

Zeleň parkov, lesoparkov a lúčnych parkov plní dôležitú priestorovo-tvornú, hygienickú a rekreačnú funkciu v rámci zóny. Pri vizuálnom vnímaní zóny má však aj esteticko-kompozičnú úlohu.

V južnej časti riešeného územia nie je vzhľadom na stiesnené územné podmienky a tiež pre pomerne vysoký stupeň urbanizácie rozvíjať nové plochy zelene. Plochy zelene rekreačných chat sú v súkromnom režime. Dôraz je preto kladený na líniovú zeleň. Sprievodná vzrastlá zeleň ako aleje a stromoradia hmotovo a kompozične podporujú hlavné pešie trasy a cyklotrasy v zóne.

Verejný mestský park v juhozápadnom cípe riešeného územia vznikne premiestnením autokempingu do novej polohy, resp. transformáciou tejto plochy do parkovo upravenej zelene spolu s rozšírením verejnej pláže. Nový verejný park v juhozápadnom cípe územia je s rozvojovými časťami zóny prepojený cyklotrasou. V parku sú sústredené športovo-rekreačné aktivity, napr. plážový volejbal, multifunkčné ihrisko, workouty a detské ihriská. Vďaka kratšej dochádzkovej vzdialenosti môže prilákať aj krátkodobých návštevníkov, obyvateľov mesta Senec.

I.4 TVORBA ZELENE

Stanovená urbanistická koncepcia je celkovo pomerne extenzívna. Prítomný je vysoký podiel zelene. Navrhované uličné profily sú lemované vzrastlou zeleňou. Rekreačné chaty sú situované v ucelene vymedzených celkoch, segregované plochami krajinej zelene pôvodných dendrologických druhov.

Plochy zelene sú graficky vyjadrené vo výkrese č. 6 tejto štúdie – Výkres ozelenenia územia a územného systému ekologickej stability.

Z hľadiska plnenia funkcie zelene sú vymedzené nasledovné funkčné typy zelene.

- Park.
- Zeleň so sadovníckymi úpravami.
- Sprievodná zeleň dopravných koridorov.
- Zeleň občianskej vybavenosti.
- Sprievodná vzrastlá zeleň - alej .
- Lúka.
- Zeleň rekreačných chat.
- Predzáhradky rekreačných chat.
- Zeleň areálov.

Jednotlivé funkčné typy boli vymedzené v rôznych režimoch prístupnosti. K verejne prístupným plochám zelene patrí zeleň parkov, aleje, lúky, zeleň so sadovníckymi úpravami, sprievodná zeleň dopravných koridorov a v obmedzenom režime aj zeleň občianskej vybavenosti. Medzi obmedzene prístupné plochy zelene patrí zeleň areálov (akvaparku, kúpaliska, tenisových kurtov). K neprístupným plochám zelene patrí zeleň rekreačných chat. Všetky plochy zelene pritom tvoria kooperujúci celok, ktorý je podporený základnou kompozičnou kostrou zelene, ktorú tvorí zeleň parkov s akcentom v polohe verejných priestorov, sprievodná zeleň - aleje, s pešími promenádami a zároveň zeleň so sadovníckymi úpravami.

V severnej časti zóny je sústredená zeleň parkov a zeleň so sadovníckymi úpravami, ktorá sa podieľa pri tvorbe hlavných verejných priestorov (športovo-rekreačný park pri amfiteátri a líniový park pred plavárňou). Regulačný celok Sever d'alej tvorí zeleň areálov (akvaparku, tenisových kurtov, kúpaliska) a dopĺňa ho zeleň rekreačných chat a občianskej vybavenosti. Navrhnutých je tu viacero alejí, ktoré dotvárajú uličnú sieť a spolu so sprievodnou zeleňou dopravných koridorov sa podieľajú pri tvorbe modrozelenej infraštruktúry.



Na severo-východnej hranici vodnej plochy je vytvorený taktiež nový polostrov slúžiaci pre areál nového amfiteátra. Prilahlá vysoká zeleň by tak mala mať estetický charakter kulís, ako aj z časti izolačné vlastnosti pred šírením hluku. Predpolie areálu bude zároveň parkovými úpravami poskytovať oddychovo-rekreačné aktivity.

Vo východnej časti územia zóny je primárne navrhnutá zeleň parkov, resp. lesoparkov, do ktorej sú umiestnené tzv. „urbanistické hniezda“ elipsového tvaru spolu so zeleňou rekreačných chat a samostatnými polo verejnými predzáhradkami bez oplotenia. Súčasťou hniezd sú komorné priestory, resp. mikropriestory, pri ktorých je zvolený citlivý prístup návrhu pobytovej zelene. Štruktúru hniezd s chatami na individuálnu rekreáciu následne dopĺňajú hniezda s mobilnými domčekmi autokempingu s prislúchajúcou zeleňou predzáhrad.

Vo východnom celku šiesteho jazera je situovaný ostrov, ktorý tvorí parková zeleň so stravovacím zariadením.

Na juho-východnej hranici vodnej plochy je vytvorený nový polostrov slúžiaci pre areál nového kempingu. Rezervovaný je pre stanové mestečko bez pohybu vozidiel. Dreviny by tu mali byť primárne listnaté, vysoké, s bujarou a širokou korunou, ktorá vrhá množstvo tieňa. Podobne je vhodné postupovať aj v rámci zvyšku územia kempingu, kde je však možné vysádzať aj ihličnaté dreviny.

Súčasťou zóny sú viaceré plochy zelene areálov (napr. akvaparku, tenisových kurtov, kúpaliska), ktoré majú obmedzený prístup pre verejnosť a špecifický režim údržby.

Výrazným prvkom je aj návrh líniovej zelene v podobe uličných stromoradií a alejí, resp. i izolačná zeleň pozdĺž koridorov dopravnej a technickej infraštruktúry. Popri železničnej dráhe, pri cestách, no najmä v nadväznosti na plánovaný dopravný obchvat mesta Senec v severovýchodnej polohe riešeného územia. Obzvlášť v severnom celku je navrhnutých viacero alejí, ktoré dotvárajú uličnú sieť a spolu so sprievodnou zeleňou dopravných koridorov sa podieľajú pri tvorbe modrozelenej infraštruktúry.

Na základe lokalizácie jednotlivých plôch zelene v riešenom území, ich funkcie a charaktere je potrebné prihliadať aj na výber druhovej skladby. V blízkosti vodných plôch v území je potrebné preferovať autochtónne dreviny, pričom konkrétny výber taxónov bude vychádzať zo zastúpenia druhov potenciálnej prirodzenej vegetácie a bude špecifikovaný v následnej podrobnejšej dokumentácii.

Čistenie jazier, údržba brehových porastov vo vhodnej druhovej, vekovej a priestorovej štruktúre parí k základným technickým či hygienickým opatreniam, no tiež slúži aj na ochranu pred povodňami.

J. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Urbanistická štúdia je územnoplánovacím podkladom pre usmerňovanie priestorového rozvoja riešeného územia. Prostredníctvom nasledujúcich zásad a regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania ilustruje spôsob, ako možno stanovenú urbanistickú koncepciu postupne aplikovať do decíznej sféry územného manažmentu mesta Senec.



1. PRINCÍPY REGULÁCIE

- 1.1.1. Pre účely regulácie sa riešené územie člení na regulačné sektory, ktoré sú ďalej rozčlenené na regulačné bloky.
- 1.1.2. Riešené územie je rozdelené na 8 regulačných sektorov:
- Regulačný sektor – Sever (S)
 - Regulačný sektor – Východ Hniezda (VH)
 - Regulačný sektor – Východ Kemp (VK)
 - Regulačný sektor – Východ Ostrov (VO)
 - Regulačný sektor – Juh (J)
 - Regulačný sektor – Západ (Z)
 - Regulačný sektor – Západ Ostrov (ZO)
 - Regulačný sektor – Slnečné jazerá (SJ)
- 1.1.3. Regulačný blok je základnou jednotkou stanovenia možností využitia územia spolu s jeho základnými hmotovo-priestorovými charakteristikami.
- 1.1.4. Hranice regulačných blokov tvoria väčšinou uličné koridory, alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej občianskej vybavenosti alebo športovo - rekreačných areálov. Regulačné bloky vytvárajú relatívne homogénne funkčno – priestorové celky a sú tak nositeľmi zastavovacích podmienok.
- 1.1.5. V záujme identifikovateľnosti regulatívov budúceho využitia jednotlivých častí územia rekreačnej zóny rozdelíme súčasné a navrhované zastavané územie do tzv. regulačných blokov, z ktorých každý je jednoznačne určený:
- Príslušnosťou ku regulačnému sektoru
 - Označením regulačného bloku
 - Hranicami
 - Základným druhom funkčného využitia
 - Výmerou regulačného bloku
 - Indexom zastavanosti
 - Koeficientom zelene
 - Podlažnosťou
 - Urbanistickou intervenciou do územia
 - Požadovanou podobou bloku alebo doplnujúcim regulatívom
- 1.1.6. Vymedzenie hraníc regulačných blokov, vrátane ich číselného označenie je definované vo výkrese č. 7 - Výkres regulácie územia.
- 1.1.7. Funkčné využívanie regulačných blokov, ako aj číselne uvedená výmera regulačného bloku, či percentuálne požadovaný index zastavanosti a koeficient zelene, resp. požadovaná podlažnosť, urbanistická intervencia do územia regulačného bloku a tiež požadovaná podoba bloku, sú uvedené v regulačnej tabuľke regulatívu č. 3.2.
- 1.1.8. Pokiaľ nie je stanovené inak, urbanistická štúdia preberá definície pojmov, ako aj spôsoby a metódy aplikácie nasledujúcich stanovených územnoplánovacích nástrojov podľa novoprijatého Územného plánu Senec (čistopis, 2024).
- Max. index zastavanosti.
 - Min. koeficient zelene.
 - Max. výška zástavby.
 - Max. podlažnosť



2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

- 2.1.1. Regulovanie spôsobu funkčného využitia územia rekreačnej zóny je zabezpečené priradením jedného základného druhu funkčného využitia pre každý regulačný blok.
- 2.1.2. V rámci riešeného územia sú stanovené tieto druhy funkčného využitia:
- **R1** Plochy nízkopodlažnej individuálnej formy rekreácie
 - **R2** Plochy viacpodlažnej kolektívnej formy rekreácie
 - **OV1** Plochy občianskej vybavenosti - Ubytovacie a stravovacie zariadenia
 - **OV2** Plochy občianskej vybavenosti - Administratíva a verejná správa
 - **OV3** Plochy občianskej vybavenosti - Kultúra a osвета
 - **OV4** Plochy občianskej vybavenosti - Veľ'koobchodu a služieb
 - **ŠP** Plochy športu a rekreácie
 - **DV** Plochy dopravného vybavenia
 - **TZ** Plochy technického zabezpečenia
 - **KK** Plochy komunikačných koridorov
 - **VZ** Plochy verejnej zelene
 - **PL** Plochy verejne prístupnej pláže
 - **VP** Vodné plochy
 - **PK** Plochy kempingu
- 2.1.3. Pre každý druh funkčného využitia je vytvorený samostatný regulačný list, ktorý obsahuje jeho prípustné a zakázané aktivity využitia. Regulácia funkčného využitia sa vzťahuje na všetky pozemky v danom regulačnom bloku.
- 2.1.3.1. Prípustné funkčné využitie vyjadruje z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne využitie územia.
- 2.1.3.2. Medzi prípustné aktivity je potrebné zahrnúť, pokiaľ nie je uvedené inak, aj stavby dopravného vybavenia a technickej infraštruktúry, ktoré priamo súvisia, resp. sú priam nevyhnutné pre zabezpečenie bezkolízneho chodu, fungovania, prevádzky a údržby hlavných aktivít. Napr. prístupové cesty, chodníky a cyklotrasy, manipulačné a rozptylové plochy, trafostanice, kontajnerové stojiská na triedený zber odpadu, mestský mobiliár a pod.
- 2.1.3.3. Prípustnými aktivitami je aj verejne prístupná zeleň so sadovníckymi úpravami v doplnkovej funkcii ku dominantným aktivitám, parkovo upravená zeleň, park alebo parčík.
- 2.1.3.4. Zakázané funkčné využívanie definuje funkčné využitie, ktoré nesúvisí so špecifickým účelom plochy je v danom území neprípustné. Zahŕňa teda funkcie, ktoré by mohli negatívne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.
- 2.1.3.5. Aktivity, ktoré nie sú v regulačných listoch uvedené sa považujú za zakázané.



2.2. REGULAČNÉ LISTY

2.2.1. Plochy nízkopodlažnej individuálnej formy rekreácie (R1)

R1	PLOCHY NÍZKOPODLAŽNEJ INDIVIDUÁLNEJ FORMY REKREAČIE
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie formujúce typický obraz prostredia rekreačnej oblasti Slnecných jazier, charakteristický nízkopodlažnou zástavbou samostatne stojacich rekreačných chát, s vysokým podielom neverejnej zelene súkromných záhrad. Stavby je možné realizovať výhradne jednotlivo, bez spojených chát, resp. dvojítých chát s jednou stenou spoločnou.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Stavby na individuálnu rekreáciu • Rekreačné chaty zastavanej plochy max. 90 m² • Garáže alebo iné prekrytia stojiska ako doplnkové stavby
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie narúšajúce priestorovými alebo prevádzkovými nárokmi charakter prostredia nízko podlažnej rekreačnej zóny, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Zariadenia občianskej vybavenosti • Stavby a zariadenia športu • Zariadenia výroby, výrobných služieb a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov • Houseboaty

2.2.2. Plochy viacpodlažnej individuálnej formy rekreácie (R2)

R2	PLOCHY VIACPODLAŽNEJ KOLEKTÍVNEJ FORMY REKREAČIE
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Územia viacpodlažnej zástavby rekreačných budov pre organizovanú kolektívnu rekreáciu, bez možnosti verejného prenájmania, s významným podielom poloverejného prostredia, ako aj s vysokým podielom zelene a plôch pre šport a rekreáciu.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Budovy pre organizované skupiny krátkodobého ubytovania a stravovania • Zariadenia a stavby organizovanej telovýchovy a amatérskeho športu • Zariadenia rekreácie • Zariadenia predškolského a školského vzdelávania
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie narúšajúce priestorovými alebo prevádzkovými nárokmi charakter prostredia viac-podlažnej rekreačnej zóny, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Zariadenia občianskej vybavenosti • Zariadenia výroby a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov



2.2.3. Plochy občianskej vybavenosti - Ubytovacie a stravovacie zariadenia (OV1)

OV1	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - UBYTOVACIE A STRAVOVACIE ZARIADENIA
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie formujúce typický verejný charakter prostredia rekreačnej zóny s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti lokálneho, celomestského i regionálneho významu, vytvárajúce predpoklady pre saturovanie dopytu širokej škály ubytovacích a gastronomických potrieb obyvateľov i návštevníkov mesta.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Zariadenia verejného stravovania • Zariadenia prechodného ubytovania typu hotel, motel, hotel alebo penzión • Zariadenia výstavníctva a kongresu • Zariadenia maloobchodu • Zariadenia služieb • Zariadenia kultúry a umenia • Zariadenia doplnkovej administratívy • Zariadenia správy cestovného ruchu mesta Senec
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie naruša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia prilahlých pozemkov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Stavby a zariadenia športu • Zariadenia výroby a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov • Houseboaty • Zariadenia veľkoobchodu • Zariadenia skladov a logistiky • Showroomy • Supermarkety a hypermarkety • Kasína, herne a iné prevádzky hazardu



2.2.4. Plochy občianskej vybavenosti - Administratíva a verejná správa (OV2)

OV2	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - ADMINISTRATÍVA A VEREJNÁ SPRÁVA
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie zabezpečujúce bezpečné a bezkolízne funkčno-priestorové fungovanie rekreačnej zóny, s koncentráciou zariadení verejnej alebo komunálnej občianskej vybavenosti administratívy, verejnej správy a správy pre organizáciu cestovného ruchu mesta.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Zariadenia verejnej správy a územnej samosprávy • Zariadenia správy cestovného ruchu • Zariadenia komerčnej administratívy • Zariadenia finančníctva a poisťovníctva • Zdravotnícke zariadenia a lekárske zariadenia • Zariadenia maloobchodu • Zariadenia služieb • Zariadenia kultúry a umenia • Zariadenia školstva • Ambulancie zdravotníctva • Zariadenia sociálnej starostlivosti
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia prilahlých pozemkov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Stavby a zariadenia športu • Ubytovacie a stravovacie zariadenia • Zariadenia výroby a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov • Houseboaty • Zariadenia veľkoobchodu • Zariadenia skladov a logistiky • Showroomy • Supermarkety a hypermarkety • Kasína, herne a iné prevádzky hazardu



2.2.5. Plochy občianskej vybavenosti - Kultúry a osvetu (OV3)

OV3	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - KULTÚRA A OSVETA
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie občianskej vybavenosti s vyššou pridanou hodnotou, valorizujúce prostredie športovo-rekreačnej zón o budovy a zariadenia kultúrneho, umeleckého a osvetového charakteru.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Zariadenia kultúry, oddychu, umenia a osvetu • Kiná, divadlá a amfiteátre • Zariadenia školstva • Zariadenia zdravotníctva • Zariadenia sociálnej starostlivosti • Zariadenia zábavy
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia prilahlých pozemkov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Stavby a zariadenia športu • Ubytovacie a stravovacie zariadenia • Zariadenia výroby a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov • Houseboaty • Zariadenia veľkoobchodu • Zariadenia skladov a logistiky • Showroomy • Supermarkety a hypermarkety • Kasína, herne a iné prevádzky hazardu



2.2.6. Plochy občianskej vybavenosti - Veľ'koobchodu a služieb (OV4)

OV4	PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI - VEĽ'KOOBCHODU A SLUŽIEB
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie občianskej vybavenosti maloobchodu, veľ'koobchodu, komerčných služieb a ich nevyhnutných skladovacích priestorov.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Zariadenia veľ'koobchodu so sortimentom športových potrieb • Budovy internetových obchodov s prevádzkou showroomu • Supermarkety a hypermarkety
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia príľahlých pozemkov pre lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Budovy pre organizované skupiny krátkodobého ubytovania a stravovania • Zariadenia verejného stravovania • Zariadenia prechodného ubytovania • Zariadenia výstavníctva a kongresu • Zariadenia verejnej správy a územnej samosprávy • Stavby a zariadenia športu • Zariadenia výroby a skladov • Autoservis alebo služby pre motoristov • Houseboaty • Zariadenia skladov a logistiky • Kasína, herne a iné prevádzky hazardu



2.2.7. Plochy športu a rekreácie (ŠP)

ŠP	PLOCHY ŠPORTU A REKREAČIE
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Funkčné využitie formujúce typický charakter prostredia s možnou vyššou intenzitou využitia územia a s koncentráciou krytých alebo otvorených zariadení pre vrcholový alebo organizovaný šport a rekreáciu celomestského i regionálneho významu, vytvárajúce predpoklady pre uspokojovanie širokej škály potrieb obyvateľov i návštevníkov rekreačnej zóny.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Zariadenia a budovy pre šport a rekreáciu • Zariadenia a budovy pre telovýchovu • Športové a multifunkčné haly • Plavárne • Ihriská • Kurty • Skateparky, pumptracky a detské ihriská • Lezecké steny a lanové dráhy • Zariadenia doplnkového obchodu a služieb – dominantne integrovaných do športovo-rekreačných komplexov • Kúpele, kúpaliská, akvaparky, wellness a SPA • Móla, pontóny, prístaviská a kotviská
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Funkčné využitie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie narúša charakter prostredia a neprimerane limituje možnosti využitia príslušných pozemkov pre lokalizáciu zariadení športu a rekreácie, ako najmä: • Rodinné domy • Bytové domy • Malopodlažné rekreačné chaty a stavby na individuálnu rekreáciu • Firemné a korporátne stavby a zariadenia na kolektívnu rekreáciu • Budovy pre organizované skupiny krátkodobého ubytovania a stravovania • Zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby • Stavebníctvo • Sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu • Zariadenia odpadového hospodárstva

2.2.8. Plochy dopravného vybavenia (DV)

DV	PLOCHY DOPRAVNÉHO VYBAVENIA
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Zastavateľné územia vyhradené pre plochy statickej dopravy, ako najmä záchytné parkoviská, hromadné garáže alebo parkovacie domy.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Veľkokapacitné a záchytné parkoviská • Verejné parkovacie domy • Hromadné garáže
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	• Stavby, zariadenia a budovy nesúvisiace s funkciou statickej alebo dynamickej cestnej dopravy • Individuálne stojace garáže



2.2.9. Plochy technického zabezpečenia (TZ)

TZ	PLOCHY TECHNICKÉHO ZABEZPEČENIA
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Zastavateľné územia vyhradené pre plochy technického zabezpečenia chodu, prevádzky a údržby rekreačného areálu.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Sklady a zariadenia Mesta alebo Správy cestovného ruchu. • Administratívne priestory Mesta alebo Správy cestovného ruchu. • Nájomné byty.
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	• Stavby, zariadenia a budovy nesúvisiace s funkciou.

2.2.10. Plochy komunikačných koridorov (KK)

KK	PLOCHY KOMUNIKAČNÝCH KORIDOROV
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Územie vyhradené pre koridory pozemných ciest, vrátane križovaní s inými zariadeniami dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry. Na plochách je možné rovnako vytvoriť plochy statickej dopravy za predpokladu, že nebudú prekážkou rozvoja navrhovanej cestnej siete.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Dopravné plochy vybavenosti ciest • Dopravné plochy nevyhnutnej statickej dopravy a parkovísk • Dopravné plochy a zariadenia hromadnej a medzimestskej dopravy • Cyklotrasy a zariadenia pre cyklistov • Pešie trasy, chodníky a promenády • Zastávky verejnej autobusovej dopravy • Prvky technickej infraštruktúry pre nevyhnutnú obsluhu územia • Prvky zelenej a modrej infraštruktúry.
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Stavby, zariadenia a budovy nesúvisiace s funkciou statickej alebo dynamickej cestnej dopravy. • Individuálne stojace garáže



2.2.11. Plochy verejnej zelene (VZ)

VZ	PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Územie vyhradené pre plochy mestskej zelene, parky, parkovo upravené plochy zelene, zeleň vo väzbe na vodné plochy a rekreačné zariadenia, s príslušným mobiliárom podľa dizajnu mesta.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Verejná mestská zeleň • Park, centrálny park, lesopark, obvodový park, parkovo upravená zeleň s doplnenej mobiliárom a prvkami drobnej architektúry • Vodné plochy, • Verejne prístupné voľnočasové aktivity • Drobné otvorené ihriská • Plochy pre rýchlu záchrannú vrtuľníkovú službu / heliporty • Venčisko pre psy • Drobné stavby gastronomického zamerania a rýchleho občerstvenia, ktoré budú stvárnené jednotným architektonickým rukopisom rekreačnej zóny mesta Senec, zodpovedajúcim vopred dohodnutým štandardom, technickým predpisom alebo manuálom
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Všetky funkcie nezlučiteľné s funkciou nezastaviteľnej verejnej zelene, najmä: • Bývanie • Občianska vybavenosť • Rekreačné chaty • Výroba • Skladovanie • Šport • Doprava • Parkovanie a garážovanie motorových vozidiel a pod.



2.2.12. Plochy verejne prístupnej pláže (PL)

PL	PLOCHY VEREJNE PRÍSTUPNEJ PLÁŽE
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Plochy verejne prístupných pláží určených výhradne na oddychovú funkciu.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Verejná mestská zeleň • Pieskové, trávnaté alebo kamenisté terénne úpravy • Parčík a parkovo upravená zeleň s doplnenej mobiliárom a prvkami drobnej architektúry • Vodné plochy • Verejne prístupné voľnočasové aktivity • Detské ihriská • Drobné stavby gastronomického zamerania a rýchleho občerstvenia je možné umiestňovať len pri chodníkoch, resp. na rozhraní plôch s inou funkciou, mimo vodných plôch, ktoré budú stvárnené jednotným architektonickým rukopisom rekreačnej zóny mesta Senec, zodpovedajúcom vopred dohodnutým štandardom, technickým predpisom alebo manuálom • Verejné sprchy a sociálne zariadenia
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Akákoľvek výstavba nesúvisiaca s verejnou rekreáciou prírody blízkyh úprav, najmä: • Bývanie • Občianska vybavenosť • Rekreačné chaty • Výroba • Skladovanie • Šport • Doprava • Parkovanie a garážovanie motorových vozidiel



2.2.13. Vodné plochy (VP)

VP	VODNÉ PLOCHY
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Územie vyhradené pre vodnú plochu Slnečných jazier, vrátane s vodou súvisiacich doplnkových rekreačných a športových aktivít, ako aj nevyhnutných technických zariadení vodohospodárskeho zamerania.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Stavby a zariadenia organizovaných vodáckych a klubových vodných športov • Stavby verejnej rekreácie pri vode • Mestské móla • Prístaviská a kotviská pre plavidlá Správy cestovného ruchu mesta Senec • Prístaviská pre vodné bicykle a plavidlá v súkromnom vlastníctve za účelom verejného požičiavania.
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Akákoľvek výstavba nesúvisiaca s verejnou rekreáciou prírody blízkyh úprav, najmä: • Bývanie • Občianska vybavenosť • Rekreačné chaty • Výroba a skladovanie • Parkovanie a garážovanie motorových vozidiel • Odpadové hospodárstvo • Houseboaty

2.2.14. Plochy kempingu (PK)

PK	PLOCHY KEMPINGU
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Areál osobitného prístupového, správcovského a udržiavacieho režimu kempingu.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Kemping a stanové mestečko • Rekreačné chatky zastavanej plochy do 120 m² stvárnené jednotným architektonickým rukopisom rekreačnej zóny mesta Senec, zodpovedajúcim vopred dohodnutým štandardom a technickým predpisom, resp. iného manuálu mesta Senec • Verejne prístupné stavby vybavenosti nevyhnutnej pre chod a údržbu kempingu, ako najmä verejné sprchy, sociálne zariadenia, letné kuchyne, práčovne, sušiarne a pod. • Pobytové lúky
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Akákoľvek stavba nesúvisiaca s areálom kempingu.



2.2.15. Plochy záhrad a záhradkárskych osád (**PZ**)

PZ	PLOCHY ZÁHRAD A ZÁHRADKÁRSKÝCH OSÁD
CHARAKTERISTIKA FUNKČNÉHO VYUŽITIA	Územie vyhradené pre špecifickú formu rekreácie obyvateľov v záhradkárskych a chatových osadách, charakteristické vysokým podielom upravenej poloverejnej alebo súkromnej zelene, doplnenej menšími objektmi. Maximálna zastavaná plocha záhradných chatiek v záhradkárskych osadách je 60 m ² . Chatky je možné realizovať výhradne jednotlivo, bez spojených chát, resp. dvojitých chát s jednou stenou spoločnou.
PRÍPUSTNÉ AKTIVITY	• Chaty a záhradné domčeky • Doplnkové stavby pre záhradkárstvo a individuálnu rekreáciu ako napr. prístrešky, šopy, altánky, bazény a pod.
ZAKÁZANÉ AKTIVITY	Akákoľvek stavba nesúvisiaca s areálom záhradkárstva.



3. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

3.1. URBANISTICKÉ INTERVENCIE

- 3.1.1. Aplikovať na vymedzené regulačné bloky nástroje urbanistických intervencií, ktoré v rámci dosahovania stanovených cieľov predstavujú spôsoby stavebných zásahov do hmotovo-priestorovej štruktúry rekreačnej zóny. Členia sa na stabilizáciu, revitalizáciu, transformáciu a expanziu.

Názov intervencie	Cieľ intervencie	Urbanistické nástroje
STABILIZÁCIA	Zachovanie a obnova stavebno – hmotového fondu, resp. skvalitňovanie priestorovej štruktúry športovo-rekreačnej zóny.	Obnova stavebného fondu prestavbami alebo dostavbami, ktoré rešpektujú pôvodný charakter a rozsah urbanistickej štruktúry Slnecných jazier. Kompletizácia a intenzifikácia urbanistickej štruktúry formou dostavby alebo výstavby nových architektonických prvkov. Dotvorenie extenzívnej alebo rozvoľnenej zástavby do hmotovo usporiadanej komplexnosti. Možnosť uplatnenia asanácie objektov, ktoré z hľadiska stavebnotechnického, morálneho alebo vizuálneho charakteru narúšajú urbanistickú štruktúru rekreačnej zóny.
REVITALIZÁCIA	Modernizácia a inovovanie architektonicko – urbanistickej štruktúry, najmä z pohľadu športových a rekreačných hodnôt územia.	Modernizácia a revitalizácia budov alebo opätovná dostavba pôvodnej hmoty so snahou prezentovania urbanistického i architektonického rázu priestoru športovo-rekreačnej zóny, a to so zachovaním hmotovo – priestorovej mierky, výškovej hladiny, za zachovania účelu, ktorý plocha plnila. Zachovanie, odborná údržba a nevyhnutná revitalizácia existujúcich plôch zelene. Obnova verejnej zelene, ktorá súvisí s vývojom urbanistickej štruktúry Slnecných jazier. Pri obnovovaných i opätovne vybudovaných objektoch spĺňajúcich kritéria revitalizácie športu a rekreácie je možné realizovať nevyhnutnú asanáciu rušivých objektov.
TRANSFORMÁCIA	Transformácia urbanizovanej štruktúry na nové funkčné využívanie.	Zmena jestvujúceho spôsobu funkčného využitia na nové funkcie. Premena morálne a fyzicky zastaraných prvkov urbanistickej štruktúry na kvalitatívne vyššiu urbanistickú štruktúru. Povýšenie celospoločensky významných priestorov na centrovité funkcie a ich sprístupnenie pre každodenné užívanie obyvateľmi.
EXPANZIA	Nová výstavba v priestorovej nadväznosti na zámer rozšírenia vodnej plochy.	Priestorové rozpínanie urbanizovaného prostredia, ktoré nielen akceptuje nové urbanistické a architektonické akcenty, ale aj dotvára okolité prostredie navrhnutého rozšírenia vodnej plochy Slnecných jazier o šieste jazero. Dobudovanie alebo dotvorenie stavebne neuzavretej urbanistickej štruktúry s možnosťou vytvorenia nových kompozičných prvkov urbanistickej štruktúry pri rešpektovaní výškových dominant zóny.



3.2. REGULAČNÁ TABUĽKA

Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
Regulačný sektor – juh (skratka „J“)								
J	-	KK	37 764	5	1	10	stabilizácia	-
J	J01	R1	1 114	45	1+1	30	stabilizácia	-
J	J02	R1	3 621	30	1+1	55	stabilizácia	-
J	J03	R1	8 857	25	1+1	60	stabilizácia	-
J	J04	R1	4 131	10	1+1	60	transformácia	-
J	J05	R1	5 434	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J06	R1	2 775	30	1+1	55	stabilizácia	-
J	J07	PL	1 521	0	0	80	stabilizácia	-
J	J08	R1	8 996	25	1+1	60	stabilizácia	-
J	J09	TZ	2 806	25	2	50	revitalizácia	-
J	J10	R1	5 749	40	1+1	50	stabilizácia	-
J	J11	PL	1 651	0	0	80	stabilizácia	-
J	J12	PL	1 568	0	0	80	stabilizácia	-
J	J13	PL	316	0	0	85	stabilizácia	-
J	J14	PL	185	0	0	85	stabilizácia	-
J	J15	R1	17 765	25	1+1	65	stabilizácia	-
J	J16	ŠP	646	5	1	10	stabilizácia	-
J	J17	PL	1 520	0	0	85	stabilizácia	-
J	J18	R1	796	25	1+1	65	stabilizácia	-
J	J19	PL	1 105	0	0	60	stabilizácia	-
J	J20	R1	18 822	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J21	PL	652	0	0	80	stabilizácia	-
J	J22	PL	200	0	0	80	stabilizácia	-



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
J	J23	R1	1 597	25	1+1	65	stabilizácia	-
J	J24	PL	598	0	0	80	stabilizácia	-
J	J25	R1	2 822	35	1+1	45	stabilizácia	-
J	J26	PL	2 871	5	0	80	stabilizácia	-
J	J27	R1	894	35	1+1	55	stabilizácia	-
J	J28	R1	2 004	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J29	R1	9 969	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J30	R1	3 131	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J31	R1	944	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J32	PL	52	0	0	80	stabilizácia	-
J	J33	PL	1 681	0	0	80	stabilizácia	-
J	J34	R2	10 594	30	4	40	stabilizácia	-
J	J35	R1	19 494	35	2+1	50	revitalizácia	-
J	J36	PZ	9 129	20	2	65	transformácia	-
J	J37	R2	8 523	30	2+1	40	stabilizácia	-
J	J38	R1	1 086	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J39	R1	4 777	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J40	R1	332	30	1+1	60	stabilizácia	-
J	J41	OV1	7 532	25	3	50	stabilizácia	-
J	J42	R1	8 458	25	1+1	65	stabilizácia	-
J	J43	OV1	2 304	30	2	40	stabilizácia	Akceptovať jestvujúcu dominantu.
J	J44	R1	5 756	25	1+1	65	stabilizácia	-
J	J45	PL	7 031	5	0	80	stabilizácia	-
Regulačný sektor – Sever (skratka „S“)								
S	-	KK	47 629	5	1	10	-	-
S	S01	ŠP	7 613	20	3	70	expansion	-



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP _{max}]	Koeficient zelene [% _{min}]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
S	S02	ŠP	24 143	20	3	50	stabilizácia	-
S	S03	R1	16 300	20	2+1	50	expanzia	-
S	S04	DV	4 831	50	4	45	expanzia	-
S	S05	OV1	10 173	25	3	65	expanzia	-
S	S06	OV1	14 877	35	4	50	expanzia	-
S	S07	OV2	6 153	35	3	50	expanzia	-
S	S08	ŠP	17 297	45	3	30	expanzia	Rezervovať plochu pre výstavbu mestskej krytej plavárne.
S	S09	VZ	21 441	5	1	80	transformácia	Zachovať jestvujúci kemping až do doby jeho komplexného premiestnenia do sektora VK. Následne umožniť transformáciu územia do podoby mestského parku.
S	S10	OV1	4 696	25	3	55	revitalizácia	-
S	S11	OV2	3 708	35	3	50	transformácia	-
S	S12	DV	6 392	50	2	20	transformácia	-
S	S13	OV1	2 769	30	4	10	stabilizácia	-
S	S14	OV1	19 031	45	4	30	stabilizácia	-
S	S15	OV1	3 239	30	3	60	stabilizácia	-
S	S16	R1	2 787	30	1+1	60	stabilizácia	-
S	S17	PL	991	0	0	85	stabilizácia	-
S	S18	PL	3 196	10	1	80	stabilizácia	-
S	S19	OV1	11 137	35	3	50	stabilizácia	-
S	S20	OV1	17 656	35	3	45	stabilizácia	-
S	S21	OV1	7 206	30	3	55	stabilizácia	-
S	S22	ŠP	4 790	10	1	60	stabilizácia	-
S	S23	PL	8 253	5	1	80	stabilizácia	-
S	S24	OV1	12 745	35	3	45	stabilizácia	-



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
S	S25	PL	5 761	0	0	80	stabilizácia	-
S	S26	R1	6 920	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S27	R1	6 589	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S28	R1	5 359	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S29	ŠP	621	5	1	80	stabilizácia	-
S	S30	R1	7 845	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S31	R1	1 257	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S32	R1	6 283	25	1+1	70	stabilizácia	-
S	S33	ŠP	6 445	5	1	50	revitalizácia	Zachovať extenzívne urbanizované prostredie voľnočasových aktivít.
S	S34	ŠP	7 883	30	2	45	transformácia	Rezervovať plochu pre realizáciu tenisových kurtov.
S	S35	ŠP	13 706	45	3	25	expansionia	Rezervovať plochu pre výstavbu hokejovo - multifunkčnej haly
S	S36	R1	10 146	30	1+1	60	stabilizácia	-
S	S37	DV	6 519	50	3	15	expansionia	-
S	S38	ŠP	19 815	25	2	40	expansionia	Rezervovať plochu pre výstavbu termálneho kúpaliska.
S	S39	OV4	13 128	25	3	35	expansionia	-
S	S40	DV	2 833	80	3	15	expansionia	-
S	S41	VZ	50 090	5	2	50	expansionia	Zachovať priestor pre vzlet a pristávanie vrtuľníkovej záchrannej služby.
S	S42	OV3	14 588	20	2	10	expansionia	Rezervovať plochu pre výstavbu kultúrno-spoločenského amfiteátra.
S	S43	PL	8 922	5	1	80	expansionia	-
Regulačný sektor – Slnecná jazerá (skratka „SJ“)								
SJ	SJ01	VP	772 918	-	-	-	stabilizácia	-



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
SJ	SJ02	VP	160 845	-	-	-	stabilizácia	-
Regulačný sektor - Východ Hniezda (skratka „VH“)								
VH	-	KK	7 531	5	1	10	-	-
VH	VH01	R1	11 151	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH02	R1	11 974	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH03	R1	12 622	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH04	R1	9 583	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH05	R1	11 545	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH06	VZ	27 846	10	1	80	expanzia	-
VH	VH07	R1	8 778	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH08	R1	8 673	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH09	R1	7 352	20	1+1	70	expanzia	-
VH	VH10	VZ	18 637	10	1	80	expanzia	-
VH	VH11	PL	8 134	5	1	80	expanzia	-
Regulačný sektor - Východ Kemping (skratka „VK“)								
VK	-	KK	8 816	5	1	10	-	-
VK	VK01	PK	6 150	20	1	70	expanzia	-
VK	VK02	PK	10 245	20	1	70	expanzia	-
VK	VK03	VZ	7 475	10	1	80	expanzia	-
VK	VK04	PL	18 582	5	1	80	expanzia	-
VK	VK05	ŠP	5 606	10	2	40	expanzia	-
VK	VK06	PK	9 167	10	1	75	expanzia	Realizovať stanové miesta s možnosťou prístupu automobilovej dopravy, okrem karavanov.



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
VK	VK07	PK	17 180	5	1	80	expansion	Realizovať stanové miesta bez možnosti prístupu automobilovej dopravy.
VK	VK08	PL	3 398	5	1	80	stabilizácia	-
VK	VK09	DV	5 087	80	2	15	stabilizácia	-
VK	VK10	PK	23 352	15	2	70	expansion	-
VK	VK11	OV1	1 586	55	2	35	expansion	-
VK	VK12	OV1	6 544	30	3	25	expansion	-
VK	VK13	TZ	2 375	30	2	80	expansion	-
VK	VK14	PK	27 794	15	1	70	expansion	Realizovať stanové miesta s možnosťou prístupu karavanovej dopravy.
Regulačný sektor - Východ Ostrov (skratka „VO“)								
VO	V001	OV1	3 701	15	1	80	expansion	Umiestniť výhradne len verejné stravovacie zariadenia typu reštaurácia.
VO	V002	PL	1 085	0	0	80	expansion	-
Regulačný sektor - Západ (skratka „Z“)								
Z	-	KK	6 854	5	1	10	stabilizácia	-
Z	Z01	R1	6 599	50	1+1	35	stabilizácia	-
Z	Z02	PL	1 047	0	0	80	stabilizácia	-
Z	Z03	ŠP	6 822	35	2	45	stabilizácia	-
Z	Z04	R1	4 462	70	1+1	15	stabilizácia	-
Z	Z05	PL	3 539	0	0	50	stabilizácia	-
Z	Z06	PL	22 461	5	1	80	stabilizácia	-



Označenie regulačného sektora	Označenie regulačného bloku	Základný druh funkčného využitia	Výmera regulačného bloku [m ²]	Index zastavanosti [% max]	Podlažnosť [NP max]	Koeficient zelene [% min]	Urbanistická intervencia do územia	Požadovaná podoba bloku alebo doplňujúci regulatív
Z	Z07	VZ	20 790	15	3	75	revitalizácia	Zachovať jestvujúci kemping až do doby jeho komplexného premiestnenia do sektora VK. Následne umožniť transformáciu územia do podoby mestského parku. Zachovať priestor pre vzlet a pristávanie vrtuľníkovej záchrannej služby.
Z	Z08	R1	5 316	25	1+1	55	stabilizácia	-
Z	Z09	DV	4 084	60	2	25	revitalizácia	-
Z	Z10	VZ	8 059	10	1	80	revitalizácia	-
Z	Z11	VZ	3 814	25	1	55	revitalizácia	Vytvoriť stavebnotechnické podmienky pre realizáciu zariadenia Správy cestovného ruchu.
Z	Z12	OV1	1 695	30	2	30	stabilizácia	-
Z	Z13	OV1	2 020	60	2	25	revitalizácia	-
Z	Z14	OV2	1 413	60	2	25	revitalizácia	-
Regulačný sektor - Západ Ostrov (skratka „Z0“)								
Z0	Z001	VZ	1 440	0	0	80	revitalizácia	-



3.3. UMIESTŇOVANIE STAVIEB

- 3.3.1. Pri umiestňovaní stavieb uplatňovať regulatívy uličnej čiary, prednej stavebnej čiary a hranice umiestnenia stavby:
- 3.3.1.1. Uličná čiara určuje hranicu medzi regulovanými parcelami a verejným priestranstvom, resp. verejným komunikačným priestorom.
 - 3.3.1.2. Rešpektovať predné stavebné čiary ako hranicu, na ktorú je na regulovanom pozemku nevyhnutné umiestniť priečelie navrhovaného objektu. Predná stavebná čiara je príkazová, t.j. exaktne záväzná.
 - 3.3.1.3. Rešpektovať hranicu umiestnenia stavby ako hranicu, ktorá sa na regulovanom pozemku v smere od uličnej čiary pri navrhovanom objekte a objekte pred alebo v štádiu rekonštrukcie nesmie prekročiť. Predná stavebná čiara je súčasťou hranice umiestnenia stavby. Hranica umiestnenia stavby čiara je limitujúca, t.j. neprekročiteľná.
- 3.3.2. Umiestňovať všetky nové stavby v priestore vymedzenom prednou a zadnou stavebnou čiarou, prípadne iba prednými stavebnými čiarami, pokiaľ nie je pre daný regulačný blok určené inak.
- 3.3.3. V urbanistickej štúdii nie sú navrhované stavby, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby zóny.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY TVORBY VEREJNÝCH PRIESTOROV STAVIEB

4.1. ZÁPLAVOVÁ HRANA

- 4.1.1. Rešpektovať záplavovú hranu ako prirodzenú hranicu medzi vodnou plochou a suchozemským povrchom.
- 4.1.2. Rešpektovať vodné plochy ako verejne prístupné priestranstvá.
- 4.1.3. Rešpektovať plochy medzi záplavovou hranou a brehovou líniou ako nezastavateľné a verejne prístupné územia.

4.2. BREHOVÁ LÍNIA

- 4.2.1. Rešpektovať brehovú líniu ako hranicu medzi verejným priestorom a územím súkromného vlastníctva.
- 4.2.2. Považovať plochy medzi brehovou líniou a územím súkromného vlastníctva za potenciálne zastavateľné územia.
- 4.2.3. Spresňovať brehovú líniu vymedzenú pozdĺž záplavovej hrany po dohode s mestom Senec.

4.3. VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ

- 4.3.1. Asanovať stavby nevhodného stavebno-technického stavu alebo zastaralé a morálne opotrebované objekty.
- 4.3.2. Nahrádzať vzdušné elektrické vedenia káblowymi zemnými.
- 4.3.3. Umiestňovať mestský mobiliár, vrátane informačno – navigačných tabúl, rovnakým dizajnerským spôsobom v celej rekreačnej zóne s jednotného štandardu.

4.4. REKLAMA

- 4.4.1. Neosadzovať veľkoplošné reklamy - billboardy, bigboardy a megaboardy alebo veľkometrážne označenia prevádzok a pod..
- 4.4.2. Redukovať označenie objektov a zariadení reklamným pútačmi, informačnými alebo propagačnými zariadeniami či nápaditými nápismi (ďalej aj ako „reklama“) na jeden prvok pre jednu prevádzku.
- 4.4.3. Povolíť len také osadenie reklamy, ktoré kladie dôraz na estetický vzhľad v kontexte ducha miesta Slnecných jazier a tiež korešponduje s prímestskou formou zástavby.
- 4.4.4. Neosadzovať reklamy, ktorá môže brániť priehľadu na dominanty, rozhľadu na pozemnej komunikácii a na ceste.
- 4.4.5. Zakázať a eliminovať reklamu obťažujúcu prostredie hlukom alebo osvetlením.
- 4.4.6. Zamedziť a eliminovať umiestňovanie reklám na pozemnej komunikácii, verejnej ploche alebo na verejnom priestranstve tak, aby sa nevytvárali prekážky pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- 4.4.7. Prispôbiť reklamu na budove jej architektúre, pričom nesmie rušiť základné členenie priečelia alebo prekryvať architektonické detaily.



- 4.4.8. Neumiestňovať reklamu každodenného charakteru na samostatne stojacich zariadeniach v rámci peších ťahoch, na chodníkoch alebo cyklotrasách a verejných priestranstvách. Túto doplnkovú reklamu umiestňovať na priečelí objektu ako doplnok k hlavnému reklamnému pútaču, informačnému alebo propagačnému zariadeniu.
- 4.4.9. Uprednostňovať osádzanie samostatných trojrozmerných reklám ako nápisy a logá (napr. samostatné písmená) na objektoch rovnobežne s uličnou čiarou.
- 4.4.10. Podporovať označovanie občianskej vybavenosti verejnoprospešného charakteru jednotným spôsobom a rukopisom.

4.5. ZELEŇ SÍDLA

- 4.5.1. Do koeficientu zelene je možné nad rámec ostatných plôch zelene započítať 5 m² zelene za každý strom, ktorý bude vysadený na základe projektu sadovníckych úprav.
- 4.5.2. Riešiť sadovú a parkovú úpravu zelene alebo výsadbu novej zelene na verejných priestranstvách s ohľadom druhový výber drevín tak, aby dendrologicky vychádzala z pôvodných drevín.
- 4.5.3. Udržiavať nepretržite sprievodnú zeleň komunikácií ako trávnaté plochy v kvalitatívne dobrom stave s možnosťami výsadby kvetín alebo nízkych krovín.

4.6. OPLOTENIA

- 4.6.1. Oplotenie rekreačných chát a stavieb individuálnej formy rekreácie realizovať tak, aby nevznikali uzavreté a samostatne fungujúce komunity alebo objekty múrom, či inou hmotovo – priestorovou bariérou, segregované od uličného koridoru rekreačného charakteru.
- 4.6.2. Navrhovať oplotenia na výtvarnej a dizajnerskej úrovni zodpovedajúcej kvalitám a potenciálu hodnotného prírodného a rekreačno-športového prostredia.
- 4.6.3. Uplatňovať jednoduché stredne nízke až nízke oplotenia, ktoré netvoria bariéru vo vnímaní verejného priestoru s výškou priehľadného, t.j. nie plného oplotenia do 175 cm, v prípade plného oplotenia do 150 cm ako priechodné pletivové, latkové oplotenia (priechodné pre drobné živočíchy) z prírodných materiálov a oplotenia kombinované so zeleňou
- 4.6.4. Dotvárať priestory ulíc popri vhodnej funkčnej náplni aj prvkami drobnej architektúry, ako aj úpravou povrchov komunikácií, chodníkov, parkovísk alebo oplotení parciel a predzáhradiek tak, aby dotvárali hodnotu pôvodného rekreačného územia.
- 4.6.5. Kvalitu verejných komunikačných priestorov zvýšiť úpravami oplotení súkromných pozemkov, vzhľadom súkromných objektov a čistotou súkromných pozemkov.

4.7. TERASY

- 4.7.1. Všetky druhy, podoby a veľkosti terás umiestňovať ako drobné stavby na základné súhlasného stanoviska príslušného stavebného úradu ku ohláseniu stavby.

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
REKREAČNEJ ZÓNY SLNEČNÉ JAZERÁ
SENEC**