

2.

***URBANISTICKÁ
KONCEPCIA***

2. URBANISTICKÁ KONCEPCIA

2.1. Sociologické východiská koncepcie

Pre ideové a koncepcné východiská štúdie sú okrem potreby riešenia problémov funkčného využitia a prevádzky územia v zmysle záverov ÚPN mesta aj špecifické sociologické požiadavky a predstavy na tvorbu areálov voľného času.

Od 5. storočia pred našim letopočtom je známy Protagorov výrok „mierou všetkých vecí je človek...“. Tento asi 2 500 rokov starý výrok by ešte stále mal byť mierkou aj pre súčasnú architektúru, urbanizmus a tvorbu krajiny. Areál voľného času je priestor, pre tvorbu ktorého Protagorov výrok platí v plnej miere, pretože práve pri jeho koncepcii a stvárnení možností na trávenie voľného času sú ľudia a ich voľnočasové aktivity stredobodom záujmu, ako jeho budúci aktívni užívatelia. Areál voľného času je priestor, v ktorom sa zlučujú najmenej tri funkcie:

- zotavenie (rekreácia a šport),
- zábava (spoločenský styk, koníčky a hry),
- kultúrno-umelecké aktivity (koncerty, predstavenia, individuálne umelecké prejavy).

Splniť tieto požiadavky je cieľom tejto štúdie.

Kombináciou týchto funkcií a dynamikou ich možných premien sa prekonáva aj aspekt sezónnosti, ktorým je tento areál postihnutý.

Polyfunkčný celomestský areál voľného času zameraný na vodné športy popri ploche pre vodné športy, lodenici a plážach obsahuje možnosti vytvorenia aj umelej ľadovej plochy. Okrem toho sú vytvorené možnosti na prírodné ľadové plochy, ktoré by sa dali bezpečne využívať v zimnej sezóne (napr. zátoka veslárskej dráhy). Okrem toho je okolo areálu navrhnutá cyklistická dráha, joggingová dráha...tieto aktivity navádzajú na celosezónne využitie, lákajú návštevníkov a znižujú mieru asociálneho využívania prostredia.

Spoločensko-zábavná vybavenosť tohto areálu ponúka posedenia, občerstvenia, výletnú reštauráciu, otvorené a kryté herne, prípadne plochy vyhradené pre niektoré zvieratká či vodný svet (akvárium).

Vybavenosť pre kultúrno-umelecké aktivity sa zameriava na areály pre pasívne formy prijímania kultúry (koncerty, avantgardné divadelné predstavenia) a na areály pre aktívnu tvorbu formou prezentovania individuálnych prejavov, prípadne dotvárania určitých nahodených príbehov. Napr. v zátoke veslárskej dráhy je možné usporadúvať hudobné koncerty a predstavenia (za predpokladu koordinácie týchto akcií s činnosťou letiska).

Nemalý vplyv na polyfunkčné využitie má areál obchodnej vybavenosti (TESCO, Soravia). Aj keď sú to odlišné funkcie od základnej funkcie zóny, ponúka jej návštevníkom mnoho atraktivít, čím sa zvyšuje pobytová atraktivita celého územia.

Podobne obohatenie ubytovacích funkcií o nové formy prechodného ubytovania spojeného s funkciami zotavenia, športu, voľného času, kultúry prispieva k celkovej *revitalizácii* územia.

Zastúpenie a štruktúrna skladba zariadení areálu voľného času vychádza z diferencovaných nárokov obyvateľov a foriem aktivít, špecifičnosti priestoru a z aspektu sezónnosti. Vzťah medzi človekom a priestorom je chápaný ako otvorený systém interakcií, ktoré sú priestorovo i spoločensky zakotvené. Človek do priestoru vstupuje svojou orientačnou, poznávacou, hodnotiacou a pretvárajúcou činnosťou. V tomto interaktívnom procese vznikajú a naplňujú sa sociálne potreby užívateľov. Ľudia sa najskôr v priestore orientujú, t.j. poznávajú ho a hodnotia ho ako rámec svojich činností, ako ten priestor, ktorý aktívne využívajú, na ktorý reagujú svojim chovaním a konaním, svojim vnútorným psychickým životom a taktiež druhom spoločenského života, ktorý v danom priestore môže prebiehať. Určité priestorové formy stimulujú alebo naopak utlmujú špecifické druhy ľudských činností. Utváranie priestorov medzi objektmi, určitá priestorová organizácia napr. riešenie komunikácií má vplyv na stimulovanie alebo obmedzovanie sociálnych vzťahov, resp. na navodzovanie alebo umocňovanie medziľudskej komunikácie. V tomto chápaní je potom dôležité to východisko, ktoré vopred

ujasňuje, ktorým sociálnym a psychologickým nárokom a potrebám ľudí má daný priestor odpovedať a aké sociálne skupiny ho budú užívať.

Hlavný dôraz sa kladie na nutnosť analýzy potrieb a požiadaviek užívateľov na priestor a jeho kvalitu, čo umožňuje stanoviť jeho žiaduce vlastnosti s ohľadom na užívateľov. Jednou z najdôležitejších potrieb, ktoré má priestor naplniť z hľadiska sociálno-psychologického je potreba bezpečnosti a istoty, a to tak vo fyzickom ako aj v sociálnom význame. Doplňuje ju potreba orientácie, usporiadania a prehľadnosti, ktorá vychádza z jasnej koncepcie priestorovej organizácie a je obohatená aj o prvky priestorovej informácie a čitateľnosti, ktoré vizuálne kóduje a sémanticky sprostredkuje. Človek potrebuje prostredie, ktoré podporuje vytvorenie jasného obrazu priestoru, na základe ktorého si vytvára vlastné mentálne mapy, ktoré zvyšujú jeho pocit bezpečnosti. Urbanistické členenie zóny a koncepcia riešenia sleduje tieto ciele.

Ďalšou dôležitou sociálno-psychologickou potrebou je potreba účasti na sociálnej komunikácii a rozvíjanie sociálnych vzťahov, na ktoré v areáli voľného času je práve vhodná situácia. Zo psychologického hľadiska je nutné dať všetkým voľným priestorom obsahovú náplň a vytvoriť psychologickú atmosféru, ktorá bude ľudí nielen vábiť, ale im aj ponúkať spontánnu zábavu, ktorej sa môžu venovať so známymi, blízkymi, ale aj neznámymi ľuďmi. Práve tieto spoločné aktivity sú vhodnou príležitosťou na nadviazanie nových spoločenských kontaktov a udržiavanie existujúcich rodinných a priateľských vzťahov. Nadväzovanie sociálnych kontaktov podporuje aj návrh novej kvality verejných priestorov.

Významné miesto teda zohráva kompozícia priestoru, ktorá syntetizuje požadované sociálne vlastnosti do novej kvality priestoru. Sociálne relevantné a prospešné vlastnosti architektonického a urbanistického priestoru odvodzujeme od nasledovných aspektov sociálnych situácií:

Možnosti nadväzovať medziľudské kontakty:

Jednou z dôležitých úloh priestoru je vytvoriť možnosti nadväzovať sociálne kontakty alebo naopak sa pred nimi dočasne chrániť. Človek musí mať pri rozhodovaní o výbere sociálnych kontaktov a vzťahov pocit voľnosti. Je to jeho psychická, ale aj spoločenská potreba a záujem. Preto sú priestory zóny členené a navrhované tak, aby zodpovedali diferencovaným požiadavkám na rôzne úrovne sociálnej komunikácie, od priestorov pre dočasný únik pred medziľudskými kontaktmi (zelené porasty), cez poloverejné priestory pre neformálne sociálne kontakty medzi ľuďmi, ktorí sa aspoň letmo poznajú, až po verejné priestory pre parciálnu komunikáciu mestského typu v roli používateľov prostredia.

Tieto požiadavky štúdia premieta do tvorby verejných priestorov, peších zón, nástupných a zhromažďovacích priestorov s komplexnou vybavenosťou v parteri, ktoré umožňujú rôzne formy sociálnych kontaktov. Súčasne štúdia vytvára aj podmienky pre vytvorenie kľudových a oddelených priestorov (umožňujúcich špecifické aktivity, priestory pre rodiny s deťmi a pod.).

Možnosti ľahkej orientácie v priestore

Človek sa chce priestorovo aj sociálne dobre a isto orientovať. Navyše, jeho väzby k priestoru sú chladné, ak nemá dostatok orientačných bodov. To sa stáva vždy vtedy, ak sú stereotypne používané tie isté elementy a formy, ak je ich priestorová organizácia neprehľadným labyrintom. Rôznorodosť architektonických objektov a prvok, logicky jasné usporiadanie a artikulácia priestoru a ich sémantické zdôraznenie prostriedkami neverbálnej znakovkej komunikácie (okrem iného aj symbolikou) môžu dobre charakterizovať a odlišovať jednotlivé časti priestorov a tak prispievať k orientácii v priestore. Ovplyvňuje to priaznivo psychický stav a sociálne správanie sa obyvateľov.

Túto požiadavku štúdia rešpektuje návrhom jasných kompozičných a prevádzkových osí ktoré sú artikulované diferencovanou štruktúrou navrhovanej výstavby. Celkové hmotopriestorové usporiadanie je koncipované tak, aby vrátane zelene umožňovalo celoareálové ako aj lokálne vizuálne väzby.

Možnosti byť v priamom kontakte s prírodou

V bezprostrednom priestore areálov voľného času majú byť neporušené, prirodzené a priamo prístupné prírodné prvky, ktoré poskytujú možnosť využívania a ochraňovania prírody a prinášajú ďalšie príležitosti pre spoločenské kontakty dospelých aj detí. Popri pôvodnej prírode možné uvažovať o vytváraní „prirodzených biotopov“, akýchsi prírodných enkláv v prostredí, ktoré vychovávajú k záujmu o poznávanie prírody v prostredí areálu voľného času, ktorý na to vytvára vhodné podmienky.

Túto požiadavku uplatňuje štúdia viacerými spôsobmi. Predovšetkým je to uplatnenie vysokého podielu zelene v území, ktorý štúdia definuje pomocou ekoindekov a maximálneho prípustného podielu zastavania územia v polohách vymedzených pre novú výstavbu. Súčasne požaduje kompenzáciu zabratej pôdy a zelene formou zelených striech, odporúča sa realizovať nové stavby na princípe tzv. greenarchitecture. Okrem sprievodnej zelene štúdia v zmysle územného plánu navrhuje park, navrhuje ozelenenie plôch statickej a dynamickej dopravy (aleje, stromy a nízka zeleň na parkoviskách, ekotvárnice...). V zóne je navrhnutá enkláva ktorá zachováva prírodný charakter pobrežia a jazera (západný breh a ostrov). V novom sektore plážových kúpalísk (sektor III, IV) je za týmto účelom navrhnutý nový krajinársky dizajn vrátane úprav brehov a remodelácie terénu. Je vhodné realizovať tiež niektoré problémové pocitové optické kontakty s niektorými civilizačnými prvkami – napr. najmä zo strany jazera nechať porásť protihlukovú stenu diaľnice zeleňou. V záhradkárskej osade je regulácia orientovaná na trend prechodu od produkčného zeleninárskeho využitia k okrasným a ovocinárskym, ktoré by nemali byť oddeľované nepriehľadnými plotmi.

Možnosti sociálnej participácie na tvorbe priestoru

V rámci aktívneho trávenia voľného času sa osvedčuje taký prístup k užívateľom, ktorý podnecuje fantáziu a kreativitu a poskytuje možnosti na sebavyjadrenie. Každá časť areálu, v ktorom sú športové a spoločenské hry môže mať určitú otvorenú koncovku, ktorú dotvárajú samotní aktéri. Záujem a starostlivosť o takéto priestory (napr. detské ihriská, plochy na street art a pod.) vytvára situácie napomáhajúce vznikaniu neformálnych sociálnych skupín, socializácii detí a dospelých, prenášaní vzorov správania, urýchljuje sociálnu integráciu a zvyšuje identifikáciu obyvateľov s priestorom.

Na takýto účel je využiteľný park deliaci TESCO od jazera a niektoré plochy v sektorech plážových kúpalísk.

Možnosti socializácie detí v priestore

Socializácia detí je proces, pri ktorom si deti osvojujú základné spoločenské normy, postoje, zvyky, aktívne si vyberá spoločenské role a učia sa niest' za ne zodpovednosť. Významnú úlohu pri socializácii dieťaťa, popri rodine, hrajú skupiny vrstovníkov a kamarátov. V priestoroch areálu voľného času sa deti stretávajú s iným svetom než je ich domov a prichádza ku korekcii jednostranného vplyvu rodiny. Deti potrebujú uplatniť svoju vlastnú imagináciu, objavovať veci v priestore samy pre seba, interpretovať skutočnosť, v ktorej žijú, dopĺňovať ju rôznymi možnosťami sebavyjadrenia. Monotónne prostredie len málokedy ponúka dostatok psychických podnetov pre rôznorodé činnosti, pre nadobúdanie skúseností s nerovným terénom a pre prácu s rozličnými materiálmi. Monotónnosť, racionálne a chladné geometrické tvary a farby spôsobujú zmyslové otupenie detí, ktoré môže viesť aj k psychickým ťažkostiam v dospelosti. V tomto zmysle je potrebné do priestoru zakomponovať prvky dôležité pre rozvoj detí. Každé prostredie ovplyvňuje do istej miery fyzický a duchovný život ľudí, pôsobí na sociálnu, kultúrnu a psychickú atmosféru. Nevhodne organizovaný, psychologicky a esteticky zanedbaný priestor, funkčná a obsahová nedostatočná vybavenosť, neudržiavané a nekultivované životné prostredie majú veľký podiel na negatívnych sociálnych javoch, ako vandalizme a deštruktívnych činoch až po sociálnu delikvenciu detí, mladistvých, ba aj dospelých.

V dizajne voľných priestranstiev je z týchto dôvodov vytvorená možnosť terén umelo zvlčniť a pomocou rôznorodej zelene a malou architektúrou vytvoriť zákutia pre posedenie.

Zakomponované sú tu z týchto dôvodov detské ihriská, ihriská pre mládež a dospelých a pre relaxáciu, čím sa v areáli vytvárajú podmienky pre pobyt dospelých s deťmi, jednak z dôvodov bezpečnosti a jednak z dôvodov prirodzeného vnímania sveta dospelých.

Niektoré opatrenia štúdie je potrebné realizovať čo najskôr najmä v sektoroch a lokalitách I05, III01-09, pretože tieto plochy vykazujú značnú mieru zanedbanosti a celkovo nízkej estetickej a kultúrnej úrovne, majú tendenciu asociálneho zneužitia (brownfields).

2.2. Členenie územia zóny a vymedzenie rekreačného areálu

2.2.1. Charakteristika členenia územia

V hraniciach riešeného územia bola na základe pracovných prieskumov, funkčného členenia podľa ÚPN mesta a na základe variant tohto návrhu UŠ vymedzená sústava územných jednotiek. Tie sú hierarchicky usporiadané do dvoch úrovní:

- **sektory** (I-IV) ako základné priestorové jednotky riešeného územia vymedzené s ohľadom na funkciu, prístupnosť a urbanistickú koncepciu
- **bloky** ako základné urbanistické celky v rámci sektorov a bilančné jednotky skupiny parciel

Riešené územie je rozčlenené na štyri sektory :

- I. sektor (severozápadný) je vymedzený na severe Cestou na Senec, na východe osou v smere nástupu od nadchodu ponad seneckú, na juhu úroveň záhradkárskej osady a na západe Studenou ulicou; sektor I sa člení na štyri bloky;
- II. sektor (severný) nadväzuje na sektor I, tvorí ho areál prírodného kúpaliska a hotela Flóra a pás brehu medzi severným okrajom jazera a Cestou na Senec; sektor II tvoria tri bloky;
- III. sektor (východný a južný) nadväzuje na severe na sektor II a zaberá územie medzi jazerom a diaľnicou až po záhradkársku osadu; sektor III je rozčlenený na deväť blokov;
- IV. sektor (juhozápadný) susedí na severe so sektorom I a na východe so sektorom III a zahŕňa územie záhradkárskej osady a areály administratívy a výrobných služieb na Pestovateľskej ulici a člení sa na sedem blokov.

Základnou bilančnou jednotkou územia ku ktorej sa vzťahujú aj všetky ukazovatele je blok. Celkový počet blokov je 24. Hranice blokov sú po obvode územia vedené po okraji ohraničujúcich komunikácií, t.j. po okraji komunikácie v ulici Studenej, po okraji komunikácie v Ceste na Senec, po okraji privádzača na diaľnicu a pozdĺž oplotenia diaľnice. Nadradené komunikácie vedené po obvode nie sú zahrnuté do bilancie v rámci areálu. Vo vnútri areálu sú hranice blokov vedené spravidla osami obslužných komunikácií, t.j. že vo výmere plochy bloku sú zahrnuté aj obslužné komunikácie. Vodná plocha s ostrovom sú bilancované osobitne, bloky pokrývajú len suchú časť územia.

2.2.2. Vymedzenie rekreačného areálu

Pri vymedzení rekreačného areálu Zlaté Piesky sa posudzovali väzby funkcií v jednotlivých blokoch a ich kompatibilita s rekreáciou a športom. Problémovými sa z tohto hľadiska javia výrobné-obslužné aktivity v juhozápadnej časti riešeného územia (bloky IV03 až IV07), záhradkárska osada (bloky IV01 a IV02) a nákupné centrá a administratívne prevádzky (blok I01 a I02). Územie blokov IV03 – IV07 nemožno považovať za súčasť rekreačného areálu pretože nie je žiaden vzťah ich funkcií ku hlavnej funkcií areálu. Postupná zmena funkcie záhradkárskej osady (bloky IV01 a IV02) z produkčnej na rekreačnú umožňuje považovať ju za súčasť areálu rekreácie. Nákupné centrá najmä svojim objemom a nevhodným riešením dopravnej obsluhy neprispievajú ku kvalite prostredia. Na druhej strane ale možno považovať ponuku ich služieb za isté rozšírenie atraktivity areálu s možnosťou spájať nákup s rekreáciou a využívať pritom vybudované parkovacie plochy. Sekundárnou funkciou nákupných centier je

poskytnutie úkrytu rekreantom pri náhlom zhoršení počasia. Dôležité je tiež to, že nákupné centrá majú dlhšiu dennú prevádzkovú dobu a sú otvorené celý rok a tým prispievajú ku celoročnému využívaniu územia. Pre uvedené dôvody možno s istými výhradami považovať nákupné centrá za súčasť rekreačného areálu.

Celková výmera riešeného územia je 206,13 ha a z toho je 21,30 ha plocha administratívy a výrobných služieb v juhozápadnej časti riešeného územia (bloky IV03–IV07). Vlastný rekreačný areál má potom výmeru 184,83 ha, vrátane plochy jazera s ostrovom.

2.2.3. Optimalizácia návštevnosti rekreačného areálu.

Rekreačný areál je v súčasnosti využívaný v letnej sezóne. Aj v budúcnosti zostane letná prevádzka určujúcou z hľadiska zaťaženia návštevníkmi, ale navrhuje sa dobudovanie areálu s doplnením zariadení celoročného využitia (kryté haly, bežecké chodníky) a zariadení s dlhšou sezónou ako prírodné kúpaliská (nekryté ihriská).

Kapacita letnej návštevnosti je uvedená v odsekoch 2.2.3.1 až 2.2.3.8. Celoročná kapacita využívania je orientačne stanovená v odseku 2.2.3.9.

Pre stanovenie optimálneho počtu návštevníkov v rekreačnom areáli Zlaté Piesky v Bratislave sú rozhodujúce

- celková rozloha areálu,
- rozloha pláží so zázemím,
- rozloha vodnej plochy,
- dĺžka brehov pláží,
- kapacita ubytovacích zariadení,
- kapacita zariadení obchodu a služieb
- kapacita krytých a otvorených ihrísk a bazénov mimo zázemie pláží.

Prvé štyri ukazovatele boli normatívne stanovené v Zásadách a pravidlách územného plánovania (VÚVA, Urbion1983). Maximálna kapacita rekreačného areálu pri vodnej ploche je stanovená štandardom 90 návštevníkov na hektár územia. Zaťaženie jednotlivých segmentov areálu je limitované porovnaním podľa troch kritérií, pričom rozhodujúcim je kritické kritérium:

- pláž 3m² na návštevníka,
- zázemie pláží 7 m² na návštevníka,
- vodná plocha 3 m² na návštevníka,
- dĺžka brehu pláží 7,5 cm na návštevníka.

Kapacitu prírodného kúpaliska určuje tiež nariadenie vlády SR č.252/2006 v §5, ods.1, dvoma rozhodujúcimi normatívmi :

- vodná plocha na kúpanie (rozumie sa časť vodnej plochy ohraničená bójami na vodnej hladine) má výmeru 25 m² na osobu,
- otvorená oddychová plocha má výmeru 6m² na osobu.

Pri výpočte optimálneho počtu návštevníkov považujeme za určujúci normatív vodnej plochy 25 m² na návštevníka a následne preverujeme, či tomuto počtu návštevníkov vyhovujú aj zvyšné kritériá.

2.2.3.1. Kapacita vodnej plochy.

Časť vodnej plochy určená pre kúpanie sa rozprestiera pozdĺž brehov s plážami a technicky upravených brehov vhodných pre vstup do vody v šírke od 100 do 150m. Do plochy pre kúpanie sa neráta vodná plocha určená pre vodné lyžovanie v severnej časti jazera a časť západného výbežku jazera s prírodným brehom s hustou vegetáciou.

1. Vodná plocha priliehajúca ku severozápadnej pláži na území blokov I04 a II02 má výmeru 94 000 m² čo pri normatíve 25 m² na osobu znamená kapacitu 3 760 osôb.

2. Vodná plocha pozdĺž juhovýchodnej pláže (bloky III06 až III08) o rozlohe 105 000 m² má pri rovnakom normatíve kapacitu 4 200 návštevníkov. Táto sa ale v čase konania veslárskych

pretekov zníži zhruba na polovicu, nakoľko plocha pre kúpanie sa z časti prekrýva s veslárskou dráhou.

3. Vodná plocha pozdĺž juhozápadného brehu s prevažne technicky riešenou úpravou v území blokov I05, III01 a III04 má výmeru 72 000 m² a návštevnícku kapacitu 2 880 osôb.

4. Vodná plocha v dojazde veslárskej dráhy s technicky upraveným brehom môže slúžiť aj pre kúpanie v čase v ktorom neprebiehajú preteky a má výmeru 25 000 m² s kapacitou 1 000 osôb.

Z celkovej vodnej plochy jazera o výmere 528 259 m², tvorí plocha pre kúpanie 56% a s výmerou 296 000 m² ponúka kapacitu pre 11 840 osôb pri normatíve 25 m² vodnej plochy na osobu.. Plocha by mala byť vyznačená bójkami a zabezpečená záchrannou službou.

2.2.3.2. Kapacita oddychových plôch.

Oddychové plochy priliehajúce ku vodnej ploche zahŕňajú plochy pláží a plochy zelene, ktoré slúžia pre slnenie a oddych po plávaní a iných rekreačných – športových aktivitách. Plochy ihrísk loptových a iných hier sú umiestnené mimo oddychové plochy.

1. Oddychové plochy v severozápadnom plážovom kúpalisku na území blokov I04 a II02 majú rozlohu 30 000 m², čo pri 3 760 návštevníkoch znamená takmer 8 m² na jedného a tým je požiadavka nariadenia vlády prekročená o 25%. Oddychové plochy zaberajú asi jednu štvrtinu plôch zelene v blokoch I04 a II02.

2. Oddychové plochy v juhovýchodnom plážovom kúpalisku v blokoch III06 až III09 majú výmeru 34 000 m² a na jedného zo 4 200 návštevníkov pripadá vyše 8 m² plochy podobne ako v severozápadnom kúpalisku. V daných blokoch zaberajú oddychové plochy približne štvrtinu plôch zelene.

3. Oddychové plochy pozdĺž juhozápadného brehu majú v blokoch I05, III01 a III04 verejný alebo vyhradený charakter a majú výmeru 18 500 m². Pri kapacite vodnej plochy 3 880 osôb (vrátane dojazdu veslárskej dráhy) to znamená, že na jedného kúpajúceho pripadá len necelých 5 m² verejnej alebo vyhradenej oddychovej plochy na otvorených priestranstvách. Kúpajúci sa rekreanti v tejto lokalite však majú k dispozícii ďalšie oddychové plochy a to na terasách veslárskej dráhy – 4 000 m², v záhradkárskej osade vo vzdialenosti do 100 m od brehu v cca 50-tich záhradkách rátame 1 000 m² a na terasách hotelov a penziónov v bezprostrednej blízkosti jazera majú hostia ďalšie oddychové plochy. Ak ku otvoreným oddychovým plochám prirátame plochy pri veslárskej dráhe a záhradkách dostaneme oddychovú plochu o výmere 23 500 m² a tým sa požadovaný štandard 6 m² na osobu naplní a plochy v ubytovacích zariadeniach sú nad štandard.

2.2.3.3. Dĺžka brehu

Rozhranie medzi vodnou plochou a pobrežím s plážou na ktorom návštevník kúpaliska prechádza zo súše do vody a späť je kritickým miestom s najväčšou koncentráciou ľudí. Štandard 0,075m dĺžky brehu na návštevníka areálu je kompatibilný s výmerou 3 m² pláže a 3 m² vodnej plochy na návštevníka pri 40 m šírke pláže a 40 m šírke intenzívne využívanej vodnej plochy. To značí, že pri šírke pláže 40 m stačí posudzovať dĺžku brehu ako určujúci štandard komfortu pre návštevníkov.

1. Dĺžka severozápadného plážového brehu v území blokov I04 a II02 je 710 m a na jedného kúpajúceho tak pripadá 18,9 cm brehu, čo je viac ako dvojnásobné plnenie štandardu.

2. Breh juhovýchodného plážového kúpaliska v území blokov III06 až III09 má dĺžku 650 m a na jednu osobu tak pripadá 15,5 cm dĺžky brehu, požadovaný štandard je prekročený približne dvojnásobne.

3. Technicky upravený juhozápadný breh na území blokov I05, III01 a III04 má celkovú dĺžku 1 100 m čo pri počte 3 880 osôb značí vyše 28 cm dĺžky brehu na jedného. Takmer štvornásobné prekročenie štandardu dĺžky brehu je v tomto prípade potrebné vzhľadom ku odlišnému využívaniu rozhrania brehu a vodnej plochy – potápanie, skoky do vody a pod.

2.2.3.4. Zázemie pláží

Normatív nariadenia vlády predpisuje v prírodnom kúpalisku na brehu oddychové plochy v štandarde 6 m² na osobu, staršie normatívy rátali s celkovou plochou pláže so zázemím vo výmere 10 m² na osobu. Rozdiel je v tom, že v zázemí sa ráta aj s umiestnením ihrísk. Ak zhodnotíme aký podiel tvoria oddychové plochy z otvorených (nezastavaných) plôch (pozri 3.3.3.2), vidíme, že zázemie pláží je v prípade severozápadnej aj juhovýchodnej pláže dostatočné.

2.2.3.5. Kapacita letných rekreačných atrakcií pri vode mimo kúpania v jazere.

Ponuka rekreačných aktivít zahŕňa okrem kúpania a plávania v jazere a pobytu na brehu aj kúpanie a pobyt pri bazénoch a vodných atrakciách, rôzne športové hry a aktivity voľného času. Severozápadné aj juhovýchodné prírodné kúpalisko ponúkajú plochy rekreácie nad rámec oddychových plôch priliehajúcich ku vodnej ploche.

Severozápadné kúpalisko má v území blokov I04, II01, II02, II03 výmeru zelene 174 890 m², po odrátaní oddychových plôch s výmerou 30 000 m² zostáva 144 890 m² a z týchto plôch zelene je podiel rekreačných plôch 43 467 m² (30%). Štandard na osobu uvažujeme 25 m², čo znamená kapacitu 1 740 osôb.

Juhovýchodné kúpalisko má v území blokov III06 až III09 výmeru zelene 139 843 m², z tejto plochy zaberajú oddychové plochy pozdĺž brehu 34 000 m², zo zvyšnej výmery je plocha rekreácie 40% a to je 42 337 m². Pri 25 m² na osobu je kapacita rekreačnej plochy 1 690 osôb.

2.2.3.6. Súhrn kapacity prírodných kúpalísk

Celková kapacita prírodných kúpalísk je daná kapacitou vodnej plochy a príslušných oddychových plôch a okrem toho kapacitou rekreačných plôch mimo pláže a oddychové plochy pri vode.

Počet návštevníkov odvodený z kapacity vodnej plochy je:11 840 osôb*

Počet návštevníkov na ďalších rekreačných plochách je : 3 430 osôb

Celkový počet návštevníkov je :15 270 osôb

*pozn.: počet návštevníkov viazucich sa na kapacitu vodnej plochy sa delí na ubytovaných a športovcov a na denných návštevníkov plážových kúpalísk (poslední spolu juhovýchodné a severozápadné kúpalisko cca 6800).

2.2.3.7. Porovnanie návštevnosti s kapacitou areálu

Rekreačný areál má výmeru 185 ha a pri štandarde 90 návštevníkov na hektár to znamená 16 650 osôb. Keďže v ploche areálu sú aj nákupné strediská, ale ktorých zákazníci sú nie sú zahrnutí vo vyššie uvedenom celkovom počte návštevníkov prírodných kúpalísk, možno konštatovať, že štandard 90 návštevníkov na hektár celého areálu je dodržaný.

2.2.3.8. Ubytovaní a denní návštevníci

Areál Zlaté piesky slúži nie len pre obyvateľov Bratislavy, ale aj návštevníkom zo Slovenska a cudziny. Navrhované ubytovacie zariadenia (hotely, penzióny, turistické ubytovne, motely, individuálne chatky) ponúkajú 2 830 lôžok. Charakter prechodného ubytovania má aj záhradkárská osada s objektmi využiteľnými na letné prechodné bývanie, jeho kapacita je odhadovaná na 1 280 osôb. Ak rátame s predpokladom, že 50% prechodne ubytovaných využíva kapacitu prírodných kúpalísk, je to 2 055 osôb.

Celkový počet 15 270 návštevníkov pozostáva z 13 215 denných návštevníkov a 2 055 ubytovaných .

2.2.3.9. Celoročná kapacita rekreačného areálu

Verejné ubytovacie zariadenia majú len z malej časti sezónny charakter (chatky) a celoročne využiteľný počet lôžok je v sektore I: 1 650, v sektore II: 320 a v sektore III: 610, spolu 2580

lôžok. Sezónne verejné ubytovanie má kapacitu 2 830 lôžok a v súkromných záhradných chatkách sa predpokladá 1 280 lôžok.

Počet rekreačných športovcov v krytých halách, krytej plavárni a na otvorených ihriskách je v sektore I: 300, v sektore II: 130 a v sektore III: 440, spolu 870 návštevníkov. Okrem toho je tu priestor pre bližšie neurčený počet rekreačných bežcov, korčuliarov a bicyklistov.

Obchody a služby v areáli majú prevažne celoročný charakter a ponúkajú svoje kapacity pre odhadovaný počet zákazníkov v sektore I: 6 000, v sektore II: 100 a v sektore III: 300 spolu je to 6 400 zákazníkov. V sezóne sa počet zákazníkov zvýši na 7 890.

Aj počty zamestnancov sú celoročne stabilizované, sezónne pracovné miesta sa viažu predovšetkým na prírodné kúpaliská. Celoročne bude rekreačnom areáli, vrátane nákupných centier, zamestnaných odhadom v sektore I: 1 100, v sektore II: 150 a v sektore III: 200 zamestnancov, spolu je to 1 450 zamestnancov. V sezóne sa ich počet zvýši na 2 260. Mimo rekreačný areál, v juhozápadnej časti riešeného územia v blokoch IV03 až IV07 sa odhaduje spolu 3 480 zamestnancov.

Predpokladané kapacity pozemných stavieb a vonkajších ihrísk sú v rozčlenení na bloky uvedené v tabuľke 01.

2.3. Zásady urbanistickej koncepcie návrhu

Základným cieľom riešenia je vytvorenie zóny Zlaté piesky ako atraktívneho územia mesta s prevažujúcou funkciou rekreácie, športu a voľnočasových aktivít. Okrem funkčného obsahu by k atraktivite areálu mala prispieť aj kvalita prostredia – najvyššie architektonické požiadavky na návrhy objektov a bohaté zapojenie a krajinársko-architektonické riešenie zelene. Riešenie prihliada na základné požiadavky ÚPN mesta (pozri Úvod – Východiskové podklady) a prináša nové námety a možnosti riešenia, resp. podnety na aktualizáciu ÚPN mesta.

2.3.1. Širšie vzťahy

reagujú na danosti určené územným plánom a vyjadrujú funkčno-priestorové a prevádzkové väzby s okolím a vyššími systémami. Vonkajšie väzby dané ÚPN mesta vytvárajú základné vstupy urbanistickej koncepcie zóny. Táto štúdia potvrdzuje Zlaté piesky ako územie s dominanciou športovo-rekreačných funkcií, rekreačný areál má nadmestský význam. Štúdia v celom území preferuje aktivity voľného času športového a rekreačného charakteru s celoročným využívaním.

Nadmestský význam areálu potvrdzujú najmä skutočnosti:

- kapacitný potenciál vodnej plochy a susedných rozvojových plôch
- polohové väzby na vyššie systémy automobilovej dopravy (diaľnica, Cesta na Senec), ktoré umožňujú dobrú prístupnosť areálu z mesta aj z regiónu
- polohové väzby na existujúce a navrhované systémy mestskej hromadnej dopravy :
 - predĺženie trasy električky
 - dovedenie trasy trolejbusov
 - dobudovaním komunikačného systému sa rozširujú možnosti prístupu autobusmi
 - pri zapojení železnice do systému mestskej HD vo väzbe na nadchod a zastávku električiek pri Tesco je vhodné vybudovať železničnú mestskú zastávku smerom na Staviteľskú ulicu a jazero Žabí majer (možnosť dvoch zástaviek :Žabí majer s väzbou na areál hypermarketov a Zlaté piesky s väzbou na nástupný priestor prírodného kúpaliska))
- väzby na okolité systémy cyklistických trás
- atraktivitu územia zvyšujú obchodné centrá nadmestského významu (areál IKEA, Tesco-Soravia)
- rozvojový potenciál predletiskového priestoru smerom k Zlatým pieskom so zastávkou nosného systému HD (na čo reaguje návrh nového pešieho spojenia nad diaľnicou)

2.3.2. Funkčné využitie územia – základné charakteristiky návrhu riešenia :

- severozápadná časť je určená v prevažujúcej miere na založené komerčné aktivity
- dve prírodné plážové kúpaliská (kúpalisko sever, kúpalisko juh) s remodeláciou pobrežia v časti kúpaliska “juh“
- rozvoj funkcií športu a rekreácie v priestorových väzbách na areály kúpalísk (športové a detské ihriská, bazény, relaxačné plochy, minigolf, petang,...)
- rozvoj obchodných, obslužných a vybavenostných funkcií v priestorových väzbách na areály kúpalísk (vytvorenie plážového korza na ulici Zlaté piesky)
- krajinná zeleň na západnom brehu jazera a na ostrove plní spolu s ostanou novonavrhovanou zeleňou vnútorných častí zóny (parky, prírodné kúpaliská, záhrady) ekostabilizačnú funkciu a spolu s vodnou plochou tak zabezpečuje funkciu biocentra
- sektor Pestovateľská ako územie skladov a výrobných služieb s ochrannou zeleňou k záhradkárskej osade
- v sektore III je vhodné riešiť prepojenie parkoviska diaľnice peším krytým mostom (s možnosťou diaľničnej kaviarne...) s areálom Zlaté piesky – juh

2.3.3. Kompozícia :

- založenie dvoch nadväzujúcich kompozičných osí sever - juh s vizuálnym kontaktom na oboch brehoch jazera, pokračovanie smerom na juh sleduje os predletiskového priestoru
- založenie priečnej pešej osi Tesco - vstupný areál kúpaliska
- v celkovom obraze územia sa uplatňuje kompozičné pôsobenie zelene

2.3.4. Doprava:

- vytvorenie pešej zóny v nástupnom priestore do areálu prírodného kúpaliska Zlaté piesky – sever
- návrh riešenia prepojenia Pestovateľskej a Studenej ulice podľa ÚPN mesta
- zabezpečenie pešej priechodnosti a cyklistickej trasy okolo jazera
- dopravný vstup do južného sektora cez nadjazd diaľnice z Ivánskej cesty s variantným napojením na ulicu Mokráň - Záhon
- dopravný vstup do juhovýchodného sektora z komunikácie križovatky Cesta na Senec – Vajnory
- zmena Seneckej na šesťpruhovú komunikáciu s alejami a zeleným deliacim pásom (nová architektúra ulice tvoriaca vstup do mesta)
- vegetačné protihlukové steny od Seneckej, dobudovanie protihlukovej steny od diaľnice
- nový peší vstup do zóny v severovýchodnej časti viazaný na predpoklad predĺženia trate električky s nadchodom ponad Seneckú cestu (rozloženie záťaže vstupov, prístup do juhovýchodného sektora)
- mimoúrovňový priebeh smeru Senecká – Rožňavská v mieste križovatky so Studenou
- riešenie križovatky Stará Ivánska – Mokráň/Záhon ako riadená úrovňová križovatka
- riešenie vyústenia Pestovateľskej do Ivánskej s rozdelením aj do križovatky Ivánska - IKEA

2.3.5. Šport, rekreácia, voľný čas:

- založenie nového prírodného plážového kúpaliska Zlaté piesky – juh
- v súlade s ÚPN mesta návrh veslárskej dráhy , ktorú štúdia považuje za významnú novú atraktivitu areálu s možnosťami viacúčelového využitia dojazdového priestoru ako štadióna vodných športov umožňujúci štandard letného kúpaliska (bazénové riešenie brehu, skokanské

- mostíky, 100m plavecká dráha, vodné pólo, plávajúce pódia na možnosti kultúrnych prezentácií...)
- revitalizácia existujúceho plážového prírodného kúpaliska Zlaté piesky – sever s uplatnením špeciálneho objektu líniovej terasy; revitalizácia je zameraná na zmenu koncepcie rozptylových, herných a pobytových priestorov, koncepciu vysokej a nízkej zelene, obohatenie o bazény pre deti, zlepšenie vybavenosti vlastných pláží...
 - rešpektovanie lokality záhrad s reguláciou výstavby nových záhradných domkov
 - návrh na zariadenia športu (telocvične, plavárne, fitness) v sektore I blok 05
 - využívanie severnej zátoky na špeciálne vodné športy a atraktivity
 - tréningové futbalové ihriská v južnej časti areálu (sektor III, bloky 01,02) s prírodnými trávnatými plochami
 - halové zariadenia športu a rekreácie, kryté plavárne, kurty, haly, telocvične – sektor I – blok 05, sektor III bloky 04,05)

2.3.6. Krajina, zeleň, vegetačné prvky

- krajinná zeleň s ekostabilizačnou funkciou na západnom brehu jazera a na ostrove
- rozvoj sprievodnej zelene na parkoviskách a ochrannej zelene pri obvodových komunikáciách
- návrh alejí ako významného krajinnno-kompozičného prvku podporujúceho hlavné pešie a kompozičné osi
- variantná krajinnárska remodelácia východného brehu jazera s možnosťou vytvorenia terénnej vlny formou umelého kopca s juho - západnou orientáciou
- vodné gejzíry ako atrakcia a okysličovanie vody jazera
- návrh parku pod OD Tesco s funkciami ihrísk, exteriérovej galérie a v dizajne s opatreniami na príjem vody zo striech okolitých objektov
- určenie podielu zelených striech s ohľadom na hodnoty ekoindexov jednotlivých blokov.

2.4. Popis riešenia podľa urbanistických územných jednotiek

Funkcie jednotlivých blokov sú charakterizované podľa kódov funkčnej regulácie v terminológii ÚPN mesta. Rozdiely v usporiadaní funkcií medzi touto štúdiou a územným plánom tvoria námety na jeho aktualizáciu.

I. SEKTOR

Plochy bloku v kontakte s Cestou na Senec a Studenou ulicou tvoria prevažne zariadenia občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým obchodu a službám celomestského a nadmestského významu. Na plochách v kontakte s plochou jazera sú umiestnené zariadenia s využitím pre šport.

Blok 01

Funkcia 201 - na území sú umiestnené zariadenia občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým obchodu a službám celomestského a nadmestského významu. V kontakte s vodnou plochou štúdia rozvíja funkciu 1002 (krajinná zeleň) a 1110 (park).

Areál obchodných hypermarketov Tesco a Soravia sa v zmysle súhlasného stanoviska MAG-06/17604/34952 rozvíja južným smerom. S cieľom znížiť podiel zastavaných a spevnených plôch štúdia prehodnocuje súčasné predpolie statickej dopravy, ktorú sústreďuje do objektu parkingaráže. Jeho súčasťou môže byť aj ČSPH so sprievodnou obchodnou vybavenosťou a stravovacím zariadením. Parter parkovacieho domu je vymedzený pre aktivity obchodu a služieb. Medzi OD TESCO a parkovacím domom tak môže vzniknúť presklená atraktívna pasáž ako súčasť obchodnej pešej trasy predpolím OD smerom ku vstupnému areálu kúpaliska Zlaté piesky. Veľké plochy striech je vhodné dodatočne upraviť na zelené strechy a využiť na

pobytové aktivity (terasy s posedením). Zmenou dispozičného usporiadania OD TESCO je možné dosiahnuť, aby sa objekt a jeho prevádzka súčasne obrátili aj k jazero a parku, ktorý je tu umiestnený podľa ÚPN mesta. Zásobovanie OD je navrhnuté riešiť primárne od Studenej ulice. Týmto opatreniami sa zvýšia ekologické parametre lokality a eliminuje sa súčasné obkolesenie komplexu statickou a nákladnou dopravou a vytvoria sa predpoklady jeho aktívneho zapojenia do športovo-rekreačnej zóny. Nové plochy zelene sú navrhnuté súčasne ako plochy na zber dažďovej vody zo striech a spevnených plôch. Štúdia umožňuje alternatívne spôsoby vedenia trolejbusovej trate k vstupnému priestoru kúpaliska. Ako ideálnu alternatívu preferuje vedenie predpolím nákupného komplexu. Pri predpokladanom rozvoji električky na Vajnory zastávka trolejbusov v mieste nadchodu umožní vytvoriť nielen vhodné nástupné miesto orientované na vstupy čelných fasád, ale aj významný prestupový bod viacerých druhov MHD. Význam privedenie trolejbusov do tohto bodu zdôrazňujú ešte perspektívne väzby na železniciu pri jej zapojení do systému HD mesta.

Blok 02

Funkcia 201 – v kontakte s Cestou na Senec je možné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti. Nedávno povolený komplex Audi-Porsche spolu so staršou ČSPH však vytvára v území nejasnú prevádzku. Vo vzťahu k Ceste na Senec ako bráne do mesta je tu potrebné perspektívne riešiť iné priestorové usporiadanie (námety pozri škica). Blokom prechádza línia pešieho ťahu k nástupnému areálu prírodného kúpaliska, tomuto je podriadené aj usporiadanie objektov. Priechod blokom je možné riešiť tiež obchodnou pasážou, ktorej prevádzka sú zásobované „zozadu“. Miesto priechodu pešieho ťahu cez komunikácie je potrebné v detaile riešiť s prvkami ukludnenia dopravy pri využití známych bezpečnostných opatrení. Východnú časť bloku vo väzbe na nástupný priestor tvorí komplex administratívy a služieb s vysokými nárokmi na architektonické stvárnenie. Stredom bloku kolmo na Cestu na Senec prechádza nová komunikácia, ktorá tvorí preložku dnešnej komunikácie zaťažujúcej nástupný priestor prírodného kúpaliska. Tým sa súčasne aj posúva svetelne riadená križovatka o cca 80m západným smerom. Vo väzbe na túto novú vstupnú komunikáciu je v južnej časti bloku umiestnená otočka trolejbusov, tento dôležitý nástupný a výstupný bod artikuluje aj obchodná vybavenosť vo väzbe na zastávku. Otočku môžu využívať aj autobusy HD.

Blok 03

Funkcia 401 - na východnej časti územia bloku sú umiestnené zariadenia s využitím pre šport tvorené otvorenými športovými zariadeniami (tenisové kurty, ihriská pre rekreačný futbal a volejbal), k čomu sa využíva zelená strešná konštrukcia parkoviska. Na západnej strane bloku sú umiestnené ubytovacie zariadenia viažuce sa na hlavnú funkciu zóny Zlaté piesky, parkoviská a doplnkové funkcie. Objekty ubytovania, stravovania, obchodu a služieb sú usporiadané tak, aby v línii vo väzbe na nástup do zóny zo zastávok električiek vznikla z ulice Zlaté piesky atraktívna pešia zóna.

Blok 04

Funkcia 401 – vo väzbe na obslužnú komunikáciu (ktorú je možné pre vyhradenú dopravu napojiť na Studenú ulicu cez komplex Soravia) sú v severnej časti bloku umiestnené ubytovacie zariadenia prechodného ubytovania. Zázemie týchto zariadení tvoria až po brehy jazera plochy športu a rekreácie.

Blok 05

Funkcia 401 - plocha s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami (hala, plavecký bazén) s otvorenými športovými plochami. Vzhľadom k tomu, že blízke pobrežie jazera má v tejto časti tvoriť ekostabilizačná zeleň, prechodnú zónu medzi objektom haly a pobrežím tvorí park. Dopravná obsluha je navrhnutá zo Studenej ulice tak, aby bol súčasne umožnený aj prístup k lodenici za záhradkárskou osadou. Úprava a prístup k vode majú vytvoriť predpoklady pre rybárske využitie tejto časti jazera (funkcia 1002).

II. SEKTOR

Hlavnou funkciou bloku sú aktivity športu a rekreácie spojené s využitím severnej časti vodnej plochy jazera. Táto časť zóny je primárne orientovaná pre prístup návštevníkov z mesta prostriedkami hromadnej dopravy (električka, autobusy, trolejbusy).

Blok 01

Funkcia 401 – ústredným priestorom bloku je nástupná plocha na prírodné kúpalisko. Odl'ahčená od dopravy vytvára formu námestia s bohatým uplatnením zelene. Priestor námestia vymedzujú objekty obchodu a služieb, administratívy a iných súvisiacich funkcií. Polohu dnešného hotela Flóra je vhodné aj naďalej využívať pre funkcie prechodného ubytovania a verejného stravovania. V kontakte s Cestou na Senec je umiestnená izolačná zeleň, ochranu proti hluku od dopravy je vhodné posilniť aj zelenou protihlukovou stenou. V rámci bloku sú ďalej v zeleni umiestnené herné plochy prírodného kúpaliska (napr. minigolf a pod.). Prístup dopravnej obsluhy je z Cesty na Senec, riešenie námestia má umožniť cez otku trolejbusov aj pohotovostné prepojenie s predpolím hypermarketov.

Blok 02

Funkcia 401 – jediným zariadením bloku je prírodné kúpalisko Zlaté piesky. Navrhnutá je predovšetkým nová koncepcia zelene – jej usporiadanie a skladba. Po západnom obvode je umiestnený komplex vybavenosti plážového kúpaliska – bufety, služby a podobne, ktoré súčasne vymedzujú priestor pešej zóny ulice Zlaté piesky. V severnej časti bloku sú umiestnené funkcie slúžiace na zabezpečovanie prevádzky areálu. Zázemie pláže tvoria plochy zelene s pobytovými lúkami, bazény majú za cieľ obohatiť ponuku kúpania (najmä deti). Medzi samotnou pieskovou plážou a zázemím je navrhnutá línia terasy na stĺpoch, v rámci ktorej sú umiestnené soláriá s ležadlami, sprchy, posedenia, hygienické zariadenia. Okrem poskytnutia tieňa bude z terasy dobrý výhľad na celé jazero a vznikne atraktívne plážové korzo, v južnej časti s väzbou na tobogany a pešiu zónu ulice Zlaté piesky. Na pláži je potrebné vybudovať pozorovacie stanoviská (móla) plavčikov a vodnej záchranej služby.

Blok 03

Funkcia 1110 – úzky priestor medzi Cestou na Senec a vodnou plochou zaberá z podstatnej časti sadovnícky upravená vysoká zeleň. Od Cesty na Senec ale aj od komunikácie pravého pripojenia križovatky na Vajnory je potrebné umiestniť zelenú protihlukovú stenu. Pobrežie je rezervované pre rybárov (večer). Severná zátoka je vyhradená pre uplatnenie vodných športov (vodné lyžovanie, jumping a pod.). Severovýchodná zátoka je upravená v smere veslárskej dráhy ako štartový priestor so spevneným brehom a mólami. Vo väzbe na novú zastávku predĺženej trasy električiek je od Cesty na Senec v tomto mieste vytvorený ďalší vstup do areálu jazera. Okrem zastávky autobusov je tu) ďalší nadchod k zastávke električiek. Ich niektoré linky tu môžu mať konečnú s otkou preloženú z dnešnej polohy.

Vo vodnej ploche ako atrakcia ale aj ako prvok prevzdušňovania vody sú navrhnuté dva vodné gejzíry striekajúce z hladiny jazera.

III. SEKTOR

Hlavnou funkciou bloku sú aktivity športu a rekreácie (401) spojené s využitím južnej časti vodnej plochy jazera. Objekty v blokoch 01-05 sú komponované na novú urbanistickú os v predĺžení komunikácie z Ivánskej cesty smerom k jazero. Objekty majú funkcie športovej vybavenosti, ubytovania, v parteri obchod a služby. Ústredný verejný priestor je navrhnutý s plochou zelene v záhradných úpravách. V predpolí športového komplexu veslárskej dráhy je vytvorené námestie slúžiace súčasne ako rozptylová plocha návštevníkov športových a kultúrnych podujatí.

Blok 01, 02

Funkcia 401 – v zmysle požiadavky obstarávateľa vzhľadom na úbytok futbalových ihrísk v širšom centre mesta sú v kontakte so záhradkárskou osadou umiestnené 4 futbalové tréningové ihriská s vybavenosťou umožňujúcou aj súťažné zápasy (šatne, tribúny divákov, parking). Tieto objekty sú umiestnené v západnej časti bloku vo väzbe na objekty prechodného ubytovania, obchodu a služieb. Na ihriskách je potrebné realizovať zásadne len prírodné trávnaté plochy (inak bude narušená hodnota ekoindexu v území). Pobrežie v severnej časti bloku 01 je vyhradené pre prístup záhradkárov k vode.

Blok 03

Prevládajúca funkcia 401 – okrem hlavnej funkcie zariadení pre šport, rekreáciu je tu potrebné ako doplnkové zariadenia umiestniť s ohľadom na väzby na cestu Mokráň – Záhon a nadjazd nad diaľnicu z Ivánskej cesty aj zariadenie dopravy – parkingaráže, stanoviská autobusov (turistické). Pozdĺž diaľnice je v predĺžení ulice Mokráň – Záhon popod diaľničný nadjazd navrhnutá obslužná komunikácia, z ktorej je možná obsluha juho - východnej časti sektora III (centrum vodných športov, plážové kúpalisko juh).

Blok 04

Funkcia 401 – územie tvoria plochy a zariadenia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami. Funkciu a spôsob zástavby určuje umelý záliv ako dojazdová časť veslárskej dráhy. Tento umelý záliv so spevnenými brehmi môže súčasne tvoriť prírodný bazén so skokanskými mostíkmi, toboganov a tak doplniť ponuku vodných atrakcií. Tribúny umožňujú aj sledovanie ďalších vodných športov – plavecký otvorený bazén, vodné pólo ale aj kultúrne produkcie (plávajúce pódium a pod.). V nadväznosti na tribúny môžu byť objekty šatní, telocviční, fitness, športové kongresové centrum, rozhodcovská veža, ubytovanie športovcov, krytá tréningová lodenica, požičovňa člňkov...

Blok 05

Funkcia 401 - plochy s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami. V kontakte s diaľnicou objekty statickej dopravy, obchodu a služieb. Na opačnej strane diaľnice je odpočívadlo a ČSPH. S ohľadom na predpokladaný rozvoj predletiskového priestoru spojenie týchto území môže vytvoriť krytý nadchod s vybavenosťou ponad diaľnicu resp. diaľničný motorest nad diaľnicou (podľa francúzskych a talianskych inšpirácií).

Blok 06, 07, 08

Funkcia 401 – hlavné využitie predstavuje nový komplex plážového kúpaliska Zlaté piesky juh. Terajšie pobrežie je potrebné krajinársky remodelovať. Vyťažený materiál je využitý na terénne úpravy, ktoré umožňujú vytvoriť svahy s dobrou orientáciou na opaľovanie na popoludňajšom a podvečernom slnku, súčasne je možné vytvoriť vizuálne a klúdovo oddelené sektory. V zóne cca 100m širokej od diaľnice sú umiestnené objekty plážovej vybavenosti (stravovacie zariadenia, šatne, hygienické zariadenia) a ako doplnková funkcia zariadenia obchodu a služieb, ku ktorým patria aj plochy statickej dopravy. Táto objektová sústava spolu s modeláciou terénu tvorí druhý horizont protihlukových opatrení diaľnice. Protihlukovú stenu diaľnice je potrebné predĺžiť až po križovatku na Vajnory.

Blok 09

Funkcia 401 – je tu umiestnený vstupný areál plážového kúpaliska, s ohľadom na dobrú polohu k doprave je sem presunuté ubytovanie v chatkách a motorest. Vo väzbe na vyhradenú plochu vodných športov je tu umiestnená lodenica a v priamom napojení na križovatku na Vajnory zariadenia vodnej záchranej služby. V tejto časti je aj priestor pre spúšťanie lodí na jazero. Doplnkovými funkciami tohto komplexu sú stravovacie služby, obchodná a športová vybavenosť.

IV. SEKTOR

Podstatnú časť územia tvorí plocha záhradkárskej osady, ktorú funkciu potvrdzuje aj ÚPN mesta. Vo väzbe na Studenú a Pestovateľskú ulicu, ktoré sa v zmysle ÚPN mesta spájajú, sú umiestnené obchodné a servisné prevádzky a súvisiace administratívne objekty, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

Blok 01, 02

Funkcia 1203 - podľa ÚPN mesta záhradkársky využívané územie s regulovanou mierou zastavanosti pozemkov (vyjadrené v m² maximálnej prípustnej zastavanej plochy – pozri kap. Regulatívy využitia územia) a základnou úrovňou technického vybavenia najmä na individuálnu a rodinnú rekreáciu. V lokalite je vhodné pestovanie okrasnej zelene, ovocných stromov. Blok 01 tvoria záhradky príbuzných výmer, záhradné domčeky sú situované v zadných častiach pozemkov. V bloku 02 sú aj záhradky väčších výmer s možnosťou umiestniť väčšie záhradné domčeky. Úzke prístupové komunikácie neumožňujú z bezpečnostných dôvodov iné využitie (chatky alebo dokonca objekty bývania s trvalým pobytom). Regulácia sa dotýka aj oplotená – zelené nižšie ploty okrem estetických účinkov zapojenia zelene záhrad do verejného priestoru zabezpečia jeho prehľadnosť a kontrolu.

Blok 03, 04, 06

Funkcia 502 - plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí. Prípustné sú zariadenie distribúcie a skladov.

Blok 03 je vymedzený hranicami záhradkárskej osady a novo navrhovaným spojením Studenej a Pestovateľskej ulice. V zmysle ÚPN mesta tu zaniknú plochy záhrad a rozdelí sa pokusná plocha STU.

Blok 05

Funkcia 302 – v území sú umiestnené distribučné centrá, sklady, stavebníctvo

Blok 07

Funkcia 502 - v území sú umiestnené obchodné a servisné prevádzky a súvisiace administratívne objekty, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí. Podľa ÚPN mesta je na túto funkciu určené aj územie záhrad južne od komunikácie Mokráň – Záhon.

