

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA  
REKREAČNEJ ZÓNY SLNEČNÉ JAZERÁ,  
SENEC**



**NÁVRH ZADANIA**



inštitút priestorového plánovania

**JANUÁR 2023**

## A. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

### A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

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

### 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 § 2a Zákona 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 ZADANIA

---

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

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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení:

Autorský kolektív: Ing. Matúš Bizoň, PhD.  
Ing. arch. Michal Chudík, PhD.  
Ing. Kristína Kaliničová  
Ing. arch. Ľubomír Klaučo

## **B. OBSAH**

<b>A. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE.....</b>	<b>- 2 -</b>
A.1 Základné údaje .....	- 2 -
A.2 Obstarávateľ.....	- 2 -
A.3 Spracovateľ .....	- 2 -
<b>B. OBSAH.....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>C. NÁVRH ZADANIA .....</b>	<b>- 4 -</b>
C.1 Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie .....	- 4 -
C.2 Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie .....	- 4 -
C.3 Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie.....	- 7 -
C.4 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie .....	- 11 -
C.5 Požiadavky na varianty riešenia urbanistickej štúdie .....	- 11 -
C.6 Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	- 12 -
C.7 Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie .....	- 15 -
C.8 Územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovacie podklady súvisiace s riešeným územím a súvisiaca predprojektová a projektová príprava ..	- 16 -
C.9 Harmonogram spracovania UŠ .....	- 16 -
C.10 Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie.....	- 17 -

## C. NÁVRH ZADANIA

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Slnečné jazerá - Senec je 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.

### C.1 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

---

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. Zadania.
- 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 prilahlé 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.

### C.2 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

---

**„Hlavným cieľom rozvoja územia časti Slnečných jazier je územnotechnické zlepšenie prostredia a dobudovanie občianskej vybavenosti, športových plôch a rekreačných zón.“**

Územný rozvoj Slnečných jazier bude mať zásadný vplyv na vývoj návštevnosti, predĺženie prevádzky letnej sezóny, a teda aj na ďalší hospodársko - ekonomický rozvoj mesta Senec.

#### Z HISTÓRIE VZNIKU

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 s 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.

Dominantným priestorovým prvkom riešeného územia dodnes tvorí vodná plocha piatich navzájom prepojených Slnečných jazier. Areál je oplotený a prístup je regulovaný.

### **PRVÉ JAZERO**

Prvé jazero je situované najzápadnejšie, t.j. najbližšie k zastavanému územiu mesta Senec. Z južnej strany ho tvoria otvorené a verejne prístupné priestranstvá verejného využitia. Kemping, plážovo upravená zeleň s primeranou vybavenosťou bufetov a reštaurácií, ako aj staršie nízkopodlažné mestské bungalovy. V roku 2022 tu vznikla aj nová plocha pre vrtuľníkovú záchrannú službu. Severnú hranu prvého jazera lemuje zástavba rodinných domov do 2 nadzemných podlaží. Prvé jazero sa tiahne od západu až po vodné vily Lobster.

### **DRUHÉ JAZERO**

Druhé jazero pozdĺž Rybárskej ulice lemuujú budovy a objekty veslárskych klubov do 3 NP (Yacht klub Slovan, Yacht klub Tatran, Yachtclub Dynamo a pod.). Výstavby prirodzene nadväzuje na športový areál Národného tréningového centra. Južné pobrežie druhého jazera je na troch susedných polostrovoch zastavané budovami individuálnej formy rekreácie. Podlažnosť predstavuje jedno až dve nadzemné podlažia, resp. jedno úplné a jedno ustúpené podlažia či obytné podkrovie so šikmou strechou. Druhé jazera má ako jediné centrálné umiestnený ostrov, avšak bez antropického využitia.

### **TRETIE JAZERO**

Tretie jazero je zo severnej strany zastavané viacpodlažnými budovami občianskej vybavenosti, ktorú tvorí hlavne solitérna zástavba ubytovacích zariadení (Hotel Senec, Hotel Dolphin, Hotel Sun, Hotel Relax, Hotel Zátoka). V tejto polohe je situovaná najväčšia koncentrácia stavebného objemu celého riešeného územia až do 5 NP. V tejto časti zóny je situovaná urbanisticky neusporiadaná zástavba gastronomických zariadení (Country saloon, U kuba U zlatého kapra, Bufety Malý a Veľký tobogán, koliba, ako aj mnoho menších zariadení). Južná hranica tretieho jazera je tvorená polostrovom s relatívne extenzívnejšou zástavbou budov individuálnej formy rekreácie výšky 1+1 NP, resp. 2 NP.

### **ŠTVRTÉ JAZERO**

Štvrté jazero je najjasnejšie priestorovo vymedzené, nakoľko má tvar zálivu s jedným úzkym prielivom. So všetkých strán je obostavané zástavbou budov individuálnej formy rekreácie do 2 NP, prevažne súkromného vlastníctva.

## PIATE JAZERO

Piate jazero tvorí najvýchodnejšiu časť vodnej plochy. Na jeho juhozápadnom a z časti aj južnom brehu sa nachádzajú veľkokapacitné rekreačné zariadenia podnikového typu a hotely do 4 NP (Chata Transetrol, Sun lakes apartments, Hotel Družba, chata Slovenského rozhlasu a pod.). V tejto časti jazier sa etablovali aj zariadenia sociálnej starostlivosti (Alžbetin dom alebo dom seniorov Dom oddychu) a tiež materská škola „Slnečná“. Na juhovýchodnom brehu opäť prevládajú malometrážne rekreačné chaty do 2 NP. Východný breh piateho jazera, ako aj celých Slnečných jazier tvorí najrozsiahlejšia pláž. Napriek krajinársky upravenej a príjemne udržiavanej zelenie je však tento okraj prakticky ako jediný bez architektonickej zástavby. Na jednej strane si tak zachováva prírode blízky charakter, no na strane druhej celkovo neponúka dostatočné kvalitatívne či kvantitatívne zázemie občianskej vybavenosti.

## URBANISTICKÉ CHARAKTERISTIKY RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V rámci úvodnej etapy spracovania Urbanistickej štúdie bol spracovaný Komplexný urbanistický rozbor, ktorý sa v rámci analýzy funkčného využitia sústredil na základné kategórie priestorového usporiadania, funkčné využitie budov a objektov, ich výšku a stavebnotechnický stav, ako aj na funkčné využitie pozemkov a parciel, vrátane určenia jednotlivých kategórií zelene.

Celkový počet pozemných stavieb <sup>1</sup> (budovy a objekty) predstavuje v riešenom území 1 190.

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

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

Nakoľko je hlavným nedostatkom Slnečných jazier nepriaznivý podiel výmery povrchu zeme nad vodnou hladinou, t.j. súše, k vodnej ploche, a teda aj poddimenzovanie verejných pláží, s čím súvisí aj obmedzená možnosť vybudovania potrebnej športovej a turistickej vybavenosti, požadovanej nadregionálnym významom zóny, ako aj predimenzovaná a urbanisticky, resp. architektonicky, neriadená výstavba, najmä súkromných chát (obostavenie brehov), je potrebné uvažovať s možnosťou rozšírenia areálu v severnej časti zóny, vrátane záberu plôch PPF, a tiež s napojením na plánovaný severovýchodný obchvat mesta Senec.

---

<sup>1</sup> Budovy predstavujú stavby bytových a nebytových budov definovaných podľa § 43a a §43b Stavebného zákona a objekty sú drobné stavby podľa § 139b, ku ktorým sú v rámci spracovania tejto UŠ doplnené aj doplnkové stavby ako altánky, prístrešky, pergoly, bazény a podobne.

Dobudovanie severnej časti sa dá rozdeliť na dve územia:

- Za Aquaparkom, pozdĺž Reckej cesty, so zameraním na vybudovanie potrebnej športovej a turistickej vybavenosti, parku,
- V severovýchodnej časti, za piatou plážou, s možnosťou využitia existujúcich vodných plôch ako pozostatku po ťažbe spojenej s čistením jazier, z čoho vyplýva možnosť rozšírenia vodnej plochy, pláži a otvorených plôch pre využitie šport a rekreáciu.

Definovanie riešeného územia vychádza z požiadaviek obstarávateľa tejto UŠ. Vymedzenie riešeného územia je bližšie špecifikované v nasledujúcej kapitole C.3.

**„Cieľom UŠ je tak územnotechnickým opatreniami zvýšiť úroveň poskytovaných služieb návštevníkom športovo rekreačného areálu, ako aj zlepšiť technickú infraštruktúru, vrátane dopravného napojenia areálu na verejné komunikácie.“**

#### **REKREAČIA A CESTOVNÝ RUCH**

Cestovný ruch v meste a jeho okolí sa bude rozvíjať nad'alej, to znamená bude sa zvyšovať počet návštevníkov a priemernú dĺžku ich pobytu. To si vyžiada rozširovanie ubytovacích kapacít, rozširovanie ponuky atrakcií pre turistov a zvyšovanie kvality a možností ponúkaných služieb, predovšetkým zo strany súkromného sektora. Zo strany mesta pôjde najmä o propagáciu mesta, poskytovania informácií a koordinácie aktivít súvisiacich s cestovným ruchom, rekreáciou a športom.

Z priestorového hľadiska je zámerom mesta plochy športu, rekreácie a voľného času rozvíjať hlavne okolo Slnečných jazier. V tomto smere je hlavným cieľom zvýšenie kvality a atraktivity prostredia pre poskytovateľov služieb (podnikateľov).

Tento špecifický cieľ by sa mal zamerať najmä na vybudovanie novej a obnovenie existujúcej infraštruktúry cestovného ruchu (dobudovanie rekreačnej zóny Slnečné jazerá na úroveň zodpovedajúcu až medzinárodnému významu, t. j. s primeranou turistickou a športovou komplexnou vybavenosťou) a vytvorenie nových produktov cestovného ruchu.

#### **EKOLOGIZÁCIA ÚZEMIA**

Súčasťou hlavných cieľov štúdie je aj skvalitniť prostredie Slnečných jazier, vrátane zlepšenia životné prostredia územia. V kontexte prebiehajúcej klimatickej zmeny je na úrovni zóny 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 pripravenosť územia na viacero nových fenoménov:

- Zachytávanie a odvádzanie privalových dažďov.
- Šetrná distribúcia pitnej vody.
- Zavlažovanie úžitkovou vodou na polievanie a chladenie.
- Pripravenosť na dlhé suchá (modrá infraštruktúra).

Úsilím je zlepšiť kvalitu životného prostredia a vytvoriť podmienky pre udržateľnú kvalitu rekreácie pri vode a športových aktivitách prímestského charakteru.

### **C.3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

Riešené územie (RÚ) sa nachádza v meste Senec, okres Senec, Bratislavský samosprávny kraj.

Slnečné jazerá sú situované na východnej hranici zastavaného územia mesta Senec.

Východná časť riešeného územia susedí s obcou Reca a severná časť s obcou Boldog.

Celková výmera riešená územia predstavuje 204,9485 ha a pozostáva z 2 237 parciel.

Vodná plocha Slnečných 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.

#### **ZÁPADNÁ HRANICA**

Dúhová ulica, Rybárska ulica, Hečkova ulica a Železničná ulica.

#### **SEVERNÁ HRANICA**

Hranica územnosprávneho vymedzenia mesta Senec a obce Boldog a Recká cesta vedená v koridore cesty III/1043.

#### **VÝCHODNÁ HRANICA**

Miestna komunikácia Slnečná jazerá – juh a koridor plánovaného dopravného obchvatu mesta Senec <sup>2</sup>.

#### **JUŽNÁ HRANICA**

Železničná trať č. 120A Bratislava – Senec – Galanta.

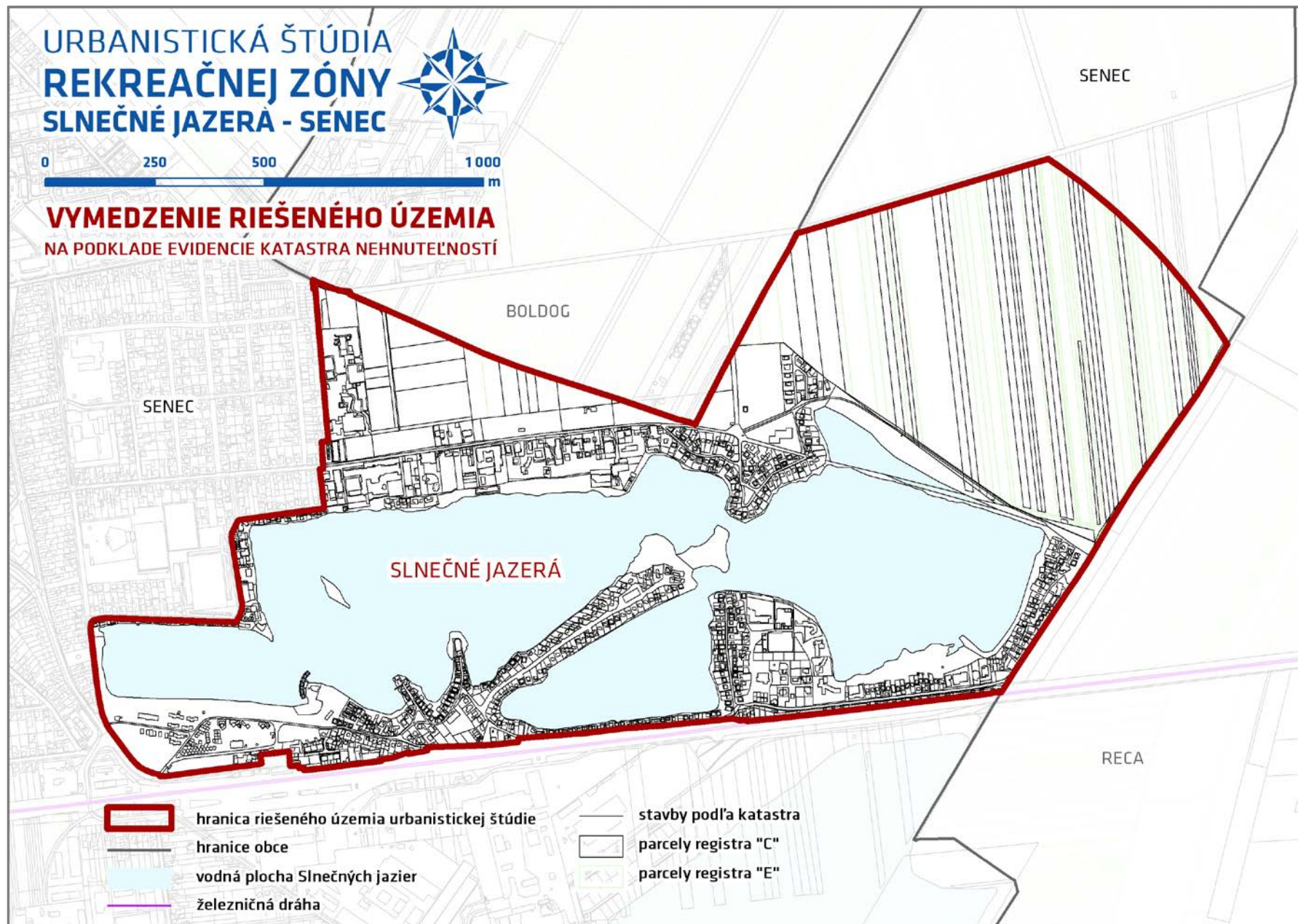
Priestorové vymedzenie hraníc RÚ reflektujú nasledovné schémy.

---

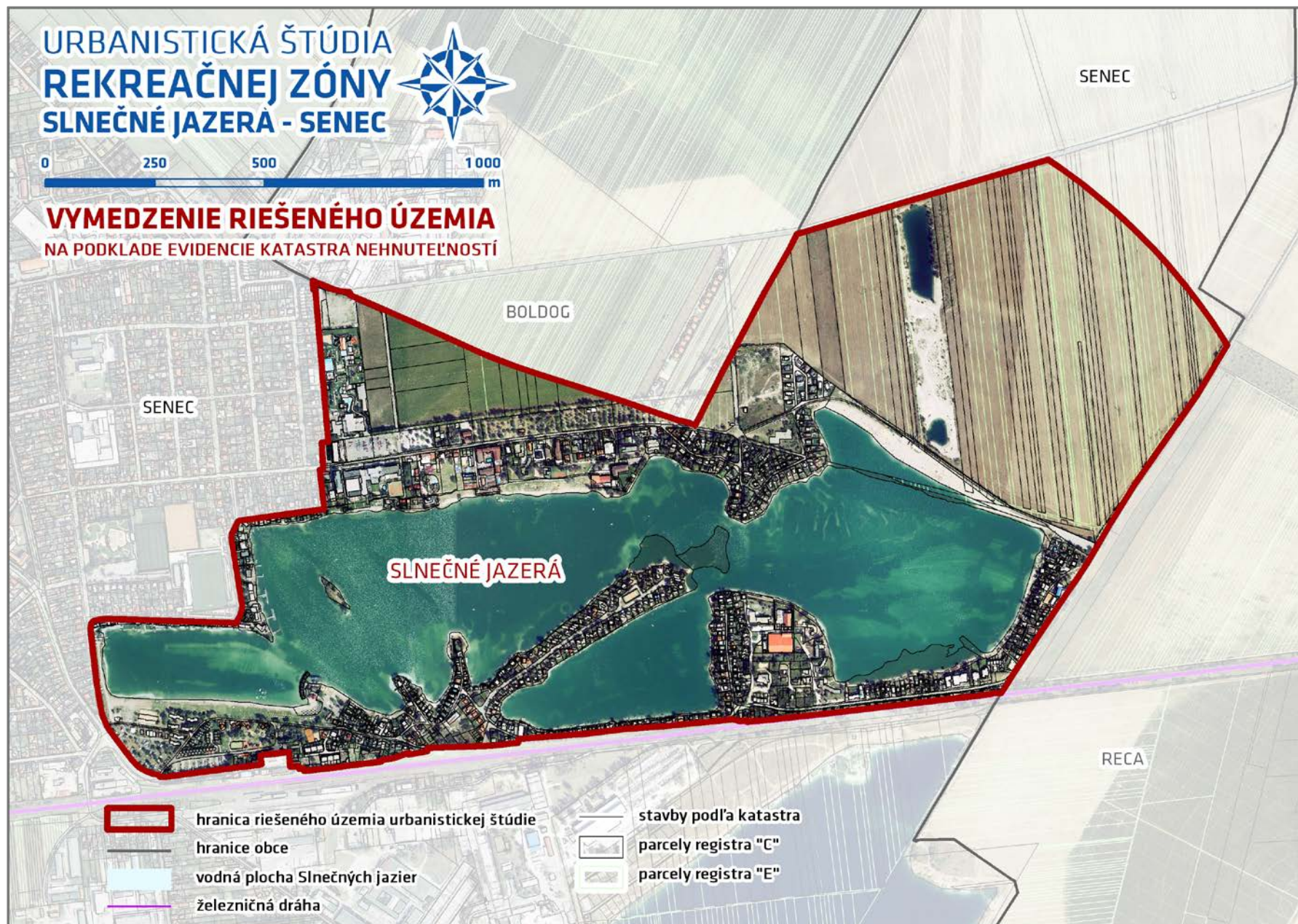
<sup>2</sup> Obchvat mesta Aenec je stanovený Územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja v platnom znení.



SCHÉMA: VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA NA PODKLADE KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ



**SCHÉMA: VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA NA PODKLADE KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ + ORTOFOTOMAPA**



## C.4 ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

---

Mesto Senec má platný územný plán (ÚPN) z roku 1993, v znení zmien a doplnkov č. 1 až 5, ktoré boli prijaté v rokoch 2003 až 2007.

Mesto Senec má platný územný plán sídelného útvaru, schválený v orgánoch národných výborov, t. j. Radou a Plenárnym zasadnutím MsNV v Senci a Plenárnym zasadnutím ONV v Bratislave č. 21P/1989 zo dňa 22.06.1989. Rozvoj sídelného útvaru si vyžiadala spracovanie dokumentácie „Zásady regulatívov rozvoja mesta Senec“, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 24/93 zo dňa 17.06.1993. Nové požiadavky kladené na využitie územia si vyžiadali parciálnu aktualizáciu územného plánu formou zmien a doplnkov v rokoch 1998-2007.

Mesto zároveň obstaráva nový územný plán mesta. Prerokovanie Návrhu Územného plánu mesta Senec sa uskutočnilo od 12.09.2022 do 15.10.2022.

Vzhľadom na to, že nový ÚPN mesta Senec je v etape rozpracovanosti, t.j. nie je schválený, nevyplývajú z neho žiadne špeciálne požiadavky na riešenie rekreačnej zóny Slnečných jazier.

Územný plán mesta Senec musí byť v zmysle Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v súlade so záväznou časťou Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja v znení schválených Zmien a doplnkov.<sup>3</sup>

Prerokované, dohodnuté a v čistopise UŠ stanovené riešenia rozvoja rekreačnej zóny Slnečných jazier môžu byť v prípade potreby zapracované do nového ÚPN mesta Senec prostredníctvom Zmien a doplnkov.

## C.5 POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

---

Urbanistická štúdia bude spracovaná invariantne.

V rámci zahájenia prác na návrhu UŠ budú spracovateľom prezentované dva alternatívne scenáre využitia a usporiadania rozvojových plôch, ktoré po vzájomnej dohode obstarávateľa a spracovateľa vytvoria urbanistickú koncepciu rozvoja pre spracovania invariantného návrhu UŠ. V rámci prípravy návrhu urbanistickej štúdie budú v rámci 30 % kontroly rozpracovanosti predstavené dva varianty funkčno-priestorového rozvoja riešeného územia so stručnou charakteristikou oboch variantov. Variantnosť bude spočívať 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 tak budú v dvoch podobách vyjadrovať mieru rozvoja rekreačného územia vo vzťahu k urbánnym a prírodnými časťami okolitej krajiny.

Urbanistická štúdia v konečnom dôsledku definuje možnosti optimálneho funkčného využitia, hmotovo-priestorového usporiadania a dopravnoprevádzkového, resp. organizačného fungovania príslušného územia vodnej plochy Slnečných jazier.

---

<sup>3</sup> Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja:  
<https://bratislavskyykraj.sk/urad-bsk/uzemne-planovanie-a-gis/uzemny-plan-regionu-bratislavsky-samospravny-kraj/>

## C.6 POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Mesto Senec malo k 31. 12. 2021 podľa oficiálnych štatistík Slovenského štatistického úradu celkovo 20 131 obyvateľov. V rovnakom období malo v okrese Senec trvalý pobyt 99 705 obyvateľov.

Od roku 200 vzrástol oficiálny počet obyvateľov mesta Senec z 15 063 v roku 2021 až na 20 131. Index rastu trvale bývajúceho obyvateľstva tak v tomto období predstavuje 137,10, čo predstavuje mimoriadne progresívny charakter. Navyše okres Senec je v rámci počtu obyvateľov z najintenzívnejšie sa rozvíjajúcich okres celej SR.

V rokoch 2000 až 2020 bolo v meste Senec dokončených 2 141 bytov. Intenzita bytovej výstavby, vyjadrená ako počet dokončených bytov na tisíc obyvateľov mesta, predstavuje v tomto sledovanom období 6,01. Index rastu trvale obývaných bytov predstavuje 216,07 %, čo je vzhľadom na vysoký počet obyvateľov okresného mesta taktiež značné vysoké číslo.

Slnečné jazerá v Senci sú od 50-tych rokov minulého storočia vyhľadávanou turistickou destináciou. Nakoľko zástavba a vybavenosť v okolí jazier vznikali postupne, takmer živelne, v súčasnosti už verejná vybavenosť, ani technická infraštruktúra nevyhovujú aktuálnym požiadavkám spoločnosti. Nápor na dopravné napojenie (cestné aj železničné), parkovanie a zariadenia verejnej infraštruktúry sa v letnej sezóne exponenciálne zvyšuje. Väčšina takýchto zariadení potrebuje vyhovujúce plochy a optimálne osadenie z hľadiska obsluhy územia. Nakoľko dopyt po stavebných pozemkoch je v tejto zóne taktiež mimoriadny, je nevyhnutné zabezpečiť komplexný územnoplánovací podklad, na základe ktorého bude výstavba v rekreačnej zóne usmerňovaná tak, aby bolo možné rozvíjať všetky potrebné funkcie zodpovedne a udržateľne.

### POŽIADAVKY 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, II/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.

### POŽIADAVKY 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 outdoor fitness,
  - 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 rodinnej 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.

#### **POŽIADAVKY 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.

#### **POŽIADAVKY 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 pristávanie vrtulníkovej záchranej 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.

#### **POŽIADAVKY Z HLADISKA 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.

#### **POŽIADAVKY Z HLADISKA 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.

#### **POŽIADAVKY Z HLADISKA 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.

#### **POŽIADAVKY 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.

#### **ZOHLADNENIE ZNÁMYCH ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV**

- 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 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.

### **C.7 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

Urbanistickú štúdiu spracovať v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami § 3 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

- Urbanistickú štúdiu spracovať v členení na textovú časť a grafickú časť.

#### **TEXTOVÁ ČASŤ**

Textová časť Urbanistickej štúdie bude obsahovať najmä vlastný text minimálne v nasledovnej odporúčanej štruktúre, pričom môže obsahovať aj doplnujúce tabuľky, grafy, schémy a obrázky.

- Základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia.
- Vzťah k územnoplánovacej dokumentácii vyššieho stupňa a ostatným podkladom.
- Vymedzenie riešeného územia.
- Charakteristika výstupov z analýz územia, a limity využiteľnosti územia (urbanistické, priestorové, kompozičné, ekologické, dopravné a technické, z vlastníckych vzťahov).
- Popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia.
- Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia.
- Popis návrhu koncepcie dopravy, vrátane bilancii statickej dopravy, pešia a cyklistická doprava.

#### **GRAFICKÁ ČASŤ**

Grafická časť Urbanistickej štúdie bude obsahovať najmä:

- 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

Niektoré vybrané špecifické plochy je možné po dohode s mestom riešiť podrobnejšie vo väčšom detaile, napr. zámer športového areálu, ktorého rozvoj sa predpokladá na parcele č. 4588/5.

## **C.8 ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A ÚZEMNOPLÁNOVACIE PODKLADY SÚVISIACE S RIEŠENÝM ÚZEMÍM A SÚVISIACA PREDPROJEKTOVÁ A PROJEKTOVÁ PRÍPRAVA**

---

### **ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA**

- Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj v aktuálnom a platnom znení.
- Územný plán mesta Senec v aktuálnom a platnom znení.
- Pripravovaný nový Územný plán mesta Senec.
- Územné plány susediacich obcí Boldog a Reca v aktuálnom a platnom znení.

### **ÚZEMNOPLÁNOVACIE PODKLADY A SÚVISIACE DOKUMENTY**

- Generel dažďovej kanalizácie v meste Senec.
- Generel zelene mesta Senec.
- Lokálny akčný plán e-mobility pre Mesto Senec.
- Adaptačné opatrenia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.
- Krajinnoeologický plán mesta Senec.

## **C.9 HARMONOGRAM SPRACOVANIA UŠ**

---

### **ANALYTICKÁ FÁZA**

V nadväznosti na tento návrh zadania bol v 10/2022 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. Obsahuje grafickú, t.j. výkresovú časť a textovú časť s doplňujúcimi schémami vyjadrujúcimi súčasný stav rekreačnej lokality. 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.

### **ZADANIE**

Na základe výstupov komplexného urbanistického rozboru bol v 10/2022 spracovaný tento Návrh Zadania územnoplánovacieho podkladu podľa § 4 ods. (3) Zákona 50/1976 Zb. a § 3 ods. (1) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. Návrh zadania mesto prerokuje. Upravený návrh zadania bude dopracovaný podľa



vyhodnotenia pripomienok z verejného prerokovania návrhu Zadania. Následne čístopis zadania bude obsahovať informáciu o prerokovaní a schválení zadania.

#### **KONCEPT**

V priebehu spracovania UŠ iniciuje spracovateľ v súčinnosti s obstarávateľom štúdie kvalitatívny výbor s prezentovaním konceptu riešenia podľa údajov kapitoly D.5.

#### **URBANISTICKÁ ŠTÚDIA**

Spracovanie Návrhu urbanistickej štúdie bude spracované v zmysle čístopisu zadania.

Návrh UŠ bude prezentovaný mestu Senec. Na základe vyhodnotenia pripomienok bude UŠ po dohode s mestom následne dopracovaná do podoby tzv. Upraveného návrhu UŠ.

Po prijatí územnoplánovacieho podkladu bude záverom spracovaný čístopis UŠ.

### **C.10 POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

---

Predpokladom pre splnenie cieľov urbanistickej štúdie bude zosúladenie zámerov obstarávateľa, orgánov územného plánovania na úrovni mesta, štátnej správy a ostatných zainteresovaných subjektov v území pri jej spracovaní a prerokovaní.

Prerokovanie UŠ bude vychádzať z rozsahu prerokovania podľa § 21 stavebného zákona primerane prerokovávanej problematike. Spôsob prerokovania štúdie zabezpečí obstarávateľ prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, Ing. Boris Tušer, č. oprávnenia 428.

Podľa výsledkov z prerokovania bude urbanistická štúdia dopracovaná do podoby čístopisu UŠ, ktorá sa v prípade potreby stane podkladom pre aktualizáciu územného plánu mesta Senec.