

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE VEĽKÝ BIEL

V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV 3/2025

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Návrh riešenia (**NR'**) Územného plánu sídelného útvaru (**ÚPN – SÚ Veľký Biel**)

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 1/2007, Zmeny a doplnky č. 1/2014

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 3/2025

UZNESENIE č. 30/98 bod e

O SCHVÁLENÍ

ÚPN - SÚ VEĽKÝ BIEL

Návrh riešenia (**NR'**) Územného plánu sídelného útvaru (**ÚPN – SÚ Veľký Biel**)

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 1/2007, Zmeny a doplnky č. 1/2014

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 3/2025

- I. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 10. 12. 1998 uznesením číslo č. 30/98 bod e predložený „návrh ÚPN-SÚ Veľký Biel“, spracovaný Ing. Bohuslav Perneckým z augusta 1997.

SCHVÁLILO

Schválený návrh ÚPN – SÚ tvorí prílohu č. 1 tohto uznesenia

- II. Obecné zastupiteľstvo svojím uznesením č. 30/98 bod e z 10. 12. 1998

VYHLASUJE

Schválený návrh ÚPN-SÚ Veľký Biel, tvoriaci prílohu tohto uznesenia, za

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÝ PRÁVNÝ PREDPIS.

1. Schválený ÚPN-SÚ je záväzný pre katastrálne územie Veľký Biel a nadobúda platnosť dňom schválenia.
 2. Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využitia, ako aj verejnoprospešné stavby a asanačné opatrenia, pre ktoré možno vyvlastniť, sú riešené v textovej a grafickej časti, ktorá je súčasťou schváleného ÚPN-SÚ.
 3. Originál schváleného ÚPN-SÚ Veľký Biel je uložený a vystavený na Obecnom úrade Veľký Biel, Železničná č. 76. Nadobúda účinnosť pätnástym dňom po vyvesení na úradnej tabuli.
- III. Obecné zastupiteľstvo odsúhlasuje výsledok prerokovania pripomienok a námietok, ktoré boli vznesené v priebehu spracovania návrhu ÚPN-SÚ Veľký Biel. Kontrolné pripomienky ako i stanoviská k nim sú uvedené v časti „Výsledky prerokovania návrhu ÚPN-SÚ“, ktorá tvorí prílohu číslo 3 tohto uznesenia.
- IV. Obecné zastupiteľstvo berie na vedomie stanovisko Okresného úradu životného prostredia Senec ako nadriadeného orgánu územného plánovania, vyjadrené listom z 19. 11. 1998, ktoré je prílohou č. 4 tohto uznesenia, a konštatuje, že je v zásade v súlade so spracovaným návrhom ÚPN-SÚ Veľký Biel.

- V.** Obecné zastupiteľstvo na základe odsúhlaseného návrhu ÚPN-SÚ odporúča starostovi obce ako najvyššiemu výkonnému orgánu obce nasledovné úlohy:
1. Dôsledne dbať na dodržiavanie všetkých náležitostí vyplývajúcich z odsúhlaseného návrhu ÚPN-SÚ.
 2. Postupovať v súlade s odsúhlaseným ÚPN-SÚ najmä pri:
 - vyjadreniach k funkčnému využitiu pozemku,
 - vydávaní záväzných stanovísk obce k stavebným, podnikateľským resp. iným aktivitám v obci,
 - vydávaní stavebných povolení.
 3. Výstavbu v novozastavovaných častiach obce povoľovať iba na základe spracovaných a príslušnými úradmi odsúhlasených zastavovacích štúdií.

vo Veľkom Bieli dňa 10.12.1998



Alexander Leginusz
starosta obce
900 24 Veľký Biel

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Návrh riešenia Územného plánu sídelného útvaru Veľký Biel, 1998

Spracovatelia jednotlivých častí dokumentácie

Hlavný spracovateľ:	Ing. arch. Bohuslav Pernecký
Urbanizmus, architektúra, bilancie:	Ing. arch. B. Pernecký Ing. arch. M. Bogyová Ing. arch. A. Pernecká
doprava:	Ing. S. Chmelo
elektrifikácia, slaboprúd:	E. Rodenák
zdravotechnika:	Ing. Š. Lipka
plynofikácia:	Ing. M. Havrent

august 1997

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 01/2007

Obstarávateľ	Obec VEĽKÝ BIEL prostredníctvom odborne spôsobilej osoby
Spracovateľ	ateliér FENÍK – TURÁNYI – REHÁK , ul. Fraňa Mojtu č. 34, 949 01 NITRA
Autori	Ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ Ing. arch. Peter REHÁK Ing. arch. Juraj TURÁNYI
Lokalita	k. ú. Veľký Biel, Malý Biel
Stupeň dokumentácie	Zmena a doplnok ÚPN - O Veľký Biel
Dátum	október 2007

Na spracovaní zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel sa podieľali:

Urbanistické riešenie	Ing. arch. Miroslav HRUŠOVSKÝ autorizovaný architekt SKA Ing. arch. Peter REHÁK autorizovaný architekt SKA Ing. arch. Juraj TURÁNYI autorizovaný architekt SKA
Dopravné riešenie	Ing. Juraj Zákopčan
Vodné hospodárstvo	Ing. Stanislav Gajdoš
Zásobovanie plynom	Ing. Zuzana Nottná

Zásobovanie el. energiou	Ing. Alexander Lenthár
Slaboprúdové rozvody	Ing. Alexander Lenthár
Vyhodnotenie ppf	RNDr. Helena Rýchla
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie	Ing. arch. Jana ZLÁMALOVÁ

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 01/2014

Obstarávateľ	Obec VEĽKÝ BIEL Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel odborne spôsobilá osoba na obstarávanie Ing.arch. Janan Zlámalová
Spracovateľ	Pozemné Stavby TTK s.r.o. IČO“ 36 626 881, THK-18, 974 01 Banská Bystrica Korešpondenčná adresa: Miloslavov 472, 900 42 Miloslavov Tel.: 0903 919 543
Zodpovedný riešiteľ	Ing. Veronika Tokárová
Dátum	október 2014

ÚDAJE O DOKUMENTÁCII, OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Názov dokumentácie

Územný plán obce Veľký Biel - Zmeny a doplnky č. 1/2014 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2014“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Jana Zlámalová (registračné číslo 219)

Spracovateľ dokumentácie

Pozemné Stavby TTK s.r.o.

Trieda Hradca Králové -18/1285 , 974 04 Banská Bystrica.

Zodpovedný riešiteľ

Ing. Veronika Tokárová autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 2001 AA.

Riešiteľský kolektív

Ing. Veronika Tokárová	urbanizmus
Ing. arch. Monika Dudášová	urbanizmus
Ing. Otto Tokár	doprava a technická infraštruktúra
Katarína Hájková	grafické spracovanie

Územný plán obce Veľký Biel – Zmeny a doplnky č. 3/2025

Obstarávateľ	Obec VEĽKÝ BIEL Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel email: starosta@velkybiel.eu odborne spôsobilá osoba na obstarávanie Ing. Boris Tušer, spôsobilosť pre obstarávanie – reg.č. 428
Spracovateľ	GFI, a.s. IČO 36 735 230, Brnianska 49, 811 04 Bratislava Tel.: +421 2 3214 1901 www.gfi.sk
Zodpovedný riešiteľ	Ing. arch. Radoslav Grečmal autorizovaný architekt SKA registračné číslo 0451 AA
Riešiteľský kolektív	
Urbanizmus	Ing. arch. Katarína Jägrová Ing. arch. Kinga Václavová Ing. Dušan Jurík
Doprava	Alexander Novák
Vodné hospodárstvo	Ing. Ján Heriban
Zásobovanie elektrickou energiou	Ing. Juraj Szabó
Zásobovanie plynom	Peter Balog
Telekomunikácie	Peter Berešík
Ochrana prírody a krajiny	Ing. arch. Katarína Jägrová
Dátum	jún 2025

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE	6
ÚVOD	12
B.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	15
B.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce – v území existujúcej urbanistickej štruktúry	16
B.1.2. Zásady riešenia v novovytvorených lokalitách	24
B.1.3. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce v území ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské	40
B.1.3.1. Bývanie	40
B.1.3.2. Regulatívy konkrétneho hmotovo priestorového a architektonického riešenia jednotlivých rodinných domov, bytových a polyfunkčných domov v území ZaD 01/2007	41
B.1.3.3. Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných problémových území v zmysle ZaD 01/2007	41
B.1.4. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce v území ZaD 01/2014 – nové rozvojové plochy Horný Pásienok	46
B.1.4.1. Maximálna podlažnosť objektov	47
B.1.4.2. Odstupové vzdialenosti medzi objektmi	49
B.1.4.3. Intenzita využitia plôch	49
B.2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	49
B.2.1. Zásady a regulatívy obytnej zóny	51
B.2.1.1. Zásady a regulatívy obytnej zóny v obci – v území existujúcej urbanistickej štruktúry	51
B.2.1.2. Zásady a regulatívy obytnej zóny v území ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské	51
B.2.1.3. Zásady a regulatívy obytnej zóny v území ZaD 01/2014 – nové rozvojové plochy Horný Pásienok	53
B.2.2. Zásady a regulatívy výrobnnej zóny	55
B.2.2.1. Záväzné regulatívy usporiadania územia v oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva v zmysle ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské	55
B.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	55
B.3.1. Sociálna infraštruktúra	55
B.3.2. Kultúrne – historické dedičstvo	56
B.3.3. Rekreačná zóna	56
B.3.2. Občianska vybavenosť	57
B.3.2.1. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti v zmysle ZaD 01/2014	57

B.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	57
B.4.1. Cestná doprava.....	57
B.4.1.1 Koncept návrhu dopravnej obsluhy sídla – v území existujúcej urbanistickej štruktúry	57
B.4.1.2 Koncept návrhu dopravnej obsluhy v území – nové rozvojové plochy Hornomajerské	58
B.4.1.3 Návrh cestnej siete – v území existujúcej urbanistickej štruktúry	59
B.4.1.4 Návrh cestnej siete v území – nové rozvojové plochy Hornomajerské.....	59
B.4.1.5 Zásady pri navrhovaní nových rozvojových plôch.....	60
B.4.2 Autobusová doprava	62
B.4.3 Statická doprava.....	62
B.4.4 Železničná doprava.....	63
B.4.5 Cyklistická doprava.....	63
B.4.5 Letecká doprava	64
B.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	65
B.5.1 Zásady a regulatívy všeobecné.....	65
B.5.2 Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva	65
B.5.3 Zásady a regulatívy v oblasti energetiky	66
B.5.4 Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií.....	68
B.5.5 Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti	68
B.6. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT	72
B.7. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, SO ZRETEĽOM NA UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY	72
B.8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	75
B.9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	78
B.10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....	79
B.11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	87
B.11.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby.....	87
B.11.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov.....	88
B.11.3 Vymedzenie plôch na asanáciu	88
B.11.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny	89
B.12. VYMEDZENIE ČASTÍ ÚZEMIA, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ V DOKUMENTÁCII NIŽŠIEHO STUPŇA... ..	89
C.1. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	90

ÚVOD

Predchádzajúce „Zmeny a doplnky 01/2007“ a následne „Zmeny a doplnky 01/ 2014“ započali rozdelenie pôvodnej textovej časti „ÚPN – SÚ Veľký Biel“ na **Smernú a Záväznú časť ÚPN Obce Veľký Biel**. „Zmeny a doplnky 3/2025“ nadväzujú na delenie textovej časti a sumarizujú kapitoly predchádzajúcich spracovaných Zmien a doplnkov (ZaD 01/2007, ZaD 01/2014) s pôvodným Návrhom riešenia Územného plánu sídelného útvaru.

V schválenom „ÚPN SÚ Veľký Biel“ v znení „Zmien a doplnkov č.01/2007“ bola **Záväzná časť** riešenia bola riešená v kapitolách:

- V. Návrh priestorového usporiadania územia
- VI. Funkčné využitie územia, regulatívy funkčného a priestorového usporiadania
- VII. Doprava a technická vybavenosť
- VIII. Ochrana a tvorba životného prostredia
- IX. Požiadavky na verejnoprospešné stavby a ich vymedzenie

V „Zmenách a doplnkoch č. 01/2014“ boli tieto kapitoly zaradené ako nová časť A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti:

- A.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- A.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- A.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti
- A.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
- A.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
- A.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt
- A.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
- A.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- A.9. Vymedzenie zastavaného územia obce
- A.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- A.11. Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- A.12. Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa
- B. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pozn.: Textácie regulatívov a zásad usporiadania územia v predchádzajúcich územnoplánovacích podkladoch „ÚPN- SÚ veľký Biel“, „Zmeny a doplnky 01/2007“ a „ Zmeny a doplnky 01/2014“ neboli vzájomne zosúladené. ZaD 01/2024 stanovili súbor záväzných regulatívov len na riešené pozemky v predmetných Zmenách, t.j. pre lokalitu č. 1-1/2014 (transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou spojená so zmenou funkčného využitia) a lokalitu č. 2-1/2014 (nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách).

Spracovávané „Zmeny a doplnky 3/2025“ zachovávajú členenie Záväznej textovej časti schváleného „ÚPN SÚ Veľký Biel“ v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré boli vypracované v súlade s obsahom podľa Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. Záväzná textová časť ÚPN obce Veľký Biel je vypracovaná na podklade predchádzajúcich Zmien a doplnkov a navrhuje nasledovné členenie kapitol:

- B.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia
- B.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- B.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

- B.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- B.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- B.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt
- B.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, so zreteľom na udržiavanie ekologickej stability
- B.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- B.9. Vymedzenie zastavaného územia obce
- B.10. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov
- B.11. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- B.12. Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa
- C.1. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Pozn.: Záväzná časť riešeného územia ZaD 01/2007 bola spracovaná na základe „Zmeny a doplnku č. 01/2007 ÚPN – O Veľký Biel“ a regulatívy boli podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. Obsahujú návrh zásad vyplývajúcich z riešenia Zmeny a doplnky č. 01/2007 ÚPN – O Veľký Biel v členení na záväznú a smernú časť. Obsahujú zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

Pozn.: „Zmeny a doplnky č. 1/2014“ stanovujú súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na: územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje „navrhované lokality na výstavbu“ (zámery „Zmien a doplnkov č. 1/2014“)

- v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia (lokalita č. 1-1/2014)
- mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách (lokalita č. 2-1/2014).

V tomto území sa jedná o novú výstavbu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky = lokality č. 1,2-1/2014. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2).

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre regulačné bloky špecifikované v kapitole a.1 a a.2.

ZOZNAM SKRATIEK

<i>BSK</i>	<i>Bratislavský samosprávny kraj</i>
<i>ČOV</i>	<i>čistiareň odpadových vôd</i>
<i>ČS</i>	<i>čerpacia stanica</i>
<i>GSM</i>	<i>Globálny systém pre mobilnú komunikáciu (Groupe Spécial Mobile)</i>
<i>CHKO</i>	<i>chránená krajinná oblasť</i>
<i>CHVO</i>	<i>chránené vodohospodárske územie</i>
<i>MUK</i>	<i>mimoúrovňová križovatka</i>
<i>NN</i>	<i>nízke napätie</i>
<i>NRBc</i>	<i>nadregionálne biocentrum</i>
<i>NRBk</i>	<i>nadregionálny biokoridor</i>
<i>PBc</i>	<i>provinciálne biocentrum</i>
<i>PBk</i>	<i>provinciálny biokoridor</i>
<i>PO</i>	<i>prechodový objekt</i>
<i>PPC</i>	<i>paroplynový cyklus</i>
<i>P+R+B</i>	<i>Park&Ride&Bike</i>
<i>SV</i>	<i>skupinový vodovod</i>
<i>TEN-T</i>	<i>Trans European Network for Transport (Transeurópska dopravná sieť)</i>
<i>TIOP</i>	<i>Terminál integrovanej osobnej prepravy</i>
<i>TR</i>	<i>transformovňa</i>
<i>ÚNS</i>	<i>Ústredná nákladná stanica</i>
<i>ÚPN</i>	<i>územný plán</i>
<i>ÚSES</i>	<i>územný systém ekologickej stability</i>
<i>VDJ</i>	<i>vodojem</i>
<i>VN</i>	<i>vysoké napätie</i>
<i>VRT</i>	<i>vysokorychlostná trať</i>
<i>VTL</i>	<i>vysoký tlak</i>
<i>VVN</i>	<i>veľmi vysoké napätie</i>
<i>VVTL</i>	<i>veľmi vysoký tlak</i>
<i>ZVN</i>	<i>zvlášť vysoké napätie</i>
<i>ŽSR</i>	<i>Železnice Slovenskej republiky</i>

B.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Regulatívny priestorového usporiadania ZaD 3/2025 územia určujú zásady usporiadania územia vo vymedzených regulačných blokoch tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na účelné priestorové usporiadanie, ktoré zabezpečí súlad verejných a súkromných záujmov rozvoja a zachovanie hodnôt v území.

Navrhované priestorové regulatívy určujú kvantitatívne limitné hodnoty a parametre jednotlivých regulačných blokov. Sú generalizované tak, aby boli paušálne využiteľné pre základnú priestorovú reguláciu území s podobným charakterom.

Prí riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia obce Veľký Biel je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu:

- Riešiť rozvoj územia obce tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce.

Regulatívy ZaD č. 3/2025 sa vzťahujú na územie navrhovanej urbanistickej štruktúry, ktoré predstavujú nové rozvojové plochy, zmenu navrhovanej rozvojovej plochy z rekreačného areálu definovaného v ZaD č. 1/2007 a zmenu funkcie bývania na polyfunkciu a OV zo ZaD 1/2014.

V týchto územiach sa jedná o novú výstavbu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie:

- Prevládajúce využitie funkčných plôch: hlavné funkčné využitie s min. podielom 60 % funkčného využitia celého regulačného bloku s možnosťou maximálneho (100 %) využitia regulačného bloku na prevládajúcu funkciu.

- Prípustné využitie funkčných plôch: doplnkové využitie k prevládajúcemu využitiu funkčných plôch s max. podielom 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku určeného na zastavanie.

- Využitie funkčných plôch prípustné v obmedzenom rozsahu: doplnkové využitie k prevládajúcemu využitiu funkčných plôch s max. podielom 10 % funkčného využitia celého regulačného bloku určeného na zastavanie.

- „Stavebným pozemkom“ pre účely výpočtu prahových hodnôt (indexu zastavanosti, koeficientu zelene, príp. iné) sa rozumie riešené územie (t. j. pozemok/pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za „stavebný pozemok“ nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od „stavebného pozemku“, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky regulácie platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.

- Zakreslenie navrhovaných komunikácií v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované zberné komunikácie a hlavné obslužné komunikácie. Ďalšie vedľajšie obslužné resp. ukludnené komunikácie môžu byť budované nad rámec zakreslených komunikácií, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia trasovania komunikácií v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/zalomenie“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce. Vhodnosť tvaru križovatiek je potrebné preukázať dopravnou-kapacitným posúdením. Pre navrhované rozvojové lokality je potrebné posúdiť nárast dopravy na príslušných pozemných komunikáciách a ich križovatkách – v prípade, že posúdenie nevyhoví na výhľadové obdobie určené STN, je potrebné realizovať úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovite. Dopravu, príp. úpravy ciest II. a III. tr., vrátane križovatiek, vyriešiť pred zahájením výstavby vo forme PD a územnej rezervy pre prípadné úpravy. Nové dopravné napojenie na cesty I. triedy bude možné jedine v prípade, že dopravnou-kapacitné posúdenie bude vyhovujúce.

- Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry v ÚPN obce má koncepčný/ schematický charakter a zobrazuje len predpokladané trasy a zariadenia. Ďalšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD (podľa požiadaviek príslušných správov). Korekcia trasovania/umiestnenia v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadnú inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor.

VI.7 – Regulatívy využitia územia

- v obytnej zóne navrhujeme index podlažných plôch 0,3, pričom v centre obce je možné do tohto koeficientu nepočítať plochu vybavenosti, t. j. oslobodiť ju od dane ako nástroj podpory rozvoja urbanistického hľadiska obce
- vo výrobnnej zóne odporúčame index podlažnej plochy 1,0

B.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce – v území existujúcej urbanistickej štruktúry

- Je potrebné formovanie nových urbanistických hodnôt s dôrazom na kompozičnú a priestorovú nadväznosť na okolitú štruktúru,
- Je potrebné v maximálnej miere zjednotiť hmotovo-priestorové riešenie stavieb v rámci uličných priestorov (výška, zastavaná plocha, podlažnosť, charakteristický typ zastrešenia, sklon strechy, celková hmota stavby v danom priestore ...),
- Je potrebné sústreďovanie zástavby spoločensky významných objektov,
- Je potrebné rešpektovať danosti územia a v najvyššej možnej miere využiť jeho prirodzený potenciál,
- Je neprípustné povoľovanie stavieb prekračujúcich prahové hodnoty, určené v nasledujúcej tabuľke pre lokality ZaD č. 3/2025:

Číslo regulačného bloku	Funkcia návrh	Max. index zastavanosti %	Min. koeficient zelene %	Max. podlažnosť objektov	Max. výška objektov
6.1.	Plochy individuálnej bytovej výstavby	35	45	2 NP vrátane podkrovia	
10.1.	Plochy polyfunkčné (bývanie a vybavenosť)	50	35	4 NP + podkrovia resp. ustupujúce podlažie	
11.1.	Plochy skladov, logistiky	45	25		16 m
12.1.	Plochy skladov, logistiky	48	22		16 m
12.2.	Plochy skladov, logistiky	48	22		16 m
12.3.	Plochy skladov, logistiky	48	22		16 m
12.4.	Zmiešané územie obchodu, služieb a výroby	35	25	3 NP + ustupujúce podlažie	
12.5.	Plochy skladov, logistiky	48	22		16 m
12.6.	Plochy krajinskej zelene a prvkov ekologickej stability	0	100		
d	Plochy dopravného vybavenia vrátane zelene	-	-	-	Bez obmedzenia

Charakteristika regulatívov priestorového usporiadania

Max. index zastavanosti:

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku - max. prípustný pomer zastavanej plochy objektmi k ploche „stavebného pozemku“ (do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy, parkovacie státi na povrchu a komunikácie). Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby.

Definície pojmov:

Zastavanou plochou objektom sa rozumie plocha zastavaná budovou (t. j. pozemnou stavbou, ktorá je priestorovo uzavretá a zastrešená a je pevne spojená so zemou – bod 3.1 STN 73 4301) = ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny (t. j. napr. stavby bazénov ani podzemných objektov sa do zastavanej plochy nepočítajú, sú počítané ako spevnené plochy príp. plochy zelene ak je nad nimi rastlý terén – definíciu pozri v časti „min. koeficient zelene“). Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet prevísajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m, prístrešky nad spevnenými plochami sa počítajú.

Min. koeficient zelene:

Regulatív určuje požiadavky na minimálny podiel nezastavaných plôch v regulačnom bloku - min. požadovaný pomer nezastavanej plochy k ploche „stavebného pozemku“. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch.

Definície pojmov:

Nezastavanou plochou sa rozumie plocha zelene na „rastlom teréne“ alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ (započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t.j. so zatrávňovacou dlažbou alebo štrkom, poľnohospodársky využívaná pôdy – okrem zastavaných a spevnených plôch).

Rastlým terénom sa rozumie plocha s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu, pod ktorou nie sú umiestnené žiadne podzemné konštrukcie.

Terénom nad podzemnými/nadzemnými konštrukciami sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemnými/nadzemnými konštrukciami – táto plocha sa môže pri výpočte koeficientu zelene započítavať v redukovanej miere (čo však neznižuje index zastavanosti), a to v závislosti od hrúbky vrstvy substrátu, pričom redukčný súčiniteľ sa určí nasledovným spôsobom:

- pri hrúbke substrátu do 0,3 m je redukčný súčiniteľ 0,
- pri hrúbke substrátu od 0,3 do 0,5 m je redukčný súčiniteľ 0,3 (vhodná pre trávnu)
- pri hrúbke substrátu nad 0,3 m je redukčný súčiniteľ 0,5 (vhodná pre menšie kríky)
- pri hrúbke substrátu nad 1 m je redukčný súčiniteľ 0,75 (vhodná pre kríky a stromy s malou korunou).
-

Max. výška zástavby a max. podlažnosť:

Regulatív určuje max. prípustný počet nadzemných podlaží, alebo výšku atiky v prípade logistických, výrobných budov, bytových domov, polyfunkčných domov, rodinných domov a rekreačných domov (názvoslovie podlaží bytových budov vyplýva z bodu 5.1.9 STN 73 4301), v prípade vybraných, najmä halových objektov udáva výšku v metroch, meranú od úrovne príľahlej komunikácie (počíta sa celková výška nadzemnej časti objektu vrátane atiky/strechy).

Definície pojmov:

Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný s posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie.. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Výškové obmedzenia (okrem obmedzení vyplývajúcich z OP Letiska M. R. Štefánika Bratislava) neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

1. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Regulatívy funkčného využívania územia určujú zásady využívania územia vo vymedzených regulačných blokoch tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na účelné funkčné využívanie územia, ktoré zabezpečí súlad verejných a súkromných záujmov rozvoja a zachovanie hodnôt v území. Navrhované funkčné regulatívy určujú prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie jednotlivých regulačných blokov vo vzťahu k hlavnej charakteristike daného územia. Sú generalizované tak, aby boli paušálne využiteľné pre základnú funkčnú reguláciu území s podobnou funkciou alebo súborom funkcií a podobným charakterom.

Zásadne je možné zastavané územie sídla Veľký Biel rozdeliť na obytnú, výrobnú a rekreačnú zónu (podrobnejšie o funkčnej štruktúre v kapitole ~~V~~ B.2).

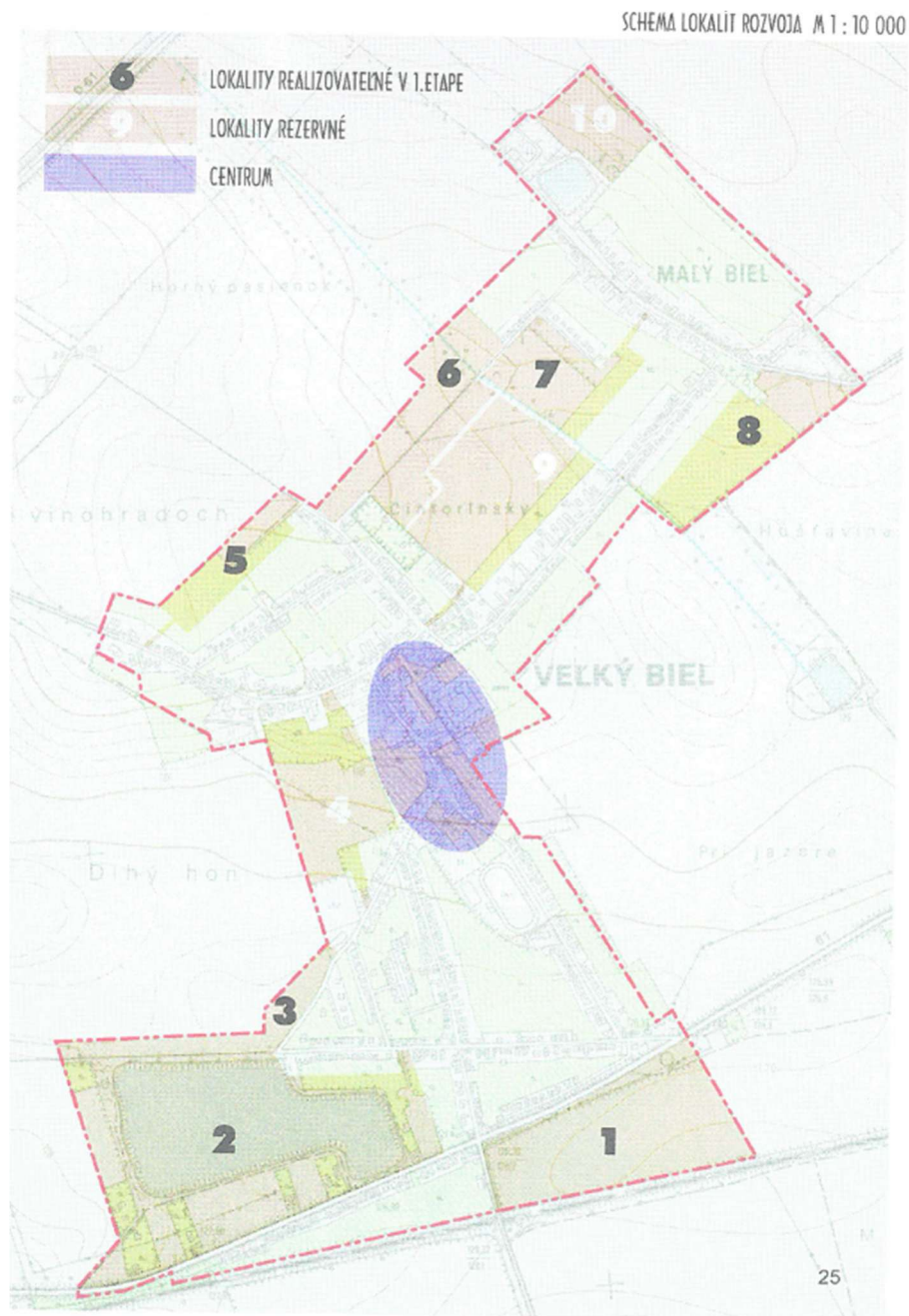
Plošné rozvrhnutie jednotlivých zón v území tvorí prakticky kostru riešenia jeho priestorového usporiadania. Kompaktná obytná zóna sa rozkladá na terajšej ploche sídla, doplnenej o nové lokality. Je obslužená jestvujúcou komunikačnou sieťou s skorigovanými dopravnými závadami a doplnená o nové komunikácie v novonavrhovaných lokalitách. V geometrickom ťažisku sídla je vytipovaná plocha, ktorej rozvoj bude vhodné usmerniť tak, aby mohla vytvoriť významové centrum obce.

V južnej časti prechádza sídlom východozápadná trasa cesty I/61 a taktiež železničná trať Bratislava – Štúrovo. Tento komunikačný koridor determinuje priľahlé plochy svojimi ochrannými pásmami. Toto územie nie je vhodné pre obytnú funkciu, a aj preto v južnej časti sídla navrhujeme výrobnú zónu. Jestvujúca bytová zástavba medzi cestou I/61 a železnicou, zasiahnutá najmä hygienickými ochrannými pásmami (hluk z dopravy), je navrhnutá na dožitie, resp. funkčnú reprofiláciu – neodporúčame v nej žiadny výrazný rozvoj bývania.

Severne od cesty I/61, okolo umelo vytvorenej vodnej plochy, odporúčame sústrediť polyfunkčnú zónu bývania so zariadeniami rekreácie, športu a vyššej vybavenosti, prístupnú aj z cesty I/61.

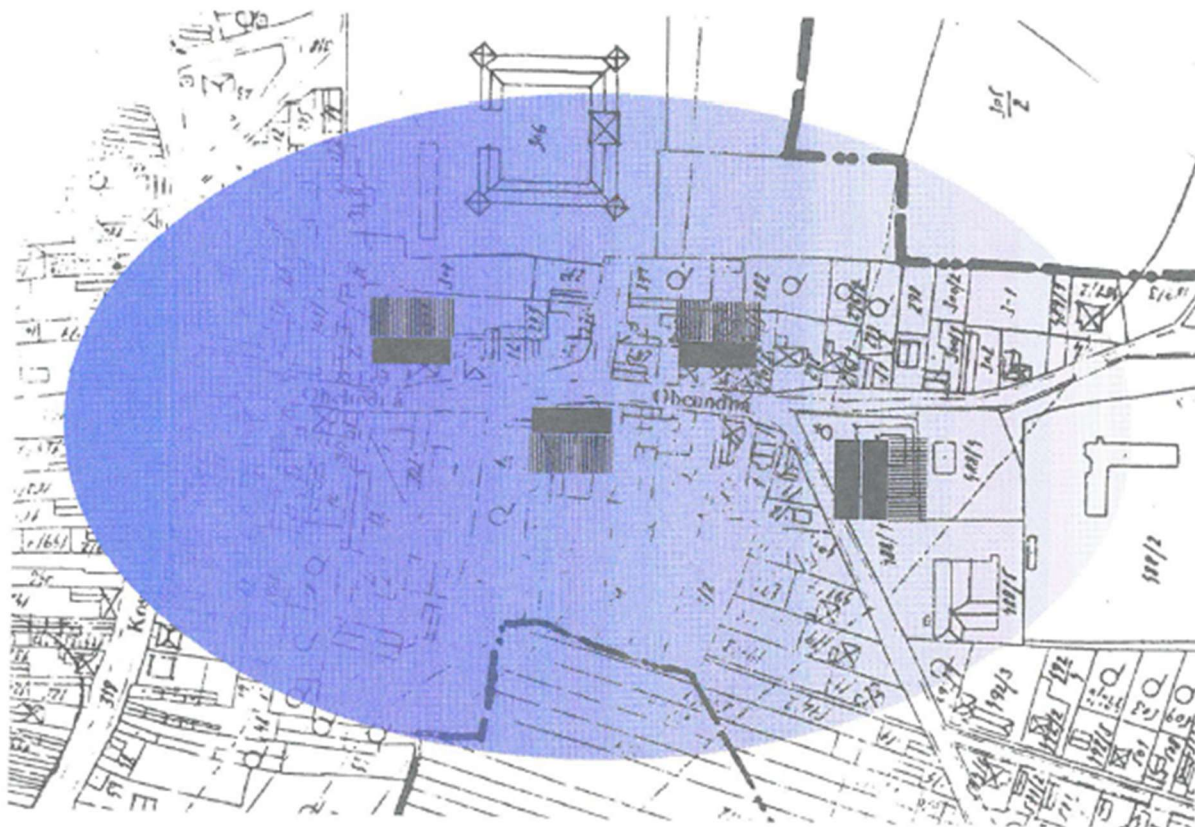
V celom území sídla a vo vybraných lokalitách zvlášť navrhujeme posilniť fenomén zelene, ktorý je už dnes možné považovať za typický pre priestory Veľkého Bielu.

V podrobnejšom pohľade je riešenie jednotlivých častí územia nasledovné: *system je zrejmý z grafickej časti*

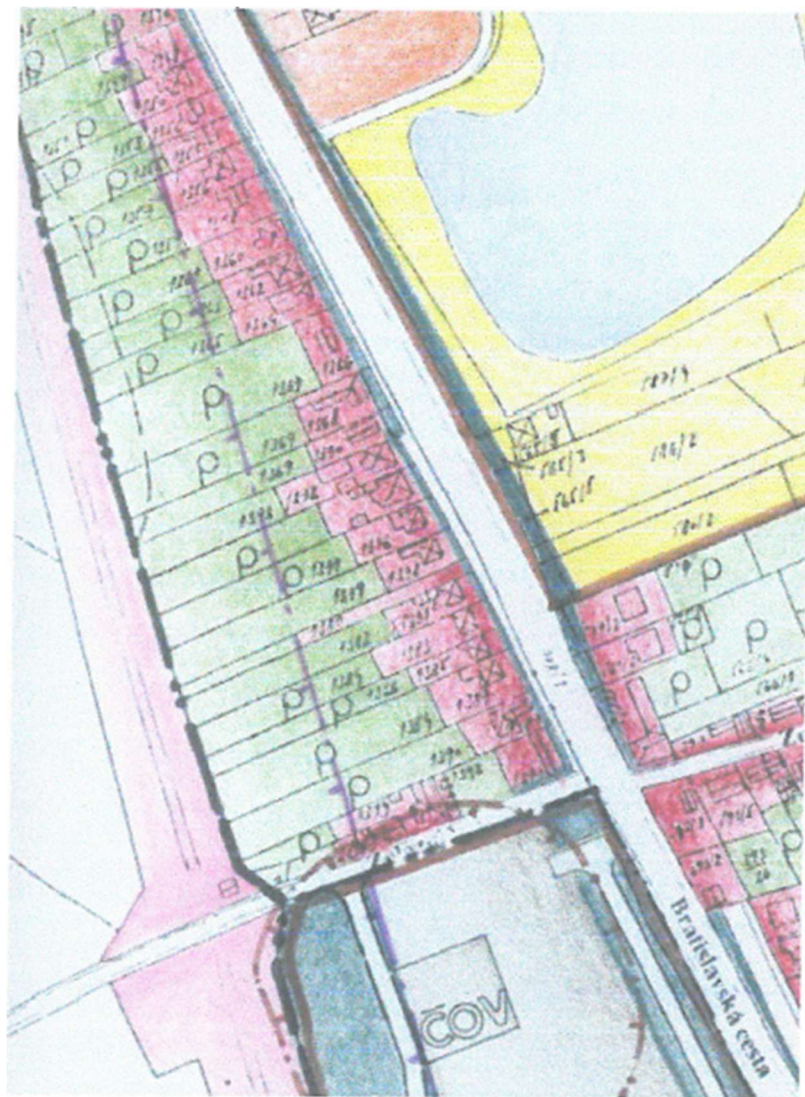


B.1.1.1. Centrum obce

V geometrickom ťažisku sídla je vytipovaná plocha, ktorej rozvoj bude vhodné usmerniť tak, aby mohla vytvoriť významové centrum obce. Odporúčame tu posilniť zložku vybavenosti najmä v polohe obchodov a služieb pre občanov, skompaktniť zástavbu okolo kultúrneho domu, dotvoriť parter a zvýrazniť verejnú zeleň. Väzby na kaštieľ budovať aj s ohľadom na jeho perspektívy, dnes nie celkom definovateľný vývoj. Doporučujeme preriešiť urbanistickou štúdiou.



Bratislavská ulica: eliminovať nepriaznivé vplyvy z dopravy (hluk, škodlivé splodiny) výsadbou vysokej zelene, prípadne architektonickými bariérami. Nerozvíjať funkciu bývania, nevytvoriť podklady pre eventuálne hromadnejšie rozšírenie zástavby do tohto územia ako celku (napr. nový stavebný obvod, rozšírenie novej výstavby na voľných plochách zadnej časti parciel atď.). Plocha je vyznačená ako zeleň z toho dôvodu, že je svojimi dispozíciami (jestvujúce záhrady, blízkosť ochranného pásma železnice) vybratá medzi plochy, zabezpečujúce adekvátnu proporciu zelene v sídle. Jestvujúce objekty však je možné upraviť pre ich ďalšiu existenciu. V území je nutné dodržať regulačné prvky a ochranné pásma.



Senecká ulica: priebežne upravovať existujúcu zástavbu, prestavovať prestáre objekty, doplniť preluky novými rodinnými domami pri dodržaní existujúcej stavebnej čiary

Robotnícka ulica: doplniť druhú stranu ulice 2-3 rod. domami

Mierová ulica: priestor dotvoriť vysokou zeleňou

Nová ulica: dobudovať komunikačný systém, doplniť novými rod. domami so šikmou strechou, priestor dotvoriť vysokou zeleňou

Obchodná ulica: staršie objekty obnoviť, upraviť, prípadne prestavať v kontinuálnom pokračovaní tvaroslovia pôvodných domov (kultúrna a historická kontinuita)

Školská ulica: stavebnú časť stačí obmedziť na úpravu staršieho bytového fondu

Krátká ulica: je estetickou aj hygienickou závadou v centre, má neudržiavaný bytový fond. Nevyhovujúce objekty prestavať, prípadne zasaňovať

Cintorínska ulica: starý bytový fond nahradiť novým, pri dodržaní jestv. stavebnej čiary. Pri výstavbe nových rodinných domov vychádzať z jestvujúceho tvaroslovia. Uvažovať s domami jednopodlažnými s obytným podkrovím, prípadne šikmou strechou

Športová ulica: bytový fond obnovovať menšími stavebnými úpravami, územie je riešené novými lokalitami, časť v rámci centra

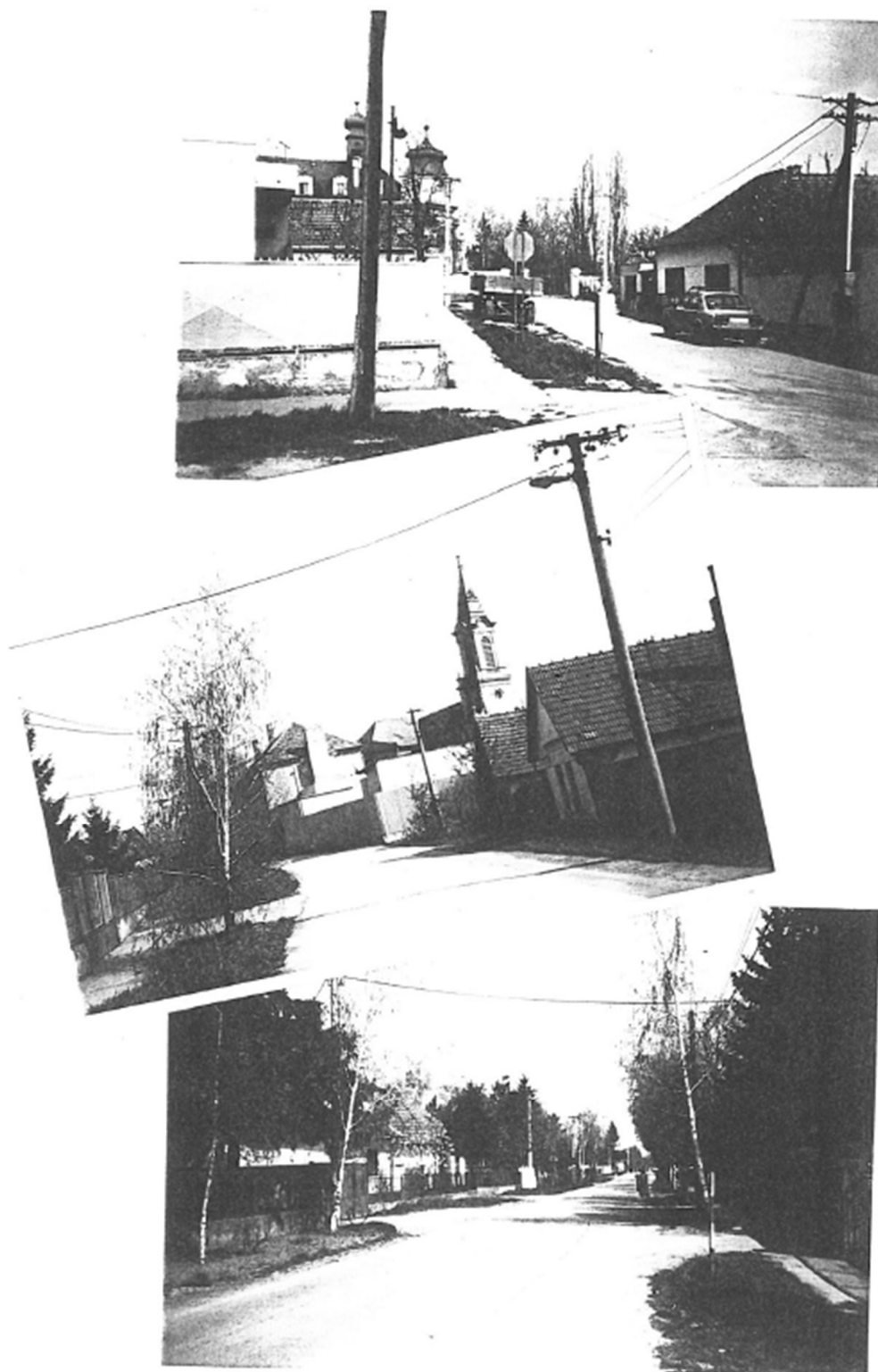
Železničná ulica: stavebnými úpravami zlepšiť stavebno-technický stav objektov. Pri prestavbe zasunúť stavebnú čiaru do vzdialenosti 10 m od osi komunikácie

Poštová ulica: bytový fond podľa technického stavu obnoviť, prestavať, doplniť preluky. Časť je doriešená v rámci lokality 2

Malobielska ulica: potrebná je postupná prestavba prestarnutých objektov. Z hľadiska situovania v obci je vhodné doplniť obchodnú vybavenosť, prípadne služby. Divoké skládky v závere ulice odstrániť, v priestore posilniť zeleň (možnosť športovo-rekreačného využitia)

Kostolná ulica: postupnou prestavbou nevyhovujúci bytový fond nahradiť novými rodinnými domami jednopodlažnými s obytným podkrovím. Priestor okolo kostola si vyžaduje podrobnejšie preriešenie a dotvorenie. Záver ulice treba upraviť

Poľovnícka ulica: doplniť preluky v jestv. stavebnej čiare

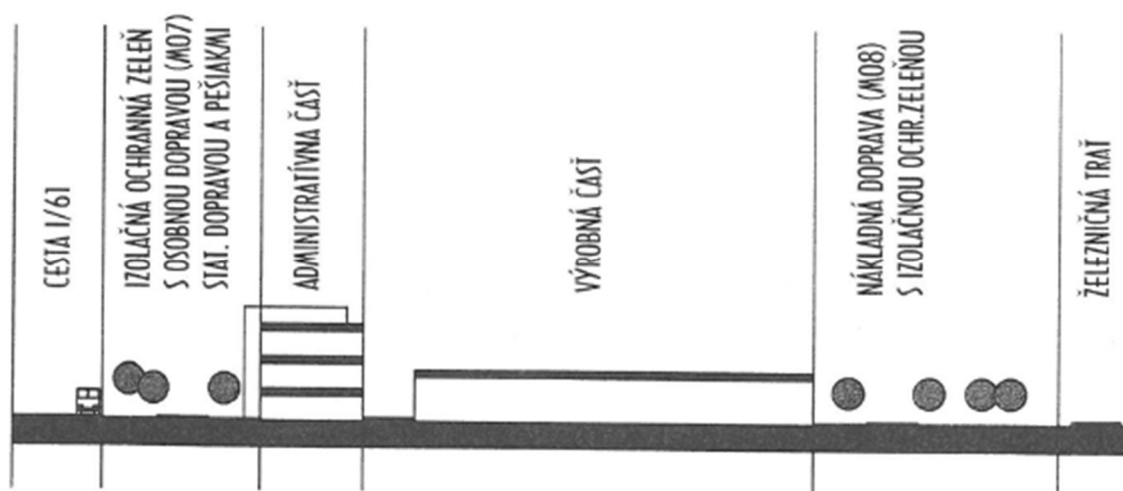


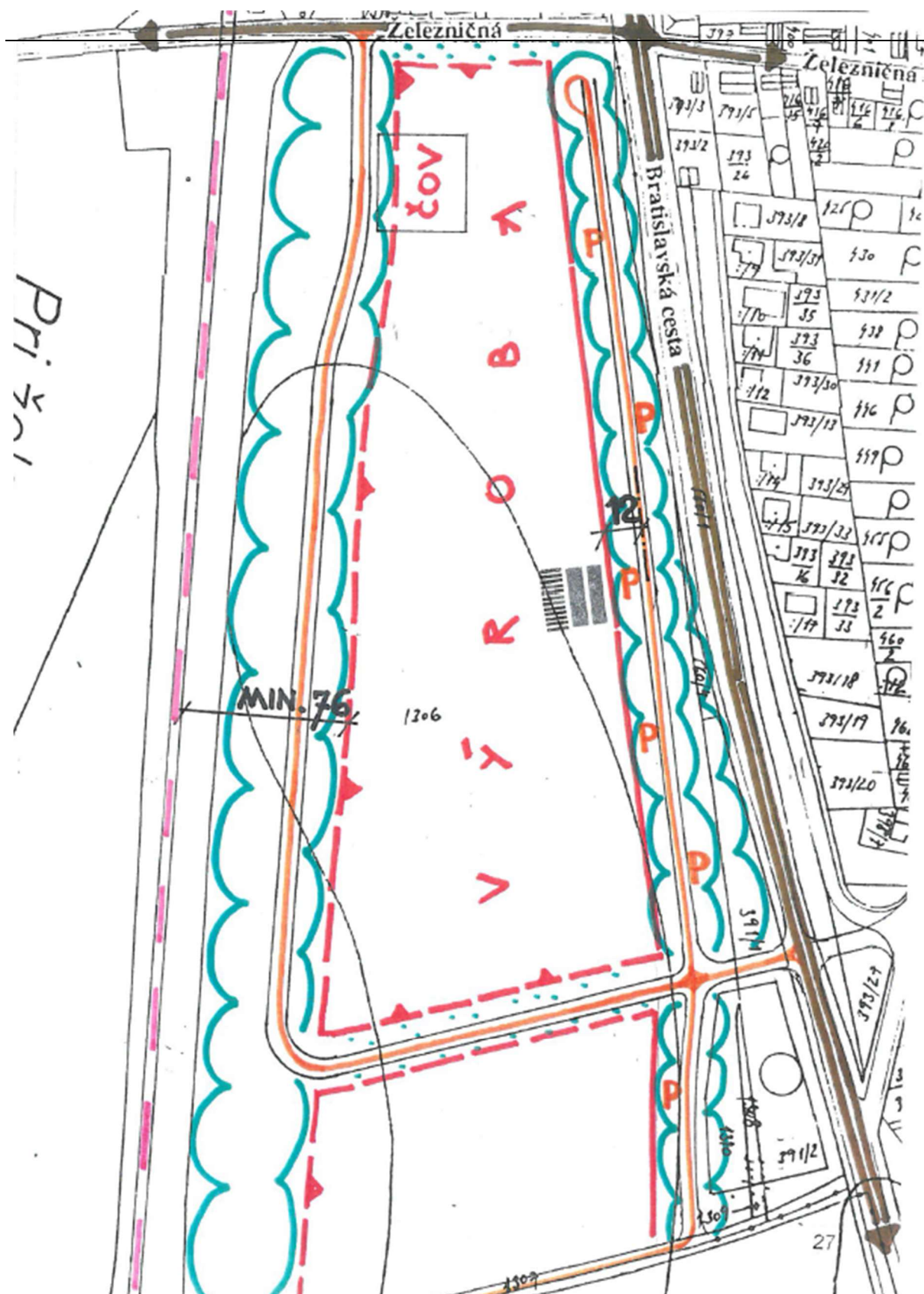
B.1.2. Zásady riešenia v novovytvorených lokalitách

Lokalita 1 – Areál výroby

V tejto lokalite je navrhovaný areál výroby. Celková výmera predstavuje približne 9,92 ha. Územie sa nachádza mimo intravilánu obce z roku 1988 a je vymedzené Bratislavskou cestou a železničnou traťou, čo si vyžaduje zohľadnenie príslušných ochranných pásiem a hlukových izofón z týchto dopravných zariadení.

Lokalita je prístupná novovytvorenou križovatkou na ceste I/61, ktorá zároveň v opačnom smere tvorí nástupný bod do obytnej zóny sídla. Za križovatkou sa dopravná obsluha rozdeľuje ďalšou križovatkou. Súbežne s cestou I/61 vedie v zelenom izolačnom páse komunikácia, ktorá z prednej časti zabezpečuje prístup k jednotlivým výrobným objektom osobnou dopravou. Zo železnice je lokalita oddelená opticko-izolačným pásom trojetážovej zelene, tvoreným druhmi potenciálnej prirodzenej vegetácie. Ťažká nákladná doprava je smerovaná do zadnej časti lokality, v súbehu so železnicou. Z dôvodu intenzívneho využitia územia je jej trasa situovaná do ochranného pásma železnice. Vzhľadom na náročnosť urbanistického riešenia tejto výrobnéj zóny bude potrebné jej detailné preverenie prostredníctvom prehĺbenej urbanistickej štúdie.





Lokalita 2

Predstavuje plochu 15,25 ha, z toho v terajšom intraviláne je 8,5ha, v extraviláne 6,75ha. Navrhované funkčné využitie tejto lokality je polyfunkcia bývania, rekreácie a vybavenosti. Centrálnym prvkom lokality je vodná plocha, ktorá je už dnes využívaná na rekreačné účely. Lokalita je sprístupnená z obce napojením na sieť miestnych komunikácií. Navrhujeme doplniť prístup aj z dvoch bodov priamo z cesty I/61, čím by sa vytvoril priamy vstup aj pre návštevníkov dochádzajúcich za účelom dennej alebo víkendovej rekreácie.

Lokalita je čiastočne ovplyvnená hlukom z Bratislavskej cesty, preto navrhujeme na túto stranu umiestniť objekty vybavenosti vyššieho typu (napr. nákupné centrum), záchytné parkoviská a izolačnú zeleň.

Výsadba zelene vzrastlej okrasnej (solitéry na plážach) – okrasná listnatá zeleň, druhy ekologicky viazané na dané stanovisko na trávnom povrchu. Na východnej strane jazera by mala byť vytvorená kľudová zóna trojetážovej zelene tvorenej druhmi potenciálnej vegetácie siahajúcej až k brehu jazera.

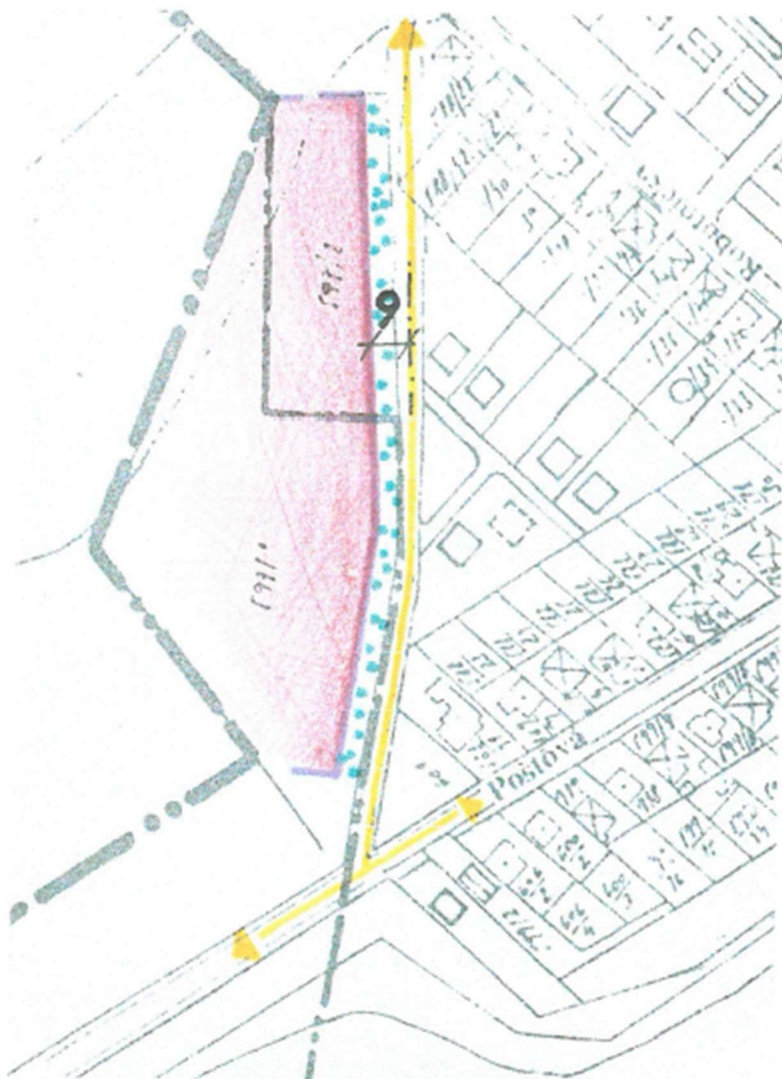
V lokalite by okrem bývania (predpokladáme cca 33 nových rodinných domov pri šírke parcely okolo 20m) mali byť aj zariadenia poskytujúce možnosť ubytovania pre rekreantov (penzióny, ubytovanie na súkromí, motel...) ako aj služby súvisiacich s rekreáciou (dnes už jestvujúce stravovanie, klubové zariadenia) a plochy pre športy (volejbal, tenis, nohejbal...). Aj túto lokalitu bude potrebné preveriť prehĺbujúcou urbanistickou štúdiou.





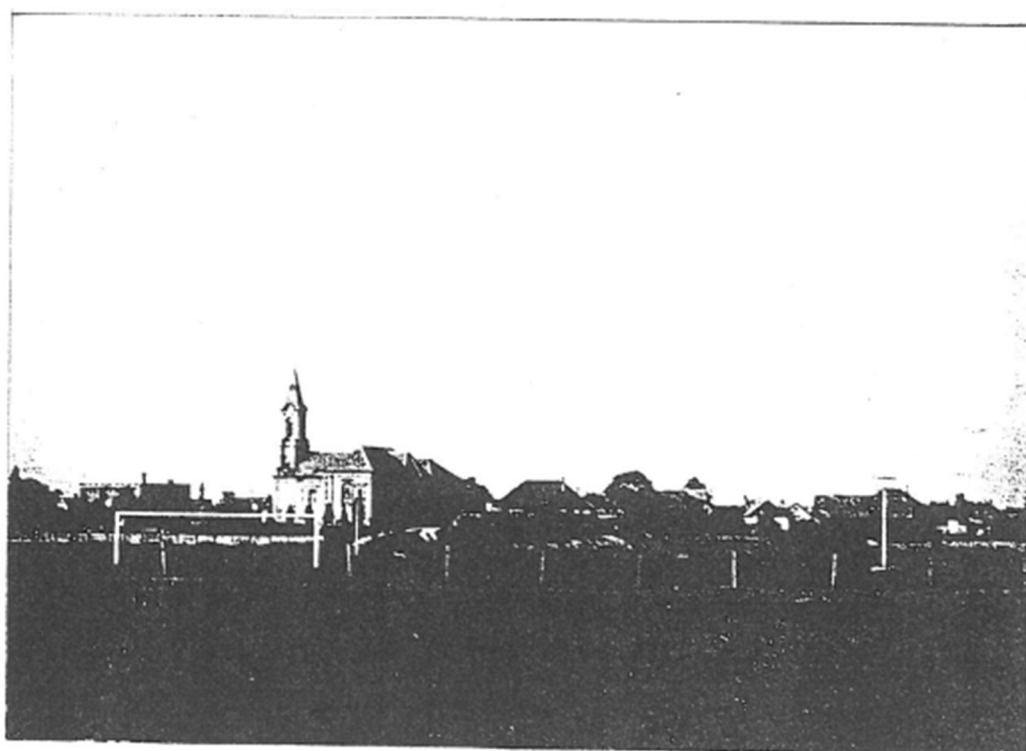
Lokalita 3

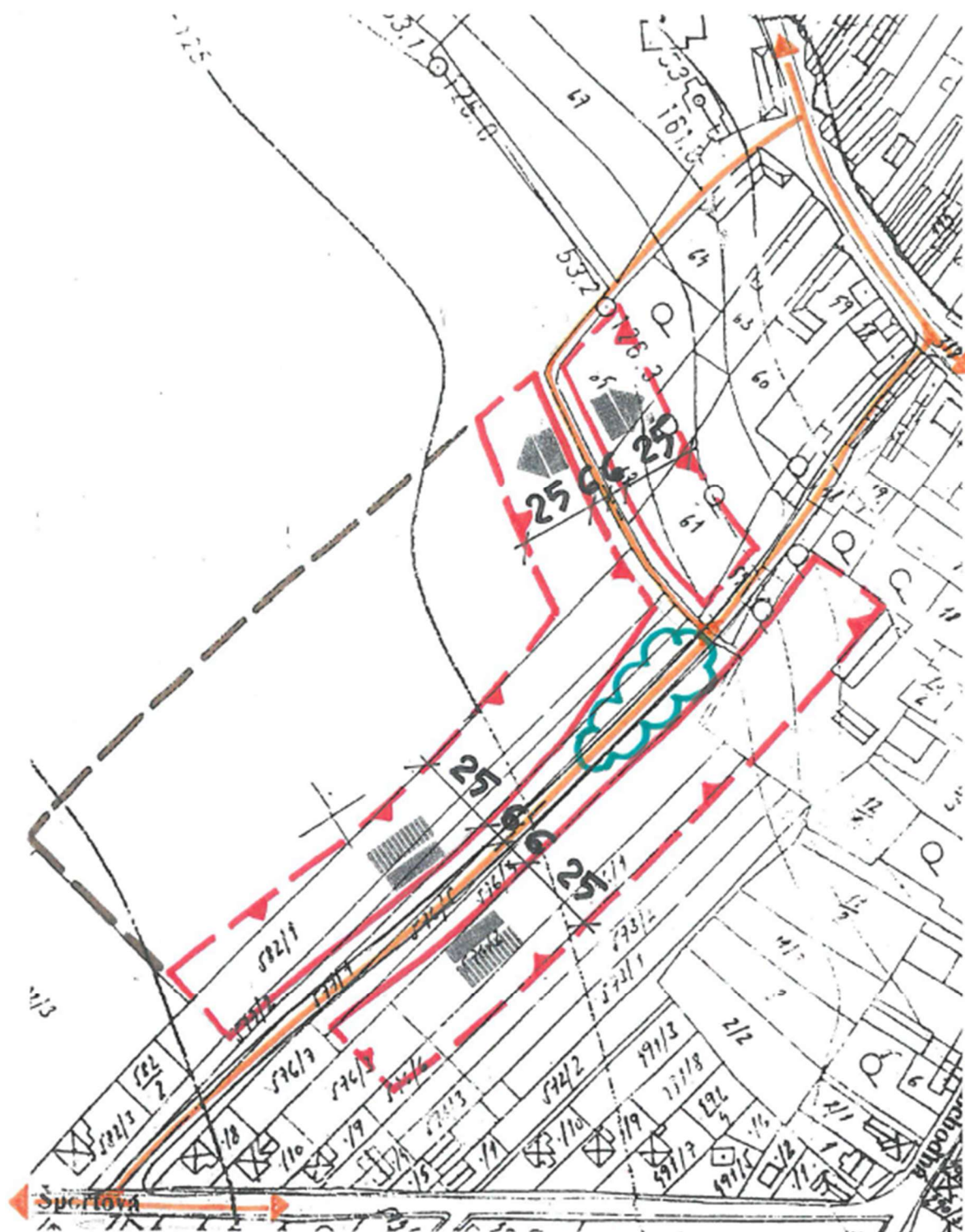
Tvorí plochu cca 1,71 ha, z toho 0,38 ha je v ploche terajšieho intravilánu a 1,33 ha mimo. Dopravne je sprístupnená z ulice Športovej. Zastavaním by sa získalo asi 9-10 rodinných domov pri šírke parcely 18-20m. Výsadba okrasnej listnatej zelene v rámci predzáhradok a plôch pred domami. V rámci úžitkovej zelene záhrad doporučujeme zastúpenie tradičných ovocných drevín. V lokalite je možné umiestniť aj objekty nezávadných výrobných prevádzok.



Lokalita 4

Ide o rezervnú plochu pre situovanie bývania. Potenciál lokality je cca 18 rodinných domov pri šírke parcely cca 20m. Má rozlohu 5,83 ha, v súčasnom extraviláne je z toho 3,93 ha. V lokalite bude potrebné vybudovať novú komunikáciu, s dopravným napojením na ulice Športovú a Kostolnú (vyžiada si asanáciu 1 domu). Taktiež bude treba vybudovať tu inžinierske siete. Výsadba okrasnej listnatej zelene v rámci predzáhradok a plôch pred domami. V rámci úžitkovej zelene záhrad odporúčame zastúpenie tradičných ovocných drevín.







Lokalita 5

Táto má rozlohu 2,79ha, z ktorých 1,5ha je v extraviláne a zvyšok v intraviláne. Je tu priestorový potenciál na situovanie cca 30 domov pri šírke parcely 20m. Príprava parcely si vyžaduje vybudovanie komunikácie (s pripojením na ulice Cintorínsku a Kostolnú) ako aj inžinierskych sietí. Výsadba okrasnej listnatej zelene v rámci predzáhradok a plôch pred domami. V rámci úžitkovej zelene záhrad doporučujeme zastúpenie tradičných ovocných drevín.

Lokalita 6

Je plochou mimo intravilán sídla o rozlohe cca 5,67ha. Jej poloha v urbanistickom pôdoryse sídla je taká, že po jej zastavaní by vznikol kompaktný celok prepájajúci obe časti Veľkého Bielu. Už dnes je v nej vybudovaná komunikácia a pri podrobnejšom preriešení urbanistickej skladby by išlo najmä o obostavanie tejto komunikácie a jej väzbou na podrobnejšie územné súvislosti. Lokalita je vhodná na rodinné domy, ktorých tu môže byť 35 pri šírke parcely 20m. Dôležitá v tejto lokalite je potreba zachovania miestneho biokoridoru pozdĺž vodného kanála – druhy potencionálnej vegetácie v šírke minimálne 8m po obidvoch stranách kanála zachovať a doplniť vysokou zeleňou.





Do podkapitoly sa dopĺňa text:

Lokalita č. 6.1. ZaD č. 3/2025.

Prehľad zmien funkčného využitia územia:

Č.	Lokalita	Výmera (ha)	Jestvujúce Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Počet bytových jednotiek / Počet obyvateľov	Požiadavky na záber PP/BPEJ
6.1.	Malý Biel	0,1486	Poľnohosp. pôda	Plochy individuálnej bytovej výstavby	2/6	Nový záber

Riešená lokalita sa nachádza naväzne na zastavané územie obce. Lokalita o rozlohe 0,1486ha predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcií poľnohospodárska pôda na funkciu plochy bývania v rodinných domoch vrátane prístupovej cesty. Lokalita si vyžaduje nový záber poľnohospodárskej pôdy.

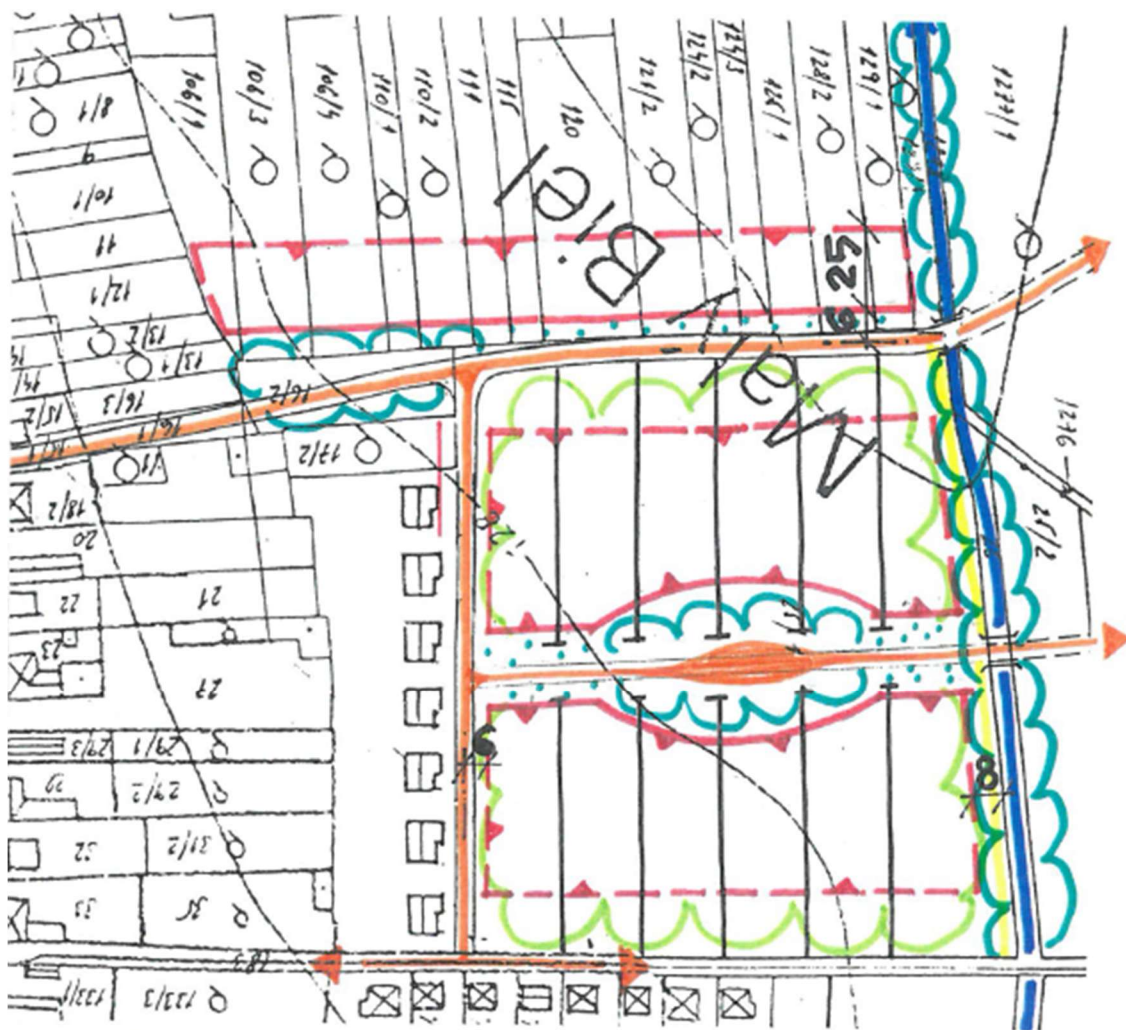
Regulačný blok	PLOCHY INDIVIDUÁLNEJ BYTOVEJ VÝSTAVBY
Číslo regulačného bloku	6.1.
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch s vybavenosťou zodpovedajúcou charakteru územia.	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- rôzne formy zástavby rodinných domov
Prípustné (max. 30 %)	- polyfunkčné objekty bývania v RD a občianskej vybavenosti - zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov rodinných domov, vodné plochy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia telovýchovy a športu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné	- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - bytové domy - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu (rekreačné chaty) a krátkodobé ubytovanie - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou - všetky ostatné nomenované funkcie
-------------	--

Lokalita 7

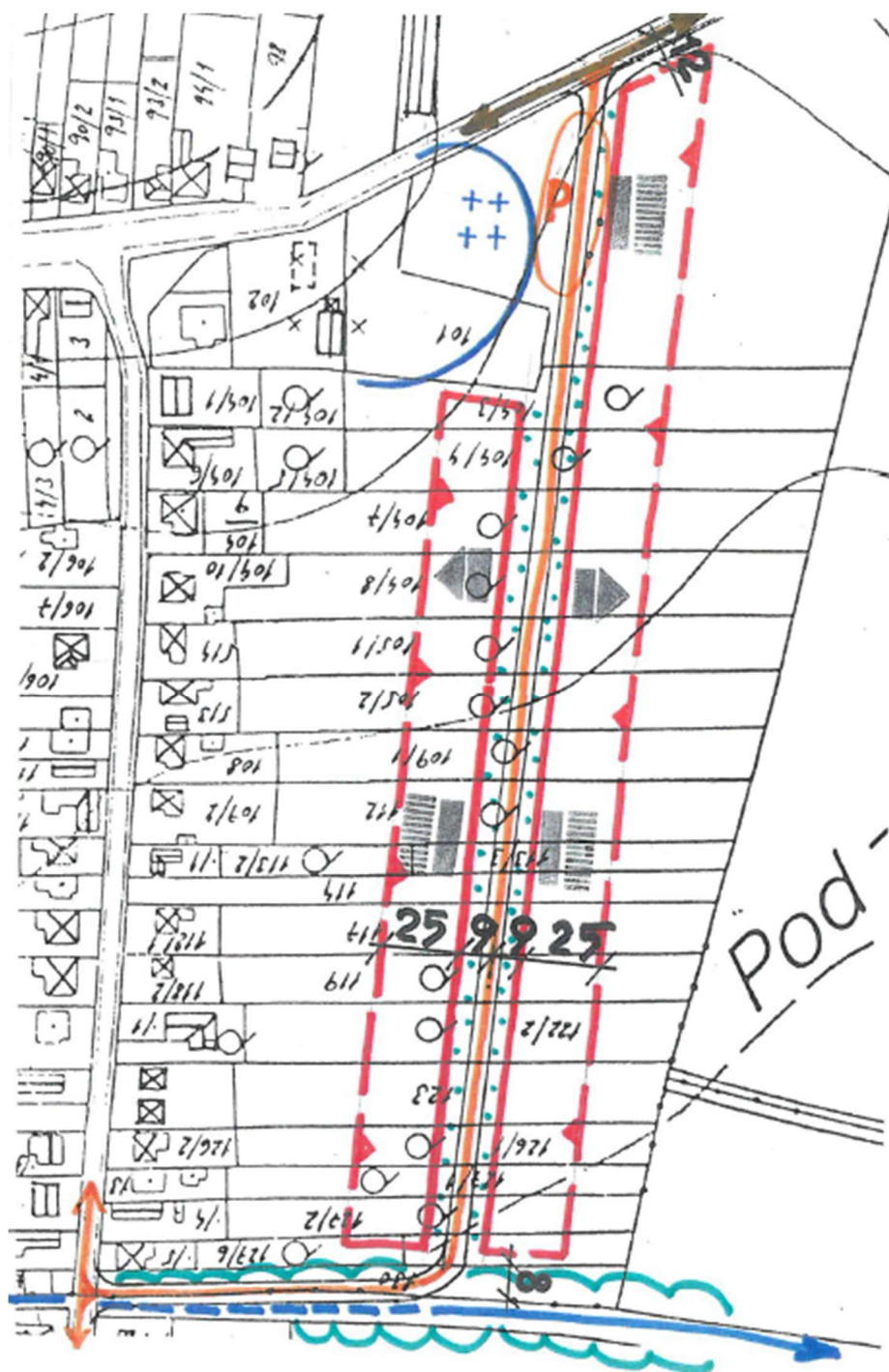
Naväzuje priamo na lokalitu 6. Jej rozloha je 4,76 ha a nachádza sa celá v intraviláne sídla. Na toto územie bola spracovaná štúdia a časť z nej (7 domov) bola zrealizovaná.

Je tu možnosť situovať ešte cca 25 rodinných domov, z ktorých 12 by mohlo byť umiestnených na luxusnejších parcelách šírky 25 m (ide o vytvorenie akéhosi bývania v zeleni pre záujemcov, ktorí skôr uprednostňujú prostredie parku ako úžitkovú záhradku) a 13 rodinných domov zohľadňujúcich súčasnú parceláciu. Bude potrebné vybudovať nové komunikácie s pripojením na ulice Novú a Malobielsku a inžinierske siete. Výsadba okrasnej zelene v parkovej úprave – druhy ekologicky viazané na dané stanovište na kosenom trávnom povrchu. Dôležitá v tejto lokalite je potreba zachovania miestneho biokoridoru pozdĺž vodného kanála – druhy potencionálnej vegetácie v šírke minimálne 8m po oboch stranách kanála.



Lokalita 8

Má výmeru 4,8 ha. V súčasnosti sú v nej záhrady rodinných domov. Je tu možné vytvoriť jednu dvojstranne obostavanú ulicu s potenciálom cca 40 domov samostatne stojacich. Táto bilancia bola spravená s ohľadom na jestvujúcu parceláciu. Pre realizáciu tohto zámeru bude potrebné vybudovať v území komunikáciu s pripojením na ulice Malobielsku a Seneckú, ako aj inžinierske siete. V susedstve bilancovanej lokality je plocha 0,25 ha pre rozšírenie cintorína v časti Malý Biel.

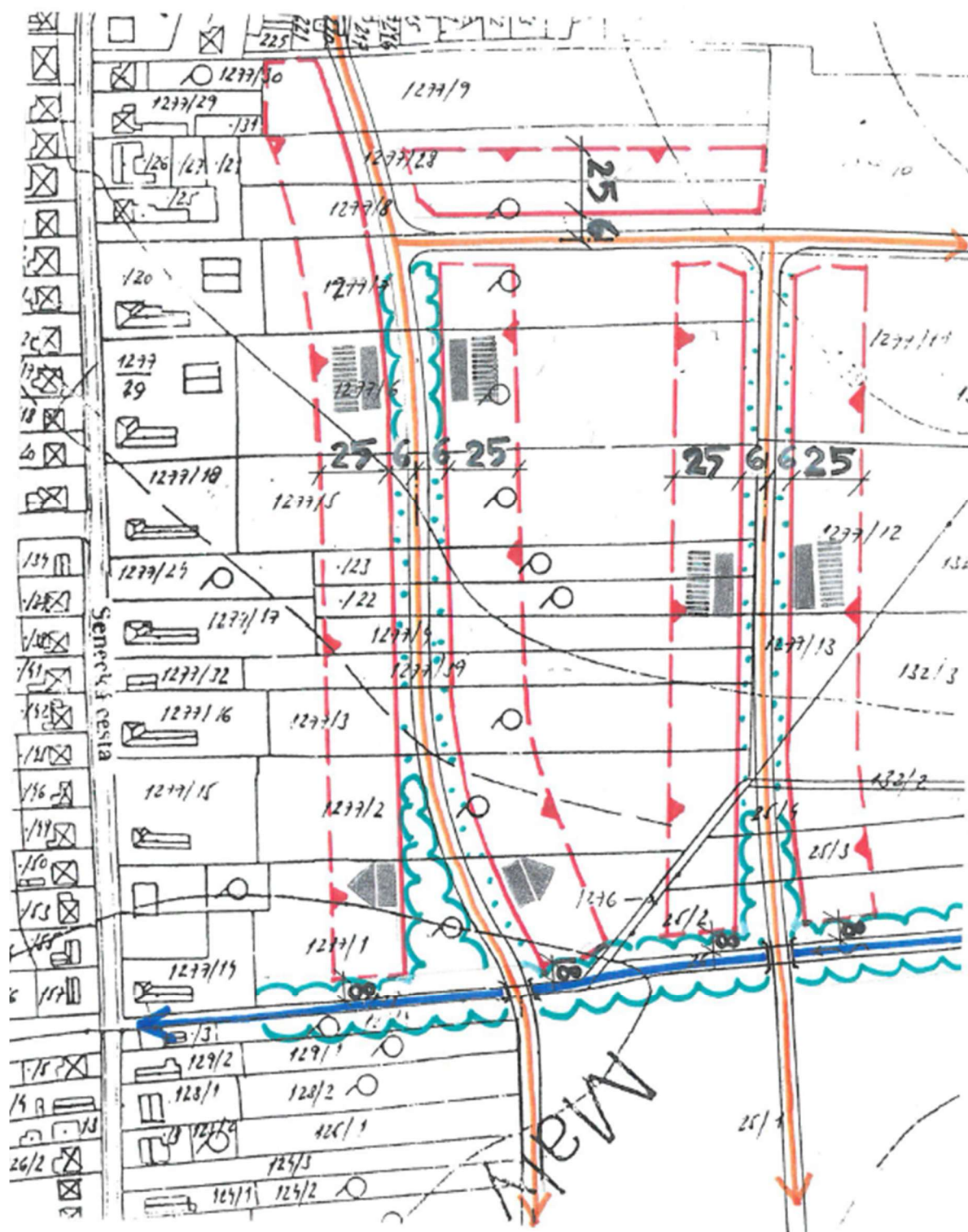


Lokalita 9

Ide o rezervnú plochu pre situovanie bývania. Potenciál lokality je cca 62 rodinných domov pri zachovaní existujúcej parcelácie. Má rozlohu 8,14ha v súčasnom extraviláne. V lokalite bude potrebné vybudovať nové komunikácie, s dopravným napojením na ulice Cintorínska a Novú. Toto si vyžiada asanáciu 2 domov. Taktiež bude treba vybudovať inžinierske siete. Výsadba okrasnej listnatej zelene v rámci predzáhradok a plôch pred domami. V rámci úžitkovej zelene záhrad doporučujeme zastúpenie tradičných ovocných drevín. Dôležitá v tejto lokalite je potreba zachovať miestneho biokoridoru pozdĺž vodného kanála – druhy potencionálnej vegetácie v šírke minimálne 8m po oboch stranách kanála.



Ilustračné príklady realizačných možností



Lokalita 10

Ide o výhľadovú rezervu pre rozvoj bývania – výhľad zrejme až po návrhovom období – o rozlohe 2,73ha v extraviláne. Keďže predpokladáme tento potenciál až za návrhovým obdobím, možno aj s ďalším rozšírením do polôh záhrad, neuvádzame preň žiadne bilancie.

B.1.3. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce v území ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské

B.1.3.1. Bývanie

~~V riešenom území, ktoré spracováva Zmena a doplnok 01/2007 ÚPN – O Veľký Biel, v súčasnosti nie sú plnohodnotne evidované žiadne objekty pre trvalé bývanie. Zmena a doplnok navrhuje rozvoj zobytnujúcich aktivít trvalého charakteru v bezprostrednom zázemí golfových ihrísk a v krajinnom zázemí vidieckych sídiel – rozvoj bývania v málopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch podľa nasledovných princípov:~~

~~A/~~

- ~~komunitné bývanie v ucelených (uzatvorených a vyhradených) areáloch – bývanie v kondomíniách so zástavbou málopodlažných bytových domov a rodinných domov, každá komunita môže mať svoju prístupovú komunikáciu, vždy po dve až tri kondomíniá môžu mať svoj vlastný bazén a ihrisko s grilovacím kútom. Domy majú svoje záhradky, ktoré tvoria živý plot oddeľujúci jednotlivé kondomíniá: Výstavba~~
- ~~ekologicky čisté bývanie v málopodlažných bytových domoch a v rodinných domoch bez zariadení obslužnej vybavenosti, návštevnosť ktorých by mohla negatívne ovplyvňovať kvalitu, resp. intimitu bývania,~~
- ~~bývanie v rodinných domoch na pozemkoch bez presného vymedzenia, t.j. bez oplotenia, pričom veľkosť pozemkov priliehajúcich k jednotlivým rodinným domom bude presahovať 10 árov (cca do 25 a),~~

~~B/~~

- ~~územne a priestorovo vymedzené (oplotené) môžu byť celé obytné areály, ktoré budú zároveň vybavené vstupnými areálmi s kontrolovanými vstupmi, stanoviskami bezpečnostnej služby a pod., zároveň dva a dva domy môžu mať vlastný bazén s ihriskom a grilovacím kútom – ucelené obytné areály môžu byť vybavené základnou športovo – rekreačnou a oddychovou vybavenosťou – detské ihriská, voľné športové ihriská, bazény a pod.,~~
- ~~bývanie vo voľnej zástavbe rodinných domov v prírodnom prostredí – bývanie vo vidieckej krajine~~
- ~~ekologicky čisté bývanie v rodinných domoch bez zariadení obslužnej vybavenosti, návštevnosť ktorých by mohla negatívne ovplyvňovať kvalitu, resp. intimitu bývania,~~
- ~~bývanie v rodinných domoch na pozemkoch s presným vymedzením, t.j. s oplotením jednotlivých pozemkov, pričom veľkosť pozemkov priliehajúcich k jednotlivým rodinným domom sa bude pohybovať v štyroch veľkostných kategóriách: –~~
- ~~pozemky s veľkosťou do 10 árov, pozemky s veľkosťou do 12,5 árov, pozemky s veľkosťou do 17,5 árov, pozemky s veľkosťou nad 25 árov,~~

~~C/~~

- ~~priestorovo vymedzené polyfunkčné domy s veľkou a malo metrážnymi bytmi v dotyku s centrom areálu, vybavené kontrolovanými vstupmi, stanoviskami bezpečnostnej služby a pod., zároveň niekoľko domov môže mať vlastný krytý bazén, ihrisko a grilovacie kúty~~
- ~~bývanie vo voľnej zástavbe polyfunkčných domov v prírodnom prostredí – bývanie vo vidieckej krajine~~

- ekologicky čisté bývanie v polyfunkčných domoch so zariadením obslužnej vybavenosti, návštevnosť ktorých negatívne neovplyvňuje ubytovanú komunitu,

B.1.3.2. Regulatívy konkrétného hmotovo priestorového a architektonického riešenia jednotlivých rodinných domov, bytových a polyfunkčných domov v území ZaD 01/2007

DOPORUČENÉ ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ PRVKY APLIKOVATEĽNÉ PRI RIEŠENÍ RODINNÝCH DOMOV

- využívať orientáciu pozdĺžnej osi konkrétnych objektov rodinných domov v smere sever-juh,
- využívať orientáciu pozdĺžnej osi konkrétnych objektov obytných a polyfunkčných domov v smere sever-juh,
- pri návrhu situovania a hmotového riešenia konkrétnych objektov rodinných domov je potrebné
- akcentovať potrebu citlivého zakomponovania navrhovaných objektov do celkového krajinného obrazu,
- zohľadniť konfiguráciu terénu a okolité prírodné prostredie,
- zohľadniť regulatívy ekologicko-environmentálnych podmienok rozvoja územia
- situovanie navrhovaných biocentier miestneho významu, trasovanie navrhovaného interakčného prvku v území,

Podporovať rozvoj riešenej lokality v rámci navrhovanej urbanistickej koncepcie s rozdelením na územno-priestorové celky (ÚPC č. 1 – 10) podľa rozmiestnenia jednotlivých funkcií. Podporovať rozvoj riešenej lokality v súvislosti s umiestňovaním funkcií a zariadení nadregionálneho významu:

- rekreačných a oddychovo – športových zariadení, centier voľného času a cestovného ruchu s prislúchajúcimi plochami zelene bývanie v samostatne stojacich RD
- bývanie v samostatne stojacich RD formou kondomínií
- bývanie v bytových domoch
- bývanie v polyfunkčných domoch
- nákupných resp. obchodno – administratívnych centier a zariadení s prislúchajúcimi spevnenými a parkovacími plochami

Podporovať rozvoj riešenej lokality ako lokality nadregionálneho významu.

B.1.3.3 Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných problémových území v zmysle ZaD 01/2007

- z hľadiska optimálneho vývoja predmetného územia je potrebné v rámci navrhovaného urbanistického riešenia v rámci jednotlivých územno – priestorových celkov regulovať výstavbu objektov a areálov mierou zastavanosti jednotlivých stavebných pozemkov, dodržaním doporučujúcej výškovej hladiny zástavby, dodržaním odporúčenej podlažnosti, dodržaním stavebnej čiary jednotlivých objektov
- rešpektovať všetky hygienické ochranné pásma (diaľnica D1)
- rešpektovať existujúcu infraštruktúru nadregionálneho významu s ochrannými resp. bezpečnostnými pásmami

Riešené lokality 11.1. a 12.1-6. sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v severozápadnej časti katastra obce. Lokalita 11.1. predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie ornej pôdy na plochy skladov a logistiky. Lokality 12.1.-12.5. predstavujú zmenu funkčného využitia z funkcie Zmiešané územie s funkciou rekreácie a bývania na plochy skladov a logistiky. Lokalita 11.1. a časť lokality 12.3. vyžadujú záber poľnohospodárskej pôdy. Lokalita 12.6. predstavuje zmenu funkčného využitia z funkcie Zmiešané územie s funkciou rekreácie a bývania na plochy krajínnej zelene a prvkov ekologickej stability.

Č.	Lokalita	Výmera (ha)	Jestvujúce Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Počet bytových jednotiek / Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Požiadavky na záber PP/BPEJ
11.1.	Malý Biel	0,1486	Poľnohosp. pôda	Plochy skladov, logistiky		135	Nový záber
12.1.	Malý Biel	38,7544	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy skladov, logistiky		669	*
12.2.	Veľký Biel	48,1265	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy skladov, logistiky		831	*
12.3	Veľký Biel	100,2833	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy skladov, logistiky		3390	**
12.4.	Veľký Biel	1,9559	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Zmiešané územie obchodu, služieb a výroby		163	*
12.5.	Malý Biel	3,2083	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy skladov, logistiky		85	*
12.6.	Malý Biel	4,2867	Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy krajiny zelene a prvkov ekologickej stability	-	-	*
d	Malý/Veľký Biel		Zmiešané funkcie s funkciou rekreácie a bývania	Plochy dopravného vybavenia vrátane zelene	-	-	*

* Udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2007 (l.č. 974/378/07-08, dňa 04.06.2008)

** Udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2007 na časť pozemku (l.č. 974/378/07-08, dňa 04.06.2008)

Pre lokality 11.1., 12.1., 12.2., 12.3., 12.5. platí nasledovná regulácia s uvedenými prevládajúcimi, prípustnými, prípustnými v obmedzenom rozsahu a neprípustnými funkciami:

Regulačný blok	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVANIA - LOGISTIKA
Číslo regulačného bloku	11.1., 12.1., 12.2., 12.3., 12.5
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia slúžiace pre umiestňovanie veľkoobchodných skladových areálov, distribučných centier a ľahkej výroby, logistické parky, trvalé stavebné dvory a zariadenia	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier - logistické parky - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie - zariadenia výrobných služieb, drobných prevádzok výroby
Prípustné (max. 30 %)	- zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou - zeleň líniová a plošná - zariadenia dopravnej a technickej obsluhy územia - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy - areály stavebnej výroby vrátane stavebných dvorov a zariadení
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou - zariadenia dočasného ubytovania súvisiace s funkciou - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému - zariadenia na zber odpadov
Nepripustné	- zariadenia a objekty chemickej a petrochemickej výroby - bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: - zariadenia školstva - ubytovacie a stravovacie zariadenia, okrem uvedených v prípustných v obmedzenom rozsahu - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou - všetky ostatné nemenované funkcie

Pre lokalitu 12.4. platí nasledovná regulácia s uvedenými prevládajúcimi, prípustnými, prípustnými v obmedzenom rozsahu a neprípustnými funkciami:

Regulačný blok	ZMIEŠANÉ ÚZEMIE SLUŽIEB A SKLADOV
Číslo regulačného bloku	12.4.
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia určené na umiestňovanie výrobných a nevýrobných služieb, skladových areálov, zariadení administratívy, dočasného ubytovania a stravovania, vrátane s nimi súvisiacich činností.	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- zariadenia administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou - zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou - zariadenia dočasného ubytovania súvisiace s funkciou
Prípustné (max. 30 %)	- zariadenia a areály veľkoobchodných skladov a distribučných centier - logistické parky - zeleň líniová a plošná - zariadenia dopravnej a technickej obsluhy územia - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie a cyklistické trasy a plochy statickej dopravy - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predváždzacie priestory
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému - zariadenia na zber odpadov - obchodné centrá a veľkoobchodné strediská - ubytovacie a stravovacie zariadenia pre zamestnancov
Nepripustné	- zariadenia a objekty chemickej a petrochemickej výroby - trvalé bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: - zariadenia školstva - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - areálové a kryté zariadenia športu a voľného času - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia pre poľnohospodársku výrobu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou - všetky ostatné nomenované funkcie

Pre lokalitu 12.6. platí nasledovná regulácia s uvedenými prevládajúcimi, prípustnými, prípustnými v obmedzenom rozsahu a neprípustnými funkciami:

Regulačný blok	PLOCHY KRAJINNEJ ZELENÉ A PRVKOV EKOLOGICKEJ STABILITY
Číslo regulačného bloku	12.6.
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia vegetácie slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej, priemyselnej výroby, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine. Ide o plochy bez možnosti výstavby budov, okrem uvedených vo funkčnom využití prípustnom v obmedzenom rozsahu.	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie - vodné plocha - ekostabilizačné opatrenia – zatravnené valy, protihlukové steny, vodozádržné opatrenia
Prípustné (max. 40 %)	- zeleň líniová a plošná (stromoradia, remízky)
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely - pobytové lúky - náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
Nepripustné	- všetky formy bývania - všetky druhy zariadení obchodu - ubytovacie a stravovacie zariadenia - všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti - zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej - zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva - areálové a kryté zariadenia športu - zariadenia odpadového hospodárstva - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou - všetky ostatné nomenované funkcie

Pre dopravné koridory platí nasledovná regulácia s uvedenými prevládajúcimi, prípustnými, prípustnými v obmedzenom rozsahu a neprípustnými funkciami:

Regulačný blok	PLOCHY DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ DOPRAVNÝCH KORIDOROV
Číslo regulačného bloku	d
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia slúžiace pre dopravnú vybavenosť – komunikácie, parkovacie plochy a parkovacie domy	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- dopravná vybavenosť, železničná a cestná
Prípustné (max. 40 %)	- plochy statickej dopravy - občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím - technická vybavenosť
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- vegetačné úpravy (zeleň) - drobná architektúra a mobiliár
Neprípustné	- bývanie - výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím - občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím - všetky ostatné nemenované funkcie

B.1.4. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce v území ZaD 01/2014 – nové rozvojové plochy Horný Pasienok

Pre usmernenie priestorového usporiadania zámerov „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- súlud architektonického stvárnenia v lokalitách č. 1,2-1/2014 ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) zabezpečovať prostredníctvom príslušného oddelenia obecného úradu pri riešení funkcie bývania v ďalších stupňoch PD zohľadniť susedstvo

- priľahlých skladových a logistických priestorov rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu
- stavby musia spĺňať všetky požiadavky vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- v riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov
- zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. v regulačných blokoch č. 1,2-1/2014 rešpektovať vymedzené „ochranné pásma produktovodu a ropovodu s obmedzeniami podľa § 87 Zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov“ (t. j. pri realizácii výstavby rodinných domov je potrebné rešpektovať min. vzdialenosť 150 m) a „ochranné a bezpečnostné pásma VTL plynovodu DN300 s obmedzeniami podľa §§ 79, 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov“ pre regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v nasledovnom texte, kde sú stanovené:

B.1.4.1. Maximálna podlažnosť objektov

- v regulačnom bloku č. 1-1/2014 10.1. – maximálne 4 NP plus podkrovie resp. ustupujúce podlažie
- v regulačnom bloku č. 2-1/2014 – maximálne 2 NP plus podkrovie resp. ustupujúce podlažie

Riešená lokalita (10.1.) sa nachádza v zastavanom území obce. Ide o plochu o rozlohe 0,8715 ha, s funkčným využitím Plochy bývania v bytových domoch. Predmetom zmien a doplnkov je zmena funkcie na Plochy polyfunkčné (bývanie a vybavenosť). Lokalita si nevyžaduje záber poľnohospodárskej pôdy.

Č.	Lokalita	Výmera (ha)	Jestvujúce Funkčné využitie	Navrhované funkčné využitie	Počet bytových jednotiek / Počet obyvateľov	Počet zamestnancov	Požiadavky na záber PP/BPEJ
10.1.	Malý Biel	1,3386	Plochy bývania v bytových domoch	Plochy polyfunkcie, bývanie a vybavenosť	30/90	-	*

* Udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2014

Pre lokalitu 10.1. platí nasledovná regulácia s uvedenými prevládajúcimi, prípustnými, prípustnými v obmedzenom rozsahu a neprípustnými funkciami:

Číslo lokality	Číslo regulačného bloku	Funkcia návrh	Max. index zastavanosti %	Min. koeficient zelene %	Max. podlažnosť objektov	Max. výška objektov
10.	10.1.	Plochy polyfunkčné (bývanie a vybavenosť)	50	35	4 NP + podkrovie resp. ustupujúce podlažie	

Regulačný blok	PLOCHY POLYFUNKCIE: BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
Číslo regulačného bloku	10.1.
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH	
Územia slúžiace pre zmiešané funkcie so zastúpením funkcie bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti (zariadenia sociálnej a zdravotnej starostlivosti, MŠ a pod.) v parteri resp. v samostatných objektoch	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60 %)	- polyfunkčné objekty bývania v BD a občianskej vybavenosti - zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia
Prípustné (max. 30 %)	- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň) - plochy líniovej a izolačnej verejnej zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max 10 %)	- zariadenia telovýchovy a športu - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti
Nepripustné	- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia veľkoobchodu - zariadenia a objekty poľnohospodárskej a priemyselnej výroby - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt - zariadenia pre nakladanie s odpadmi - bývanie v rodinných domoch - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre účely pohotovostného bývania - všetky ostatné nemenované funkcie

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku určenú počtom nadzemných podlaží (NP). Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a pre príp. sakrálné stavby (kostolné veže).

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé

obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chat je obmedzená na max. 3,5 m, v prípade zariadení výroby, občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 4,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.

B.1.4.2. Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

B.1.4.3. Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym koeficientom zastavanosti (KZ), ktorý je pomerom zastavanej plochy objektmi k ploche pozemku, resp. regulačného bloku:

- 0,5 – v regulačnom bloku č. 1-1/2014
- 0,3 – v regulačnom bloku č. 2-1/2014

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Koeficient zastavanosti udáva pomer súčtu plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území regulačného bloku resp. jeho časti k celkovej výmere vymedzeného územia. V prípade, že pre celý regulačný blok resp. jeho ucelenú časť nie je spracovaná podrobnejšia dokumentácia (na zonálnej úrovni), ktorá by určovala súčet plôch zastavaných objektmi, je potrebné udaný index zastavanej plochy aplikovať priamo na stavebný pozemok (stavebný pozemok je v tomto prípade vymedzeným územím pre výpočet).

Plochou zastavanou objektom sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

B.2. ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Regulatívy funkčného využívania územia určujú zásady využívania územia vo vymedzených regulačných blokoch tak, aby ich aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na účelné funkčné využívanie územia, ktoré zabezpečí súlad verejných a súkromných záujmov rozvoja a zachovanie hodnôt v území.

Navrhované funkčné regulatívy určujú prevládajúce, prípustné a neprípustné funkčné využitie jednotlivých regulačných blokov vo vzťahu k hlavnej charakteristike daného územia. Sú generalizované tak, aby boli paušálne využiteľné pre základnú funkčnú reguláciu území s podobnou funkciou alebo súborom funkcií a podobným charakterom.

Zásady rozvoja obce

Na základe prieskumov a rozborov, ako aj na základe známych zámerov v obci vytvárame v ÚPN podmienky pre nasledovné zásady rozvoja obce:

- vytvoriť podmienky pre novú bytovú výstavbu, prestavbu neefektívne využívaných plôch, dostavbu, ...
- doplniť a priestorovo preriesiť centrálnu polohu obce tak, aby tu vzniklo skutočné priestorové aj významové centrum, a do neho lokalizovať maximum vybavenosti, ktorá má celooobecný či nadobecný charakter a slúži čo najväčšiemu množstvu jej obyvateľov
- vytvoriť podmienky pre rozvoj výrobnéj zóny, ktorá by poskytovala pracovné príležitosti čo najväčšiemu počtu obyvateľov a stabilizovala by tak ekonomicky aktívnu skupinu obyvateľov v obci
- dotvorenie rekreačného areálu okolo jazera, jeho dobré dopravné pripojenie a zabezpečenie vybavenosťou tak, aby mohlo fungovať ako každodenná aj víkendová rekreácia. Vytvoriť podmienky pre ubytovanie hostí – ubytovací hostinec, penzióny, na súkromí
- navrhnuť doplnenie chýbajúcej technickej vybavenosti, doriešiť hospodárenie s odpadom – tuhý domový odpad, splašky
- v oblasti dopravy skorigovať cestnú sieť a odstrániť kolízne miesta v štruktúre miestnych komunikácií i vyšších dopravných rádo

V zásade ide o vytvorenie obce s čistým a zdravým prírodným prostredím, obce, ktorá sa bude vo svojom ekonomickom rozvoji opierať o kvalitu poskytovaných možností pre bývanie, rekreáciu, pracovné príležitosti, ako aj prírodné danosti prostredia.

V zásade je územie členené na tri zóny:

- výrobnú
- obytnú
- rekreačno-športovú

Cieľom územnoplánovacej dokumentácie je zaviesť poriadok do usporiadania funkcií v k. ú. Jasná identifikácia funkcií umožňuje uplatnenie regulatívov a opatrení v jednotlivých zónach a medzi zónami navzájom.

Koncepcia uvažuje s:

- rozšírením a intenzifikáciou obytnej zóny
- rozšírením výrobnéj zóny
- rozšírením rekreačno-športovej zóny

B.2.1. Zásady a regulatívy obytnej zóny

B.2.1.1. Zásady a regulatívy obytnej zóny v obci – v území existujúcej urbanistickej štruktúry

Požiadavky na rozvoj hospodárskej základne obce, ale aj potreba zlepšenia kvality životného prostredia predurčujú podmienky rozvoja obytnej zóny.

Pre zachytenie trendu predpokladaných požiadaviek na výstavbu bytov a občianskej vybavenosti je navrhovaných 9 lokalít, z čoho 6 je nových (3 rezervné).

Okrem toho je lokalita centra obce odporúčaná na intenzifikáciu a reprofiláciu.

Okrem týchto plôch uvažujeme s postupnou prestavbou a dostavbou jestvujúceho obytného územia, podľa možností a požiadaviek vlastníkov nehnuteľností a za podmienok špecifikovaných týmto územným plánom.

Všeobecné zásady pre obytnú zónu

- V obytnej zóne je možné lokalizovať funkcie bývania, občianskej vybavenosti, nevýrobných služieb, technickej vybavenosti, ale aj výrobných prevádzok, pokiaľ budú rešpektované:
 - hygienické a bezpečnostné predpisy
 - regulačné podmienky dané regulačným plánom obce
- Obytná zóna bude oddelená od výrobnjej, vrátane plôch poľnohospodárskej výroby a od nadradenej dopravy zeleňou
- Centrálna zóna obce (vymedzená v grafickej prílohe) bude verejným obecným priestorom, regulovaná zastavovacím plánom.
- Prioritu v obytnej zóne majú peší a cyklisti.
- Všetky obytné domy musia mať jednu „tichú“ stranu, t. j. nerušenú dopravou.
- Obytnú zónu pretína nadradená cesta I/61, ostatnú cestnú sieť tvoria miestne komunikácie.
- Okolo obytnej zóny je vhodné v rámci pozemkových úprav vytvoriť prstenec ochrannej zelene proti hluku, prachu, exhalátom.
- Architektúra obce je regulovaná zásadami v grafickej časti a v kapitole **B.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania obce – v území existujúcej urbanistickej štruktúry**.
- Celú obytnú zónu je potrebné chápať ako polyfunkčný priestor, bez umelej regulácie.
- Všetky novopostavené rodinné domy musia mať vyriešené odstavenie vozidla na vlastnom pozemku (garáž, parkovanie).

B.2.1.2. Zásady a regulatívy obytnej zóny v území ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské

Zásady a regulatívy v oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

nevhodné funkčné využitie

- ~~komerčná-obchodno-obslužná vybavenosť a služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia a zvyšujúce dopravnú záťaž obytného prostredia,~~
- ~~drobná poľnohospodárska výroba negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,~~
- ~~veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,~~
- ~~výrobné služby,~~

- priemyselná výroba,
- skladovanie a distribúcia,

prípustné (doplnkové) funkčné využitie

- základná vybavenosť zdravotníctva
- komerčná administratívno-kancelárska vybavenosť a služby
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športoviská a pod.), – verejná zeleň,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia,

dominantné (hlavné a prevládajúce) funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, bazény, športové a rekreačné plochy na pozemkoch rodinných domov a pod.),
- rekreačno – športové plochy so zázemím (golfové ihrisko, club haus, hotel)

Regulatívny intenzity využitia územia ZaD-01/2007

- minimálna výmera stavebného pozemku IBV ————— 6 árov
- maximálna výmera stavebného pozemku BD ————— do 25 árov
- maximálny index zastavanej plochy pozemku ————— 0,45
- minimálny index prírodnej ozelenenej plochy pozemku ————— 0,35

- maximálna nadzemná podlažnosť rodinných domov ————— 2 nadzemné podl. a podkrovie
- maximálna výška stavby rodinného domu ————— 9 m nad okolitým terénom,
- maximálna nadzemná podlažnosť bytových domov ————— 4 nadzemné podlažia
- maximálna výška stavby bytového domu ————— 15 m nad okolitým terénom,
- maximálna nadzemná podlažnosť polyfunkčných domov ————— 4 nadzemné podlažia
- maximálna výška stavby polyfunkčného domu ————— 15 m nad okolitým terénom,
- maximálna nadzemná podlažnosť hotela ————— 5 nadzemných podl. a podkrovie
- maximálna výška stavby hotela ————— 25 m nad okolitým terénom

- doporučená stavebná čiara pri IBV ————— 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie
- doporučená stavebná čiara pri bytových domoch ————— 12 – 38 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie

Regulatívny spôsobu využitia územia ZaD-01/2007

Zástavba

DOPORUČENÝ CHARAKTER, SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY

- usporiadaná zástavba samostatne stojacich rodinných domov,
- usporiadaná zástavba radových rodinných domov,
- usporiadaná zástavba samostatne stojacich bytových domov,
- usporiadaná zástavba polyfunkčných domov,

NEVHODNÉ SPÔSOBY ZASTAVANIA POZEMKOV

- zástavba provizórnych objektov bez trvalého využitia,
- zástavba dočasných objektov bez trvalého využitia,

Oplotenie

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA

- priehľadné oplotenia doplnené zeleňou („živé ploty“) v polohách orientovaných do verejných a poloverejných uličných priestorov s výškou do 1,20 m,
- priehľadné i nepriehľadné oplotenia doplnené zeleňou („živé ploty“) oddelujúce jednotlivé pozemky rodinných domov s výškou do 2,00 m,

NEVHODNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA

- nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,20 m v polohách orientovaných do verejných a poloverejných uličných priestorov, najmä do priestorov navrhovaných miestnych obslužných komunikácií,
- akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,00 m,

Ozelenenie a zeleň v území

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA, SKLADBA A DRUHOVÉ ZLOŽENIE ZELENĚ V ÚZEMÍ

- sadovnícky upravená zeleň predzáhradok
- línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v uličnej časti parciel so zástavbou rodinných domov – obytná zeleň pri rodinných domoch
- zeleň dvorov a záhrad pri rodinných domoch s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línii a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálezelené stromy a kry, vysokokmenné ovocné stromy) a plôch využívaných pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.,
- zeleň oddelujúca jednotlivé pozemky rodinných domov
- línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré spoluvytvárajú opticko-izolačnú zeleň na pozemkoch rodinných domov,

B.2.1.3. Zásady a regulatívy obytnej zóny v území ZaD 01/2014 – nové rozvojové plochy Horný Pasienok

Pre usmernenie funkčného využívania zámerov „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ (lokality č. 1,2-1/2014) bol definovaný súbor regulatívov, kde bolo stanovené:

- hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 70% funkčného využitia celého regulačného bloku
- prípustné (doplnkové) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

REGULAČNÝ BLOK Č. 1-1/2014 10.1.

Pre regulačný blok č. 1-1/2014 10.1. sa stanovuje podrobnejšia reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

- Hlavné funkčné využitie – záväzná funkcia

plochy bývania v bytových domoch

Popis záväznej funkcie

Územie zastavané prevažne bytovou zástavbou charakteru bytových domov.

● **Prípustné funkčné využitie**

- zariadenia prislúchajúce k bytovým domom (garáže, drobné hospodárske objekty)
- občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky) v polyfunkcii s bývaním
- šport a rekreácia súvisiaca s lokalitou – malé športové ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň súvisiaca s lokalitou
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie – iné okrem neprípustných

● **Nepripustné funkčné využitie**

- bývanie v rodinných domoch
- občianska vybavenosť, okrem prevádzok v polyfunkcii s bývaním
- šport a rekreácia nesúvisiaca s lokalitou
- výroba (priemyselná a poľnohospodárska) a podnikateľské aktivity výrobné, vrátane drobných výrobných prevádzok
- sklady, skládky a plochy dopravnej (parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t) a technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

REGULAČNÝ BLOK Č. 2-1/2014

Pre regulačný blok č. 2-1/2014 stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

● **Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia**

plochy polyfunkčné - bývanie v rodinných domoch, šport a rekreácia

Popis záväznej funkcie

Územie zastavané prevažne bytovou zástavbou charakteru rodinných domov a územie využívané pre oddych a športové aktivity.

● **Prípustné funkčné využitie**

- zariadenia prislúchajúce k rodinným domom (garáže, drobné hospodárske objekty)
- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky), súvisiace s hlavnou funkciou
- verejná a vyhradená zeleň súvisiaca s lokalitou
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie - iné okrem neprípustných

● **Nepripustné funkčné využitie**

- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť, okrem prevádzok súvisiacich s hlavnou funkciou
- výroba (priemyselná a poľnohospodárska) a podnikateľské aktivity výrobné, vrátane drobných výrobných prevádzok
- sklady, skládky a plochy dopravnej (parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t) a technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

B.2.2. Zásady a regulatívy výrobných zón

Hlavným cieľom v oblasti výroby je:

- koncentrovať výrobu do vymedzených zón
- efektívne využívať plochy
- vytvoriť podmienky pre rozvoj jestvujúcich zariadení

Výrobnú zónu odporúčame rozvíjať v južnej časti katastrálneho územia (lokalita 1). Tu je možné situovať výrobné prevádzky, ktoré nie je vhodné etablovať do plôch obytnej zóny, no zároveň nesmú mať negatívny dopad na životné prostredie vo všetkých jeho zložkách (pôda, voda, vzduch).

V obytnej zóne odporúčame nerozvíjať zariadenia výroby, ktoré by mohli mať negatívny dopad na prioritnú funkciu tejto zóny – bývanie v ekologicky hodnotnom a vybavenosťou plne obsluženom prostredí.

B.2.2.1. Záväzné regulatívy usporiadania územia v oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva v zmysle ZaD 01/2007 – nové rozvojové plochy Hornomajerské

- pri ďalšom rozvoji riešeného územia rešpektovať existujúci poľnohospodársky a lesný fond ako jeden z dôležitých faktorov, limitujúcich jeho urbanistický rozvoj
- zabezpečiť protieróziu ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu prvkami vegetácie v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability
- vzhľadom na protipovodňové opatrenia zabrániť neodborným zásahom do hydrogeologických pomerov, pred akýmkoľvek plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na predmetnú hydrogeológiu riešeného územia

B.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V obci odporúčame:

- Systematicky rekonštruovať a dostavať centrum obce, doplniť ho o služby pre cestovný ruch, medzi ktoré patria: lekárska starostlivosť, telocvičňa, finančný ústav, stravovanie, špecializované predajne, informačná kancelária, ubytovací hostinec, spolkový dom...
- Upraviť voľné plochy, vytvoriť sieť malých parkovísk
- Vytvoriť obecný informačný systém
- Predpokladaná kapacita materskej školy pri priaznivom vývoji indexu vitality a vekovej štruktúry obce bude potrebné uvažovať s nárastom kapacity (ukazovateľ pre výhľadový počet obyvateľov – cca 120 miest). Táto potreba môže byť v prípade aktuálnosti realizovaná v priestoroch terajšieho areálu.
- Nárast potreby žiackych miest v škole je táto schopná pokryť aj v terajšom stave, prípadne je možný ďalší priestorový vývoj v rámci areálu.

B.3.1. Sociálna infraštruktúra

Medzi konkrétne druhy reprezentujúce sociálnu infraštruktúru patrí:

- školstvo ————— stravovacie zariadenia

- cirkev ————— ubytovacie zariadenia
- zdravotníctvo ————— maloobchodné zariadenia
- kultúra ————— veľkoobchodné zariadenia
- šport a rekreácia ————— zariadenia nevýrobných služieb
- rekreácia a cestovný ruch ————— správne zariadenia
- sociálna starostlivosť

Z jednotlivých druhov sociálnej infraštruktúry sa v riešenom území uvažuje s umiestnením:

- materskej školy a základnej školy
- ekumenickej kaplnky
- zariadení pre základnú zdravotnú starostlivosť (obvodný lekár)
- golfového areálu (golfové ihriská)
- objektu golfového klubu resp. hotela so svojim zázemím
- maloobchodných predajní a služieb v rozsahu základnej občianskej vybavenosti (situované v centrálnych polohách areálu resp. vo väzbe na výstavbu bytových domov)
- administratívnych a správnych zariadení v centrálnych polohách navrhovaného areálu

Maloobchodné zariadenia a zariadenia služieb sú v súčasnej dobe riadené trhovými podmienkami a organizované prevažne v súkromnom sektore. Nevyhnutnou podmienkou pri ich umiestňovaní je preukázanie riešenia a situovanie normovej statickej dopravy v blízkosti navrhovaných zariadení.

Zásady rozvoja sociálnej infraštruktúry

- podporovať rozvoj športovo — telovýchovných zariadení a vytvárať pre ne podmienky v urbanizovanom území lokality ZaD 01/2007 (vo väzbe na existujúce resp. navrhované zelené plochy)

B.3.2. Kultúrne – historické dedičstvo

- pri novej výstavbe v území ZaD 01/2007 akceptovať prírodné danosti (konfigurácia, existencia prírodných dominantných prvkov a p.) a novou výstavbou koncepčne, funkčne a komunikačne dosiahnuť previazanosť s existujúcou okolitou sídelnou štruktúrou pri zachovaní špecifickosti a významu regionálneho charakteru predmetného riešeného územia.

B.3.3. Rekreačná zóna

Záväzné regulatívy usporiadania územia v oblasti rozvoja rekreácie a turizmu územia ZaD 01/2007

- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie prípravy a realizáciu golfového ihriska
- vytvoriť podmienky pre realizáciu rekreačných zariadení na koncotýždňovú resp. sezónnu rekreáciu (ubytovacie resp. stravovacie zariadenia a p.)
- podporiť možnosť realizácie športovísk vo väzbe na navrhované rekreačné zariadenia resp. zóny IBV (ihriská, golf, cykloturistika, kyslíkové trasy a p.)
- podporiť prepojenie riešeného územia s regionálnymi resp. nadregionálnymi cyklistickými trasami
- rozvoj športovo — rekreačných a zotavovacích aktivít v prostredí vidieckej krajiny so zázemím obslužno — vybavenostných aktivít a aktivít súvisiacich s prechodným bývaním
- 3 golfové ihriská vo vidieckej poľnohospodárskej a lesnej krajine (tri 9-jamkové ihriská) — prírodné cvičné plochy pre výučbu nových hráčov, plochy pre tréning a rozevíčenie hráčov

~~golfu pred hrou (prírodné cvičné odpalisko – Driving tee s objektom krytého odpaliska, prírodná cvičná lúka – Driving range, cvičné jamkovisko – Putting green, Chipping area a ďalšie)~~

- ~~golfový klub (Club House) so svojim zázemím~~
- ~~hotel so svojim zázemím (hotel *****)~~
- ~~prechádzkové a pobytové priestory lesoparku~~
- ~~voľné pobytové a piknikové lúky~~
- ~~prechádzkové a bežecké trasy a chodníky~~

B.3.2. Občianska vybavenosť

- ~~obchodná vybavenosť (predajne potravín, predajne hygienických potrieb, predajne športových potrieb, požičovne športového vybavenia a potrieb a pod.)~~
- ~~vybavenosť verejného stravovania (kaviarne, reštaurácie, pivárne, vinárne, bary, bufety a pod.)~~
~~–obslužná vybavenosť verejného charakteru (zariadenie predškolskej výchovy – detská škôlka s detskými ihriskami a voľnými rozptylovými plochami, pošta, policajná stanica, ekumenická kaplnka a ďalšie)~~
- ~~obslužná vybavenosť komerčného charakteru (banková expozitúra, štúdiá krásy – s kaderníctvami, kozmetickými štúdiami, manikúrami a pedikúrami, masážnymi štúdiami, soláriami a saunami a pod.)~~
- ~~športová a rekreačno – zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, voľné otvorené ihriská a športoviská, voľné pobytové a piknikové lúky, tenisové kurty, squashové kurty, wellness-centrum s bazénmi, masážnymi a relaxačnými štúdiami a pod.)~~

B.3.2.1. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti v zmysle ZaD 01/2014

- Nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované lokality č. 1,2-1/2014 (pozri kapitolu a.2.), zariadenia určené pre obsluhu obyvateľov obytných zón (najmä obchod a služby, príp. predškolské zariadenia) je potrebné umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov.
- Kapacitu zariadení základnej občianskej vybavenosti je potrebné navrhovať so zohľadnením počtu obyvateľov, zamestnancov, návštevníkov atď.
- Pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.
- Pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnúť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti riešiť v zmysle STN 73 6110.

B.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1. Cestná doprava

B.4.1.1 Koncept návrhu dopravnej obsluhy sídla – v území existujúcej urbanistickej štruktúry

Koncept návrhu dopravnej obsluhy sídla vychádza z prieskumov a rozborov, ako i priemetu rezortných zámerov:

- ponecháva prietahovú cestu 1/61 v daných šírkových parametroch s možnosťou i jej eventuálneho rozšírenia na 4-pruhovú kategóriu

- navrhuje novú trasu dopravnej obsluhy sídla vzhľadom na dopravno-inžinierske problémy trasy cesty 111/5037 (Železničná ul.) do Školskej ulice (dostatočné priestorové pomery), vytvorením novej križovatky s 1/61 a do navrhovaného priemyselného areálu (konzultácia na SSC Bratislava)
- ponecháva pôvodnú cestu 111/5037 Železničná ul. v jestvujúcich parametroch, pričom stanovuje nutnosť postupného vytvorenia nového koridoru pri prestavbách obytnej zástavby pozdĺž tejto trasy
- neumožňuje prepojenie Poštovej ul. s cestou 1/61
- dopravne usmerňuje priestor pri reštaurácii Rotunda v parkovacích plochách pozdĺž cesty 1/61
- umožňuje vytvorenie okruhu pri navrhovanom obchodnom centre v rekreačnej lokalite č. 2 spolu s vybudovaním okrajových parkovísk
- ponecháva trasy hromadnej dopravy v pôvodných komunikáciách

Vychádzajúc zo zásad zachovania charakteru obce odporúčame sieť jestvujúcich komunikácií riešiť nasledovne:

- Miestne komunikácie, ktoré umožňujú určité širšie spojenia v obci, ponechať v kategórii obslužných komunikácií funkčnej triedy C s max. $v = 40 \text{ km/h}$, čo je prednosťou obce.
- Ostatné miestne komunikácie organizačne a legislatívne upraviť v preklasifikovaní do siete nemotoristických komunikácií – funkčná trieda 0-1, ukľudnené komunikácie. V zmysle vyhlášky č. 99/89 budú chodci a motorové vozidlá využívať spoločný koridor pri max. povolenej rýchlosti 30 km/h (spolu s dopravným značením), kde chodci majú prioritu.
- Z hľadiska segregácie pešej a motorovej dopravy je potrebné doplniť vybudovanie chodníkov pozdĺž MK, ktorých charakter bude plniť funkciu obslužných komunikácií.

B.4.1.2 Koncept návrhu dopravnej obsluhy v území – nové rozvojové plochy Hornomajerské

CHARAKTERIZOVANIE DOPRAVNEJ POLOHY RIEŠENÉHO ÚZEMIA, ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY

Charakteristiky dopravnej polohy voľnejšie vymedzeného územia súvisiaceho so zámerom vybudovania ~~športovo-rekreačného a vybavenostného areálu~~ **areálov plôch skladov a logistiky** v lokalite Veľký Biel definujú vzťahy územia k prvkom nadradenej komunikačnej sústavy. Dopravne a funkčne nadradenú sieť dopravnej infraštruktúry v širšie vymedzenom území reprezentuje diaľnica D1.

Dopravne a funkčne nadradenú sieť dopravnej infraštruktúry dopĺňa cesta I/61 Bratislava – Trnava – Trenčín a cesta II/503 Malacky – Pezinok – Senec.

Riešená lokalita je situovaná na severozápadnom okraji obce Veľký Biel, od ktorého je oddelená diaľnicou D1. Nie je napojená na existujúcu dopravnú infraštruktúru. Dopravne aj územne je lokalita vymedzená poľnými cestami. Lokalita disponuje potencionálom napojenia na existujúcu dopravnú infraštruktúru.

Najvhodnejšie riešenie dopravného napojenia lokality je na cestu II/503 v mieste novovybudovanej okružnej križovatky s možnosťou výjazdu na diaľnicu pri Senci.

KOMUNIKAČNÝ SYSTÉM

Základným princípom dopravno urbanistického riešenia je hierarchické usporiadanie prvkov komunikačného systému. Vlastný dopravný vstup do riešeného územia bude zabezpečovať, a jeho dopravno – komunikačnú os tvoriť novonavrhovaná cesta nadväzujúca na **diaľnicu D1, cestu II/503 a pre osobné autá navrhovaný obchvat obce s napojením na I61. Kategória navrhovanej cesty C9,5/60 resp.**

C7,5/60. Vo vlastnom riešenom území reprezentuje pokračovanie prístupovej cesty zberno – obslužnú miestnu komunikáciu vo funkčnej triede B3 s parametrami MZ 8,5/50.

Vnútrozonálnu komunikačnú štruktúru tvorí sieť obslužných komunikácií. Tieto plnia funkciu distribúcie dopravy, prístupu k sústredeným plochám statickej dopravy i priamej obsluhy územia. Dopravno urbanistický význam vnútrozonálnych obslužných komunikácií charakterizuje úroveň funkčných tried C3. ~~Šírkové usporiadanie komunikácií v štandardnom profile vychádza z normovej kategórie MOU7,5/30. Doplnené sú slepými komunikáciami s prvkami upokojenia dopravy kategórie MOU 5,5/30 ukončené obratiskom~~

B.4.1.3 Návrh cestnej siete – v území existujúcej urbanistickej štruktúry

KATEGORIZÁCIA CESTNEJ CIETE

V novej zástavbe budú riešené ukľudnené a obslužné komunikácie v zmysle STN 73 6110 v nadväznosti na charakter a spôsob zástavby a to:

- pre obslužné komunikácie obojstranné MO 8/30
- pre obslužné komunikácie jednostranné MO 5/30
- pre ukľudnené komunikácie bude šírka s = 4,5 m
- odporúčame realizovať stavebnú úpravu MK Školská – MS8/50 spolu s križovatkou s cestou 1/61
- komunikácie v priemyselnom areáli M08/40, MS7/40
- v lokalite č. 8 komunikácie M07/40 s umožnením pozdĺžneho parkovania pre potreby rozšírenia cintorína
- v lokalitách 5, 6, 7 komunikácie M07/40, resp. jestvujúcu MK Novú upraviť a ukľudnené komunikácie vo funkčnej triede 0-1 M05,5/30
- v lokalite 2 vybudovať spojovaciu komunikáciu s jestvujúcim napojením na MK Poštová M07/40
- v rezervách plôch výstavby uvažovať s ukľudnenými komunikáciami 0-1
- Zabezpečiť realizáciu dopravnej infraštruktúry v nových lokalitách č. 1,2-1/2014

B.4.1.4 Návrh cestnej siete v území – nové rozvojové plochy Hornomajerské

NÁVRH RIEŠENIA

Riešené územie situované na severozápadnom okraji katastrálneho územia Veľký Biel nie je v súčasnosti vybavené existujúcim dopravno - komunikačným systémom, dopravne aj územne je vymedzené poľnými cestami a disponuje potenciálom napojenia na existujúce komunikácie:

- diaľnica D1 Bratislava – Senec – Trnava prostredníctvom existujúcej mimoúrovňovej križovatky Senec - Pezinok – cca 1 km,
- štátna cesta I / 61 („Bratislavská“ cesta), ktorá je prieťahom obce Veľký Biel – cca 3 km,
- štátna cesta II / 503,
- štátna cesta III. triedy (III / 5022) vedúca k obciam Chorvátsky a Slovenský Grob, Bernolákovo Pre riešené územie v rámci urbanistického riešenia sú stanovené nasledovné požiadavky :
 - dopravný prístup do riešeného územia, v smeroch od Bratislavy, Senca,
 - ale aj Pezinka, bude zabezpečovať existujúca štátna cesta II / 503.

Prepojenie na centrum obce Veľký Biel bude možné rekonštruovanou obslužnou komunikáciou na parameter 7,5/60 v pokračovaní stávajúcim mostom ponad diaľnicu D1 a ďalej na navrhovaný obchvat obce Veľký Biel.

Vlastné dopravné vstupy do riešeného územia a základnú dopravno-komunikačnú os riešeného územia bude tvoriť navrhovaná komunikácia, nadväzujúca na štátnu cestu II / 503, v navrhutej kategórii C 9,5/60, resp. v kategórii C 7,5/60. Vo vlastnom riešenom území predstavuje táto komunikácia zberno-obslužnú miestnu komunikáciu vo funkčnej triede B3, v navrhnutom zastavanom území s parametrami kategórie MZ 8,5/50.

Navrhnuté prípojné obslužné komunikácie a vnútorné obslužné ulice riešeného územia budú navrhnuté v nižších funkčných triedach obslužných komunikácií C a v kategóriách tak, aby eliminovali nežiaduce tranzitujúce dopravné pohyby v riešenom území.

- návrh vnútroareálovej siete ulíc v riešenom území bude vytvárať jednoduchú a prehľadnú dopravno-komunikačnú štruktúru relatívne uzavretého rekreačno-oddychového, zotavovacieho a obytného územia,
- ťažiskovú vnútornú komunikačnú štruktúru územia budú vytvárať navrhnuté obslužné ulice funkcie C2 dopravného významu, s možným parkovaním pri chodníku alebo na krajnici, ostatné vnútorné miestne komunikácie vedúce do ukludnených priestorov budú navrhnuté v prístupovej funkcii C3 a ako kľudové komunikácie.

SMEROVÉ A VÝŠKOVÉ VEDENIE TRÁS KOMUNIKÁCIÍ

Navrhované ulice sú tvorené z priamych a mierne zakrivených úsekov, ktoré sú poprepájané priesečným a stykovými križovatkami. V najvyťaženejších uzloch sú navrhnuté malé okružné križovatky. Vnútorné ulice s prvkami upokojenej dopravy sú navrhnuté s niekoľkými krátkymi oblúkmi malých polomerov cca R15 v koncových úsekoch. Sieť ulíc v jednotlivých sektoroch zohľadňuje urbanistické riešenie rozmiestnenia parciel.

B.4.1.5 Zásady pri navrhovaní nových rozvojových plôch

- Rešpektovať nadradenú ÚPD – Územný plán regiónu BSK,
- Rezervovať priestor pre plánované rozšírenie diaľnice D1 Bratislava – Senec (vrátane súvisiacich stavieb, zariadení a terénnych úprav) podľa záväzných regulatívov ÚPN regiónu BSK v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa platných STN a technických predpisov, určených pre návrh diaľnic a rýchlostných ciest (preložka cesty I/61 – v správe investorskej príprave NOS,a.s.,
- Rezervovať priestor pre plánovanú preložku a rozšírenie súčasnej cesty I/61 na 4-pruhovú komunikáciu v úseku Bratislava – Senec,
- Rešpektovať cestu III/1062 v trase Nová Dedinka - križovatka s I/61 Veľký Biel – Senec,
- Pri novo napájaných lokalitách na cestu III. triedy vytvoriť rezervu pre prípadné úpravy križovatiek na ceste III. Triedy (komunikácia prechádzajúca obcou), vyplývajúcich z dopravno-kapacitného posúdenia križovatiek,
- Rešpektovať ochranné pásma dopravných stavieb podľa kapitoly č. a.10. B.10 (ochranné pásma letiska M. R. Štefánika – mimo riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2014“). hranice ochranných pásiem pozemných komunikácií sú podľa § 11 ods. 1) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), ktoré platia mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce,
- navrhovanú zástavbu situovať až za ochranné pásma dotknutých pozemných komunikácií
- Dopravnú obsluhu jednotlivých zón a objektov zabezpečovať prostredníctvom obslužných komunikácií funkčných tried C3 resp. C2 ako aj nemotoristických komunikácií s funkciou

pobytovou a obslužnou – funkčných tried D1, D2 a D3. Funkčné triedy, kategórie a šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110

~~V lokalite ZaD 01/2007 – nové rozvojové územie Hornomajerské~~

- ~~navrhovanú cestu C9,5/60 resp. C7,5/60 riešiť v území ako pokračovanie prístupovej cesty zberno – obslužnej miestnej komunikácie vo funkčnej triede B3 s parametrami MZ 8,5/50.~~
- ~~vnútrozonálnu komunikačnú štruktúru obslužných komunikácií riešiť ako úroveň funkčných tried C3 v šírkovom usporiadaní MOU 7,5/30~~
- ~~doplnkové slepé a upokojujúce komunikácie riešiť v kategórii MOU 5,5/30~~

Všeobecné zásady pre navrhovanie v ďalších stupňoch PD

- Návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – parkovacie a odstavné plochy je potrebné navrhovať u všetkých existujúcich a potenciálnych zdrojov a cieľov dopravy, t. j. pri objektoch občianskej vybavenosti a tým zamedziť parkovaniu vozidiel na MK a cestách,
- pri návrhu dopravného riešenia jednotlivých lokalít dodržať súlad návrhu s príslušnými zákonmi, vyhláškami a STN,
- pri návrhu ciest dodržať platné právne normy STN 73 6102 – Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách a STN 73 6110 – Projektovanie miestnych komunikácií,
- dodržiavať dopravné priestory v zmysle STN 73 6110 a požiadaviek príslušného dopravného inšpektorátu,
- z hľadiska upokojenia dopravy na obslužných komunikáciách podľa možností vyvyšovať plochy niektorých križovatiek do úrovne chodníkov (prípadne zriaďovať iné prvky za účelom upokojenia dopravy),
- parametre cestných komunikácií, ako aj dopravné napojenia na nadradený komunikačný systém, navrhovať v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102,
- komunikácie v obytných zónach navrhovať min. s jednostranným chodníkom, komunikácie pri zariadeniach občianskej vybavenosti navrhovať vždy s obojstranným chodníkom,
- križovanie peších trás a cestných komunikácií vybaviť bezbarérovými úpravami v zmysle vyhlášky 532/2002,
- všetky priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti,
- uličné čiary (čiary oplotení) riešiť v súlade s STN 73 6056 tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu, t. z. v minimálnej vzdialenosti 2,0 metre od obrubníkov komunikácií (v prípade FT D1, min. 2,0m od hrán zväčša pojazdievanej časti komunikácie),
- odstupy a zalomenia oplotení pozemkov riešiť v súlade s požiadavkami STN 73 6102 o rozhľade v križovatkách
- pred spracovaním projektovej dokumentácie na územné rozhodnutie pre komunikácie, spracovať "Dopravno-kapacitné posúdenia na príľahlých komunikáciách a ich križovatkách" a v súlade s ich závermi riešiť:
 - optimalizáciu dopravnej obsluhy územia,
 - prevedenie dopravných prúdov vo výhľadových intenzitách
 - dodržanie homogenity stavebného usporiadania križovatiek na danom ťahu cestnej komunikácie.

V prípade, že posúdenie nevyhoví na výhľadové obdobie stanovené STN, treba do územného plánu (v rámci jeho aktualizácie) zahrnúť aj úpravu týchto pozemných komunikácií v súlade s platnými STN a plánovanú zástavbu riešiť etapovite.

Poznámka: Navrhované komunikácie majú charakter základnej dopravnej koncepcie a ich presné umiestnenie ako aj spôsob dopravného pripájania lokalít sa dohodne v ďalších stupňoch PD.

B.4.2 Autobusová doprava

Hromadnú dopravu zabezpečujú dva druhy dopravy:

- Železničná – zastávkou Veľký Biel pre osobné vlaky v počte 20/22 vlakov od Senca i z Bratislavy
- Autobusová – tu sa prakticky jedná o dva spôsoby:
 - priečne spoje – pozdĺž cesty 1/61 – obojstranná zastávka;
 - zachádzajúce spoje do obce – zastávky pozdĺž 111/5037

V obci sú nasledovné zastávky: Železničná, Námestie, Jasle, Malý Biel, Požiarne zbrojnica. Rozmiestnenie zastávok vzhľadom na polohu sídla vyhovuje izochronám časovej dostupnosti 5'– 400m, ktorá pokrýva takmer na 90 % celé sídlo.

Návrh rešpektuje súčasnosť i vo vyhládke.

Hromadná doprava v zmysle ZaD 01/2007

Rozsah navrhovanej urbanistickej štruktúry na rozvojových plochách Hornomajerské vytvára nároky na postupný rozvoj hromadnej dopravy v riešenej lokalite. Rozhodujúce systémy hromadnej dopravy súvisia v súčasnosti s autobusovou dopravou vedenou v dotyku s riešeným územím.

Pri rozvoji autobusovej dopravy na území obce sa riadiť týmito hlavnými zásadami:

- Rešpektovať založený systém prímestskej autobusovej dopravy, ktorá je spoločne s regionálnou železničnou dopravou a mestskou hromadnou dopravou v Bratislave súčasťou Integrovaného dopravného systému Bratislavského kraja,
- Rozvíjať systém hromadnej dopravy i v novonavrhovaných lokalitách,
- Skvalitniť systém hromadnej dopravy obnovou a novou výstavbou zastávok, prístreškov, informačného systému a pod.

B.4.3 Statická doprava

Pri rozvoji statickej dopravy na území obce sa riadiť týmito hlavnými zásadami:

- Zaoberať sa riešením dopravy statickej, hlavne parkovaním osobných áut a nákladných áut v lokalitách so zameraním na výrobu a logistiku,
- Zabezpečiť dostatočné kapacity statickej dopravy,
- V navrhovaných funkčných plochách striktne dodržiavať ustanovenia platnej STN, vrátane platných zmien, pre saturovanie požiadaviek statickej dopravy prislúchajúce k funkčnému využitiu zámeru
- Pre IBV v rodinných domoch riešiť požiadavky na parkovacie stojiská na vlastnom pozemku,
- Parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou

Regulatívy organizácie a prevádzkového usporiadania územia ZaD-01/2007

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ

- ~~parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov,~~
- ~~parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na samostatných parkovacích plochách a parkoviskách,~~

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ

- ~~dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných miestnych obslužných komunikáciách vo forme pozdĺžnych parkovacích státí,~~

B.4.4 Železničná doprava

Pri rozvoji železničnej dopravy na území k.ú. Veľký Biel a Malý Biel sa riadiť týmito hlavnými zásadami:

- rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate č. 124A, podľa § 5 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach
- Počítať s pripravovanou modernizáciou železničnej trate a s previazaním na terminál integrovanej dopravy (TIOP) a systém Park&Ride a Bike&Ride,
- V spolupráci s BSK hľadať optimálne trasovanie pre umiestnenie vysokorýchlostnej trate (VRT) Bratislava – Žilina a pre predĺženie širokorozchodnej železničnej trate (ŠRT) na území Slovenska s prepojením na územie Rakúska, s následným priemetom do ÚPN regiónu BSK a ÚPN obce Veľký Biel
- podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí

B.4.5 Cyklistická doprava

~~Cyklistické regionálne cesty D2 sú navrhnuté na prevedenie cez riešené územie v hlavných dopravných koridoroch. V riešenom území je cyklistická trasa vedená v súbehu so zbernou komunikáciou B3-MZ 8,5/50. Lokálne pešie a cyklistické cestičky funkčnej triedy C3 sú uvažované, vzhľadom na predpokladanú nízku prevádzkovú rýchlosť dopravných pohybov v dopravnom priestore miestnych obslužných komunikácií s prvkami upokojenej dopravy, samostatne alebo v spoločnom priestore navrhovaných ulíc.~~

Pri rozvoji cyklistickej dopravy sa riadiť týmito hlavnými zásadami:

- Systém cyklistických komunikácií a trás realizovať ako vzájomne prepojenú sieť mestských a rekreačných cyklistických trás, a to aj v existujúcich lokalitách s plynulým napojením na existujúcu sieť,
- rešpektovať všetky jestvujúce cyklotrasy a navrhované trasy a ich koridory v zmysle Koncepcie územného rozvoja cyklotrás Bratislavského samosprávneho kraja vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu, Aktualizácia č. 3, ktorá bola schválená zastupiteľstvom BSK dňa 13.12.2024.
- **V riešení rozvojového územia Hornomajerské** vytvoriť koridor pre regionálnu cyklotrasu 8080a Veľký Biel – Viničné v zmysle Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj,
- V miestach s nižšou intenzitou dopravy využiť pre vedenie cyklistických trás obslužné komunikácie bez potreby budovania samostatných cestičiek pre cyklistov,
- odporúča sa postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013

B.4.5 Letecká doprava

Pri rozvoji obce v nových rozvojových lokalitách treba rešpektovať OP letiska M. R. Štefánika Bratislava.

Severná časť katastrálnych území obce Veľký Biel sa nachádza v plošnom priemete ochranných pásiem Letiska M. R. Štefánika Bratislava, určených Štátnou leteckou inšpekciou Rozhodnutím zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene OP letiska (nadobudnutím právoplatnosti tohto rozhodnutia sa nahrádzajú OP letiska, a to len v rozsahu bodov 3.2, 4.1 a 4.4.). Z uvedených ochranných pásiem vyplýva pre obec Veľký Biel výškové obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov), ktoré je stanovené ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s výškovým obmedzením **225 m n.m.Bpv.**

- ~~• výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom roviny vzletových a pristávacích priestorov s výškovým obmedzením 227 m n.m.B.p.v.~~
- Výškovou niveletou územia rešpektovať limity z hľadiska leteckej dopravy, tak ako sú určené v kapitole B.10. v časti „Ochranné pásma dopravy“ a ich priemet do grafickej časti ÚPN obce Veľký Biel.

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky:

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívania územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- by svojou výškou, charakterom, prevádzkou alebo použitím stavebných a iných mechanizmov mohli narušiť obmedzenia určené ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika Bratislava,
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

B.5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.5.1 Zásady a regulatívy všeobecné

- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.10.,
- Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- Už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí,
- Zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v nových lokalitách č. 1,2-1/2014 v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením,
- Podrobný návrh v rámci rozvojových lokalít č. 1,2-1/2014 (uličné rozvody) spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami.

Poznámka: Navrhované trasy a zariadenia technickej infraštruktúry majú charakter základnej technickej koncepcie a ich presné umiestnenie ako aj spôsob pripájania lokalít sa dohodne s príslušným správcom v ďalších stupňoch PD.

B.5.2 Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

- Rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. (ktorým bol zrušený zákon č. 666/2005 Z. z.) o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov,
- Ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a NV 296/2005 Z. z. (vypúšťanie dažďových vôd, splaškových vyčistených odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd).

V oblasti zásobovania pitnou vodou

- Zásobovanie pitnou vodou riešiť napojením na vodovodnú sieť v kontaktných územiach, resp. podmieniť aktuálnymi požiadavkami príslušného správcu,
- Rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných lokalitách opatriť požiarnymi hydrantmi a v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody,
- V rámci verejných vodovodov zabezpečiť rozšírenie verejnej vodovodnej siete do navrhovaných územno - priestorových celkov formou uličných vodovodných rádo, v
- V prípade zásobovania vodou navrhovaných objektov resp. zariadení zo samostatných vodných zdrojov (studne) rešpektovať ich ochranné pásma.

V oblasti odkanalizovania

- Odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách,
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť odtokom do kanalizačnej siete v kontaktných územiach, resp. podmieniť aktuálnymi podmienkami príslušného správcu,
- Zabezpečiť realizáciu lokálnych kanalizačných sietí v navrhovanom území v rámci jednotlivých územno – priestorových celkov,

- Realizáciou lokálnych kanalizačných sietí v navrhovanom území v rámci jednotlivých územno – priestorových celkov zabezpečiť ochranu podzemných zdrojov vody resp. iných vôd a zabezpečiť napojenie týchto sietí na nadradený systém,
- Zabezpečiť odvedenie vyčistených splaškových vôd, dažďových vôd do recipientu v súlade s platnými vodohospodárskymi zákonmi.

V oblasti odvádzania dažďových vôd

- Odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku riešiť mimo systém verejnej kanalizácie, v prípade výstavby obojstranných chodníkov vždy vybudovať dažďovú stokovú sieť,
- Realizovať odvodňovacie rigoly resp. odvodňovacie zariadenia na odvod dažďovej vody v rámci ochrany pred povodňami a týmto v riešenom území optimalizovať resp. stabilizovať, vodohospodárske pomery pri vzniknutých extrémnych situáciách (povodne, záplavy)
- Vykonávať pravidelnú údržbu na odvodňovacích kanáloch za účelom zabezpečenia ich stálej prietočnosti.

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky:

- dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- dodržať ustanovenia zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach,
- možnosť napojenia na existujúce prívodné potrubie pitnej vody z kapacitného hľadiska odsúhlasiť jeho vlastníkom a prevádzkovateľom – BVS, a. s., Prešovská 48, Bratislava,
- v priečnom reze nových komunikácií výhľadovo uvažovať s umiestnením vodovodu a splaškovej kanalizácie,
- kanalizáciu riešiť ako delenú,
- možnosť napojenia na splaškovú kanalizáciu a odvádzanie splaškových vôd cez stokovú sieť obce Veľký Biel do ČOV odsúhlasiť vlastníkom a prevádzkovateľom existujúcej verejnej splaškovej kanalizácie, existujúcich ČS po celej trase a vlastníkom a prevádzkovateľom ČOV,
- najvyššiu prípustnú mieru znečistenia odpadových vôd odvádzaných do verejnej kanalizácie zosúladiť s prílohou č. 3 k vyhláške č. 55/2005 Z. z. ,
- nepovoľovať výstavbu domových ČOV,
- pred každou nehnuteľnosťou umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov a revíziu splaškovú kanalizačnú šachtu,
- spôsob odvádzania vôd z povrchového odtoku predložiť na vyjadrenie správcovi povrchových a podzemných vôd – SVP, š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava,
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich inžinierskych sietí a podzemných vedení a stanoviská ich správcov.

B.5.3 Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

V oblasti tepelnej energetiky

V oblasti zásobovania plynom

- Vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji obce konzultovať s SPP-distribúcia a.s. RCs.

- Zabezpečiť zdroje zemného plynu pre distribučnú rozvodnú sieť v navrhovaných lokalitách na výstavbu z existujúcich plynovodov, resp. zásobovanie energiami riešiť pomocou rozvodov elektrickej energie, resp. alternatívnymi zdrojmi
- Realizovať plynifikáciu lokalít 10.1. č. ~~1,2~~-1/2014 prostredníctvom STL plynovodov,
- V rámci rozvojových lokalít lokality č. ~~2~~ 1/2014 rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu DN 300, PN 2,5 MPa a VTL plynovod DN 100, PN 2,5 MPa a obecnú distribučnú sieť PN 100 kPa a 2,1 kPa
- Rešpektovať RS Veľký Biel Kostolná s výkonom 2500 Nml/h
- Realizovať plynifikáciu lokality č. 6.1. a 10.1.
- ~~zabezpečiť realizáciu regulačnej stanice plynu pre navrhované riešené územie~~

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky

- pri kolíziách líniových stavieb s plynárenskými zariadeniami (napr. cyklotrasy, atď.), je potrebné dodržať odsek 4; zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej Jen „OP a BP“) existujúcich, plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

V oblasti zásobovania elektrickou energiou

- Rešpektovať koridory existujúcich elektrických vedení v riešenom území aj s ich ochrannými pásmami a to, najmä:
 - Existujúce vedenia 22kV nadzemné, podzemné
 - Existujúce trafostanice
- Rezervovať plochy pre TR 110/22 kV Chorvátsky Grob,
- Vytvoriť priestorovú rezervu pre koridor 2x110 kV nadzemné vedenie (medzi TR LC Senec, TR Chorvátsky Grob a TR Senec) a súčasne vytvoriť predpoklad pre realizovateľnosť súbehu VN vedenia s novonavrhouvanou komunikáciou na hranici katastrálneho územia Malý Biel a katastrálneho územia Senec v ochrannom pásme VN vedenia,
- Zabezpečiť zdroje energie pre distribučnú el. káblovú rozvodnú sieť v navrhovaných lokalitách 6.1. a 10.1. z existujúceho VN 22kV vedenia a transformovne.
- Zabezpečiť zdroje energie pre lokality 11.1. a 12.5.-12.6. po vybudovaní nových distribučných elektrických zariadení prevádzkovateľa a vlastných odberných elektrických zariadení VN s fakturačným meraním žiadateľa.
- prekládky inžinierskych sietí realizovať v nevyhnutnom prípade po dohode s príslušným správcom resp. majiteľom,
- V rámci lokality č. ~~1-1/2014~~ 10.1 rešpektovať ochranné pásmo nadzemného vedenia VN 22 kV a transformovne.
- Zabezpečiť zdroje energie pre distribučnú el. káblovú rozvodnú sieť v lokalitách č. 10.1. ~~1,2~~-1/2014 z existujúceho VN 22 kV vedenia a transformovne,
- El. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002,
- zabezpečiť realizáciu nových trafostaníc pre každý novonavrhouvaný územno – priestorový celok,
- zabezpečiť realizáciu hlavných rozvodov IS v rámci jednotlivých územno – priestorových celkov pre predpokladanú novú výstavbu,
- Transformovne uprednostňovať prefabrikované resp. murované.

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky

- V priebehu prípravných prác v PD uvažovať s vhodným územím pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
- Včas nárokovat požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnúť podľa potrieb nové zdroje, ich veľkosť a polohu,

B.5.4 Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

- Pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách č. 1,2-1/2014 vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov,
- Zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma podľa Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovú normu úpravy vedení technického vybavenia
- Križovania a súběhy navrhovaných IS s PTZ je potrebné riešiť podľa STN 73 6005,
- V prípade križovania a súběhu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať normu STN 33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach,
- Pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové lokality č. 1,2-1/2014 pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete, (samotné body napojenia na VEKS budú určené na požiadanie v ďalších stupňoch PD),
- Z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové lokality č. 1,2-1/2014 zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce,
- rešpektovať koridory existujúcich diaľkových vedení v riešenom území aj s ich ochrannými pásmami / ochranné pásmo diaľkového kábla T – Com 1 m od osi /

B.5.5 Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Zariadenia obrany štátu

- Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ obci nenachádzajú ani nie sú navrhované.

Zariadenia požiarnej ochrany

- Zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov,
- Problematiku požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty riešiť podľa platných STN v následných podrobnejších stupňoch PD stavieb,
- Zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov,
- Podrobnejšie riešenie hydrantovej siete, ako aj návrh situovania jednotlivých hydrantov na tejto sieti, bude predmetom riešenia následných stupňov projektovej dokumentácie pre realizáciu zástavby v riešenom území,

Zariadenia protipovodňovej ochrany

- Navrhnuť taký systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody),
- V rámci prevencie kontrolovať a udržiavať funkčnosť priekop a jarkov, aby neboli zanesené, zasypané alebo zatrávnené,
- V rámci eliminovania možných lokálnych záplav resp. podmáčania pôdy v je potrebné pravidelne čistiť resp. stabilizovať koryto melioračného kanála, tak aby pri zvýšených zrážkach nedochádzalo k zaplavovaniu pozemkov v jeho tesnej blízkosti,
- Usmerňovať povodňové prehliadky a hliadkovú službu, varovnú a hlásnu službu pri bezprostrednom ohrození, zabezpečovacie a záchranné práce po vzniku povodňovej situácie,
- Vybudovať retenčné nádrže a súvisiace stavby a opatrenia
- Postupne uskutočňovať navrhované opatrenia protipovodňovej ochrany podľa Územného generelu vodných tokov obce Veľký Biel
- Dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy,

Pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov protipovodňovej ochrany postupovať v zmysle vyhlášky č. 261/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obsahu povodňových plánov a postupov ich schvaľovania, vyhlášky č. 204/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vykonávaní predpovednej povodňovej služby, vyhlášky č. 252/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o predkladaní predbežných správ o povodňovej situácii a súhrnných správ o priebehu povodní, ich následkoch a vykonaných opatreniach a vyhlášky č. 251/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o vyhodnocovaní výdavkov na povodňové zabezpečovacie práce, povodňové záchranné práce a povodňových škôd.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

- Priebežne aktualizovať doložku CO, ktorá by okrem iného mala obsahovať:
 - zabezpečenie záujmov CO („zákon o CO“)
 - varovanie a vyznenie obyvateľstva v prípade po vypovedaní vojny, vyhlásení vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu alebo mimoriadnej situácie (vyhláška MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany obyvateľstva),
- Súčasnú analýzu a koncepciu kolektívnej ochrany obyvateľstva zamerať hlavne na ukrytie obyvateľstva (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) – individuálnu ochranu obyvateľstva,
- V navrhovaných rozvojových lokalitách na výstavbu doriešiť ochranu obyvateľstva ukrytím podľa ods. 3) §4 a ods. 1) bodu a) a e) § 15 „zákona o CO“.

Nároky civilnej ochrany obyvateľov navrhovaných rozvojových území v procese obstarávania a spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie je možné riešiť v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 297/94 Z.z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 349/98 Z.z.

Účelom predmetnej vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky je upraviť:

- ~~druh a rozsah stavebnotechnických požiadaviek na stavby pre potreby civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku,~~
- ~~technické podmienky zariadení civilnej ochrany na utváranie predpokladov na znižovanie rizík pri vzniku mimoriadnych udalostí,~~

Ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:

- v budovách zabezpečujúcich úkrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
- v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich úkrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
- v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
- v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.

Pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
- statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie.

Pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

Stavebno - technické požiadavky na stavby vzhľadom na nároky civilnej ochrany sú požiadavky na územno - technické, urbanistické, stavebno - technické a dispozičné riešenie stavieb z hľadiska potrieb civilnej ochrany. Predmetné stavebno - technické požiadavky sa uplatňujú nasledovne:

- ochranné stavby sa zabudujú v podzemných podlažiach stavebných objektov
- tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,
- navrhujú sa do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť úkryt v dochádzkovej vzdialenosti maximálne do 500 m,
- umiestňujú sa minimálne 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ak by mohli ohroziť bezpečnosť ukrývaných,
- umiestňujú sa tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukrývaných a spĺňali ďalšie podmienky podľa vyššie uvedenej vyhlášky,
- navrhujú sa s kapacitou nad 150 ukrývaných podľa vyššie uvedenej vyhlášky,

- vo vnútorných priestoroch majú zabezpečené mikroklimatické podmienky - miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie, - spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby podľa vyššie uvedenej vyhlášky.

Pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov CO postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyzrozumenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)

Varovanie obyvateľstva bude obecným úradom zabezpečené reláciou v obecnom rozhlase, alebo inými mobilnými vyzrozumievacími prostriedkami.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby a na skutočnosť, že riešené územie tvorí súčasť polôh mimo zastavaného územia obce, uvažuje sa s ukrytím obyvateľstva v riešenom území v úkrytoch budovaných svojpomocne počas mimoriadnych situácií a za brannej pohotovosti štátu pre 100 % počtu obyvateľov.

Úkryty budované svojpomocne budú predstavovať vhodné priestory stavieb rodinných domov, ktoré po vykonaní špecifických úprav budú zabezpečovať ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí. Priestory vybrané na úkryty budované svojpomocne musia spĺňať požiadavky:

- na vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- na zabezpečenie ochrany pred radiačným zamorením a pred preniknutím nebezpečných škodlivín,
- na minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu ich priestorov,
- na statické a ochranné vlastnosti,
- na vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtroventilačným zariadením,
- na utesnenie,

Zariadenia odpadového hospodárstva

- Vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých lokalitách, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu (obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity),
- Zabezpečiť pravidelný odvoz a likvidáciu odpadu v riešenom území z nových rozvojových lokalít na základe dohodnutých a uzavretých zmluvných vzťahov s oprávnenou organizáciou
- Znižovať riziká vzniku skládok odpadov,
- zabezpečiť postupnú sanáciu resp. rekultiváciu divokých skládok odpadu v riešenom území (hnojiská, stavebný odpad)
- zabezpečiť zneškodňovanie možných nebezpečných odpadov v riešenom území na základe dohodnutých a uzavretých zmluvných vzťahov s oprávnenou organizáciou (neónové svietidlá, lepenky, odpad z ORL a p.)

B.6. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

- Realizovať dôslednú pamiatkovú ochranu nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok, zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“):
 - **Kaštieľ a park** - NKP č. ÚZPF 553/1,2
- Rešpektovať príslušné ochranné pásmo NKP č. ÚZPF 553/1,2 – Kaštieľ a park,
- Rešpektovať pamiatkovú ochranu objektov zapísaných v zozname pamätihodností Obce Veľký Biel, ktoré sa nachádzajú v riešenom území a taktiež v jej blízkom okolí, s upozornením na ich príslušnú ochranu,
- Pri obnove národných kultúrnych pamiatok je potrebné postupovať podľa § 32 pamiatkového zákona,
- V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky podľa § 27 ods. 2 (základná ochrana kultúrnej pamiatky) nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky (desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok),
- Dodržať podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov v riešenej lokalite, ktoré určí KPÚ Bratislava, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona,

V oblasti rozvoja obce

- Riešiť rozvoj obce tak, tak aby sa zachoval pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter, pôvodný charakter a ráz krajiny a nevytvárala sa v krajine nová, samostatne ležiaca zástavba mimo kompaktného zastavaného územia,

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky

Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu v Bratislave v jednotlivých ďalších stupňoch územného a stavebného konania PD vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (budovanie komunikácií, križovatky, premostenia, technická infraštruktúra, koridory pre trasy železnice) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

Poznámka: Z hľadiska pamiatkovej starostlivosti sa v rozvojových územiach Zmien a Doplnkov riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ nenachádzajú žiadne objekty ani územia pamiatkovej ochrany.

B.7. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, SO ZRETEĽOM NA UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY

- Katastrálne územie obce Veľký Biel sa nachádza mimo sústavy chránených území národnej a európskej siete sústavy chránených území
- Zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002,
- Rešpektovať prvky RÚSES v okolí a ich nevyhnutné vzájomné prepojenia cez katastrálne územie Veľký a Malý Biel:

- Biocentrum regionálneho významu RBc58 Martinský les, Šenkavský háj, Vršky,
- Biocentrum nadregionálneho významu NRbC1 Martinský les pri Senci,
- Biocentrum regionálneho významu RBc1 Les pri Veľkom Bieli,
- Rešpektovať Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji

V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- ~~ochrana prírody a krajiny je vymedzená zákonom o ochrane prírody a krajiny. Definovaná je územná ochrana, druhová ochrana resp. ochrana drevín a významných stromov. V riešenom území ZaD-01/2007 sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené prírodné zdroje ani pamiatkovo chránené územia. V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky vyžadujúce ochranu.~~
- zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróziu ochranu pôdy uplatnením prvkov ÚSES a to hlavne biocentier a biokoridorov - zabezpečiť príslušný stupeň ochrany pre záujmové lokality štátnej ochrany prírody miestneho resp. regionálneho charakteru (lesný porast Hornomajerský les)
- eliminovať pôsobenie stresových faktorov v rieš. území (divoké skládky odpadu, hnojiská a pod.) - realizovať a podporovať výsadbu izolačnej zelene v styčných líniách medzi jednotlivými funkčnými zložkami resp. pozdĺž navrhovaných hlavných komunikačných trás (peších i dopravných zariadení – diaľnica D1) - s prepojením na existujúce biocentrá resp. biokoridory
- podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi,
- zvyšovať mieru zastúpenia prírodných prvkov v zastavaných územiach, v kontaktoch pásmach, rozvíjať krajinnú zeleň v zastavaných územiach i vo voľnej krajine,

V oblasti rozvoja obce

- Zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,
- V záujme adaptácie sídelných systémov na klimatickú zmenu pri sídelnom rozvoji nenavrhovať plochy na zastavanie, ktoré:
 - zmierňujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,
 - napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. mokrade a brehové porasty a pod.,

V oblasti využívania prírodných zdrojov

- Zohľadniť pri územnom rozvoji a urbanizácii krajiny princíp zadržiavania vôd v území, zamedzenie erózie pôdy a ochrany vodných zdrojov.

Ekostabilizačné opatrenia

- Ekostabilizačné opatrenia riešiť v zmysle katalógu adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:
 - Aplikácia pásiem vegetácie do priemyselných zón, dopravných uzlov, (funkcia ochranná a izolačná zeleň),

- Výsadba stromov,
- Budovanie parkovísk areálov ako „zelené“ parkoviská za pomoci polovegetačných tvárnic,
- Budovanie parkovísk areálov s tieniacimi prvkami, napr. tieniace prvky aj so zabudovanými obnoviteľnými zdrojmi energie,
- Ochladzovanie prostredia prostredníctvom vodných prvkov,
- Zabezpečiť nízku tepelnú odolnosť obvodového plášťa,
- Podporovať výstavbu nízkoenergetických budov,
- Podporovať výstavbu s využívaním vegetačných striech,



Zatienenie parkoviska fotovoltaiickými panelmi

- pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu s prirodzenými pôvodnými druhmi drevín
 - výsadbu remízok prirodzeného druhového zloženia vychádzajúceho z príslušných mapovacích jednotiek potenciálnej prirodzenej vegetácie,
 - obnovu prirodzeného druhového zloženia vychádzajúceho z príslušných mapovacích jednotiek potenciálnej prirodzenej vegetácie,
- vylúčiť veľkoplošnú ťažbu drevín holorubmi v riešenom rozvojovom území Hornomajerské
- Pre vodné biotopy podporovať:
 - výsadbu brehových porastov prirodzeného druhového zloženia vychádzajúceho z príslušných mapovacích jednotiek potenciálnej prirodzenej vegetácie,
 - obnovu prirodzeného druhového zloženia vychádzajúceho z príslušných mapovacích jednotiek potenciálnej prirodzenej vegetácie,
 - rozvoj litorálneho pásma,
 - zachovanie kvality vody,
 - odstraňovanie sedimentov,
 - podpora ekostabilizačnej funkcie vodných plôch na úkor ich hospodárskeho využívania;

Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- protipovodňová ochrana, ktorá bude slúžiť hlavne proti preťaženiu hlavných dažďových zberačov:
 - je potrebné zabezpečiť realizáciou nových zelených priehlbni s presmerovaním toku dažďových vôd do nich, výsadbou novej vegetácie v zelených priehlbniach, zemnými hrádzkami, výmenou betónových povrchov za priepustné pre vodu a dážď

Ochrana voči zvýšenej priemernej ročnej teplote

- zabezpečiť prirodzeným zavlažovaním zelene so vsakovaním dažďových vôd do podlažia ako aj výsadbou novej zelene v nových zelených priestoroch

V ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné podmienky

- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v blízkosti navrhovaných lokalít na výstavbu v max. možnej miere zachovať sprievodnú vegetáciu vodnej plochy a taktiež minimalizovať negatívne dopady budúcej výstavby na prvky ÚSES,
- ~~• v ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt „Návrh ekologickej stability prvkov ÚSES a návrh ozelenenia územia s vhodnou druhovou skladbou“~~
- ~~• v ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt „Návrh ekologickej stability prvkov ÚSES a návrh ozelenenia územia s vhodnou druhovou skladbou“~~
- V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
 - ak je v rámci lokalít nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je nutné uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň.
- Pri výsadbe ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov (jej podporovanie je v súlade s bodom 5.3.5 časti I. ÚPN regiónu BSK) rešpektovať zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach (§4 a §6),

Poznámka:

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny *navrhované rozvojové plochy spadajú riešené územie „Zmeny a doplnky č. 1/2014“* ~~spadá~~ v zmysle § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa ochrany.

Nenachádzajú sa tu maloplošné chránené územia národného významu, ani územia európskeho významu. Najbližšie navrhované prvky ÚSES sú **RBc 58 Martinský les – Šenkviceký háj - Vřšky a RBk XXXIV Silard – Martinský les – Šenkviceký háj** (priemet ÚPN-R BSK).

B.8. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V oblasti vôd

- Riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona,
- Zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie podľa vodného zákona
- Zohľadniť:
 - environmentálne ciele podľa § 5 vodného zákona

- o nakladanie s vodami podľa § 17 vodného zákona
- o vypúšťanie odpadových vôd a osobitných vôd podľa § 36 vodného zákona
- o technické požiadavky verejného vodovodu a kanalizácie v súlade s tretou časťou § zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- o ochranu verejných vodovodov a kanalizácií podľa § 27 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách,

V oblasti ochrany ovzdušia

- Rešpektovať zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 318/2012 Z. z. a ostatné nadväzujúce predpisy ochrany ovzdušia, tak aby bola v max. možnej miere zabezpečená ochrana zdravia obyvateľov a životného prostredia,
- V blízkosti výrobných areálov a areálov skladov a logistiky vytvoriť tzv. pufrčné zóny tvorené ochrannou a izolačnou zeleňou na zmiernenie negatívnych účinkov,
- Zabezpečiť výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti frekventovaných komunikácií,

V oblasti ochrany zdravia

- zabezpečiť komplexné pokrytie riešeného územia potrebnou technickou infraštruktúrou, najmä verejným vodovodom a kanalizáciou - napojenie územia na verejný vodovod a kanalizáciu považovať za nevyhnutnú podmienku výstavby (zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd)
- preveriť potrebu uplatnenia limitujúcich obmedzení navrhovanej výstavby vo vzťahu k ochranným hygienickým pásmam
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
- ~~obmedziť~~ stanoviť pre nové rozvojové plochy podiel zastavaných a spevnených plôch na základe stanovených zásad a regulatívov priestorového usporiadania
- eliminovať možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií ~~(v riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ bývanie~~ **bývanie, zdravotníctvo, školstvo, sociálna starostlivosť, šport, rekreácia)** prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov - v zmysle požiadaviek nariadenia vlády SR č. 339/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií,
- negatívny vplyv dopravy a výroby - hluk, exhaláty - zmierňovať vytváraním zelených bariér (vysoká zeleň) a inými protihlukovými opatreniami (PH steny),
- z hľadiska hluku navrhovať nové lokality v dotyku s funkciami navzájom obdobnými a nerušivými
- umiestňovať IBV mimo území exponovaných nadmerným hlukom z dopravy a iných zdrojov
- priemyselnú funkciu (resp. skladové objekty – haly, výrobné prevádzky, obchodné prevádzky a pod.) z hľadiska novej hlukovej expozície (vznikajúcej ich činnosťou) dotknutého okolia situovať do zón dostatočne vzdialených od zón s chránenou funkciou,
- pri navrhovaných lokalitách v blízkosti pozemných komunikácií a železničných tratí je potrebné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z.,
- v návrhu zástavby rešpektovať požiadavky na zabezpečenia vyhovujúcich svetlotechnických podmienok podľa STN 73 43 01 Budovy na bývanie a 730580 Denné osvetlenie budov a NV SR č.

353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia,

- zhodnotiť aktuálnosť radónového rizika v záujmovom území a potrebu ochranných opatrení podľa vyhl. MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia,
- Zabezpečiť požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č.39/2007 Z. z.
- normalizovať chov hospodárskych a domácich zvierat
- pri schvaľovaní objektov pre chov hospodárskych zvierat posúdiť individuálne ich vplyv na životné prostredie s prihliadnutím na zabezpečenie ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat

V oblasti odpadového hospodárstva

- Pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č.79/2015 Z.z. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva (vyhláška 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú ustanovenia zákona o odpadoch),
- V riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozvíjať zber separovaného a biologického odpadu a ich zhodnocovanie,
- Vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých lokalitách,
- Rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce a Všeobecne záväzného nariadenia obce o nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce.
- Realizovať konkrétne zámery so zariadeniami odpadového hospodárstva uvedené v kap. č.B.5,

V oblasti ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- Pri rozvoji územia podporovať ekologicky optimálne využívanie územia, obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity,
- Realizovať konkrétne opatrenia ÚPN uvedené v kap. č.B.7,
- Pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 57/2013 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.
- V ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 287/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Všeobecné opatrenia

- Optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- Riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS).
- Pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry.

B.9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

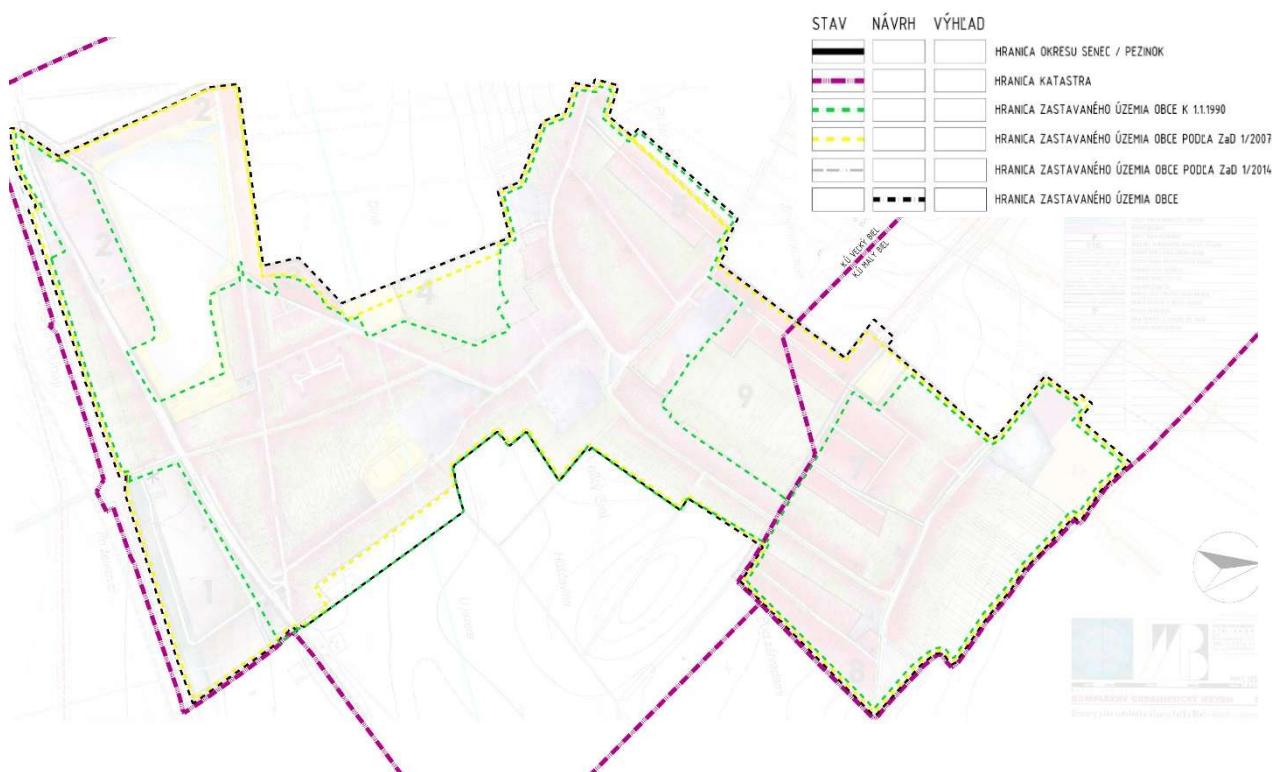
V súvislosti so zmenou funkčného využitia rozvojových plôch stanovených platným územným plánom obce Veľký Biel a návrhom rozšírenia rozvojových plôch vymedzujú „Zmeny a doplnky 3/2025 ÚPN obce Veľký Biel“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- Územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade,
- Územie skutočne zastavané, ktoré nie je v súčasnosti vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade,
- Územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa Návrhu.
 - rozšírenie zastavaného územia obce v lokalite 6 o novú lokalitu 6.1
 - časť lokality 10.1 mimo súčasného zastavaného územia,
 - zmena rozsahu a vymedzenia lokality 12.1-12.5
 - lokalita 11.1.

Navrhovaná hranica zastavaného územia je definovaná v grafickej časti ÚPN obce Veľký Biel.

Poznámka: Z uvedeného vyplýva, že „Zmeny a doplnky 3/2025“ riešia zväčšenie zastavaného územia. ZaD 3/2025 ÚPN obce Veľký Biel navrhujú novú hranicu zastavaného územia obce.

Zastavaným územím sa rozumie v zmysle zákona 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní časť územia obce vymedzená v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie pre existujúcu a navrhovanú zástavbu budovami, verejnými priestranstvami a inými stavbami.



„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ vymedzujú zastavané územie tak, že obsahuje: územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade územie skutočne zastavané, ktoré nie je v súčasnosti vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade (do tohto územia patrí aj lokalita č. 1 1/2014 – bývalý areál protivzdušnej obrany ČSĽA) územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie novými lokalitami podľa Zmien a doplnkov č. 1/2014 (lokalita č. 2 1/2014).

~~Poznámka: Z uvedeného vyplýva, že „Zmeny a doplnky č. 1/2014“ riešia nový prírastok zastavaného územia – lokality č. 1,21/2014.~~

~~Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:~~

~~Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor~~

- ~~• stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,~~
- ~~• poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a), c) – pozemkov ostatných plôch,~~
- ~~• pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,~~
- ~~• pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).~~

B.10. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ je potrebné vymedziť tieto sú podľa platných zákonov, noriem a predpisov vymedzené nasledujúce ochranné pásma a hygienické pásma:

Vymedzenie ochranných pásiem dopravy

OCHRANNÉ PÁSMO CESTNEJ DOPRAVY

Podľa cestného zákona č. 135/1961 v doplnení zákonom č. 27/1984 Zb., zákonom č. 160/1996 a Vyhl. č. 35/1984 Zb. § 15 je ochranné pásmo pre:

- cestu 1/61 – 50 m od osi komunikácie pre územie mimo zastavaného územia resp. mimo územia určeného na zastavanie
- cestu 111/5037 – 20 m

V zmysle ZaD 01/2007 sú vymedzené nasledovné ochranné pásma, ktoré sú zakreslené v grafickej časti:

- ~~• od osi vozovky príslušného jazdného pásu navrhovanej rýchlostnej komunikácie R1-22,5/100~~ ~~100 m~~
- od osi vozovky cesty I. triedy 50 m
- od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia 25 m
- od osi štátnej cesty III. triedy 20 m
- od osi miestnej komunikácie 15 m

Podľa vyhlášky FMTIR č. 83/76 v znení Vyhl. 376/92 Zb. § 41 je nutná vzdialenosť 6 m od okraja komunikácie (Mk) pre stavby na bývanie.

- Podľa vyhl. č. 247/94 MV SR platí šírka stavebnej čiary:
- $(T1 + T2)/2 + 6$ m, t. j. v priemere minimálna šírka medzi zástavbou je 10 m.

OCHRANNÉ PÁSMA ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY

- Ochranné pásmo dráhy vyplýva zo zákona č. 51/64 Zb. zo zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach ako i z vykonávacej vyhlášky č. 52/64 Zb. a je **60 m** od osi krajnej koľaje, ~~resp. 30 m od kraja pozemku dráhy.~~ **najmenej však 30m** od vonkajšej hranice obvodu dráhy, ak neurčuje inak stavebné povolenie.
- Rešpektovať ochranné pásmo **železničnej trate č. 124A**, podľa § 5 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach
- Zakázané činnosti v ochrannom pásme dráhy určuje v § 6 ods. 1 zákona č. 513/2009 Z. z.

Poznámka:

Miesta výstavby, nachádzajúce sa v OP dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená, že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v OP dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií podľa zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z max. prevádzkovej kapacity železničnej trate.

OCHRANNÉ PÁSMA LETISKA M. R. ŠTEFÁNICA BRATISLAVA

Ochranné pásma letiska M.R.Štefánika určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981, v spojení s rozhodnutím Dopravného úradu č. 3755/2014/ROP-022-OP/36087 zo dňa 10.12.2014 o zmene OP letiska (nadobudnutím právoplatnosti tohto rozhodnutia sa nahrádzajú OP letiska, a to len v rozsahu bodov 3.2, 4.1 a 4.4.) – výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené (pozri grafickú časť):

- ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru s výškovým obmedzením ~~227 m n. m.~~ **225 m n. m. Bpv.**

Nad určenú výšku je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia *nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov)*, ~~bez predchádzajúceho letovo-prevádzkového posúdenia a súhlasu Leteckého úradu SR.~~ **súhlasu Dopravného úradu.**

Letecký Dopravný úrad ako dotknutý orgán štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy je v zmysle §28 odsek 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) potrebné požiadať o súhlas pri stavbách a zariadeniach nestavebnej povahy, alebo o využívanie územia v priestore mimo ochranných pásem, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky: o ktoré svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska M. R. Štefánika Bratislava o vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1, písmeno a)

- *sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom (§30 ods.1, písmeno a)*
- ~~stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1, písmeno b)~~
- *zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods.1, písmeno c)*
- *zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1, písmeno d).*

Vymedzenie hygienických pásiem dopravy

Hygienické ochranné pásma dopravy vyplývajú z Vyhl.č.14/77 Zb. – podľa stanovenia prípustných hygienických štandardov pre určený druh zástavby z hluku z dopravy. Pre výpočet hluku z dopravy sme vychádzali z Metodiky pre výpočet hluku z dopravy – VÚVA Brno 1991.

Stanovenie prípustných hygienických noratívov:

- územie pozdĺž cesty 1/61 a železničnej trate:
- jestvujúca zástavba 65 dB/A – cez deň, resp. 55 dB/A – cez noc
- navrhovaná zástavba 60 dB/A – cez deň, resp. 50 dB/A – cez noc
- územie pozdĺž cesty 111/5037 a MK:
- jestvujúca zástavba 55 dB/A – cez deň, resp. 45 dB/A – cez noc
- navrhovaná zástavba 50 dB/A – cez deň, resp. 40 dB/A – cez noc

IZOFONY HLUKU VO VZDIALENOSTI OD OSI KOMUNIKÁCIE NA CESTE I/61

sčítací úsek	rok	izofona hluku dB/A cez deň v metroch	
		65dB/A	60dB/A
8-0140	1 990	20	39,6
priame úseky	1 995	18,2	36
	2 010	-	11
križovatkové úseky, zástavky	2 010	-	13
križovatka s III/5037	1 995	21	41
	2 010	-	17,5
8-0146	1 990	21	42
	1 995	17,5	35
	2 010	-	10
	2 010	-	12

HLUKOVÉ POMERY Z AUTOMOBILOVEJ DOPRAVY ZaD-01/2007 V ÚZEMÍ HORNOMAJERKÉ

Súčasný hlukový pomery v posudzovanom území sú dané predovšetkým dopravným hlukom spôsobeným diaľnicou D1. Z vypočítaných hlukových pásiem je zrejmé, že lokalita určená na výstavbu ~~Royal Golf Resort~~ **areálu skladov, logistiky** je v súčasnosti zaťažená hlukom z pozemnej dopravy v rozsahu od 30 do 55 dB(A), v závislosti od vzdialenosti od komunikácie.

HLUKU ZO ŽELEZNIČNEJ DOPRAVY

Z grafikonov železničnej dopravy – zošitový poriadok č. 120 sme získali údaje o skladbe vlakov, rýchlosti, noratívne dĺžok jednotlivých vlakov, brzdení. Hodnoty boli stanovené vzhľadom na vzdialenosti od železničnej zástavky V. Biel v odstupňovaní 200, 400, 600, 800 m. Vzhľadom k tomu, že prepočet bol možný len k roku 2005 s hodnotami ekvivalentných hladín hluku pre tento rok, uvažujeme i v roku 2010.

Posudzované miesto	Izofona hluku od osi koľaje v metroch	
	65 dB/A	60 dB/A
800 m	23,6 m	46 m
600 m	24 m	47 m
400 m	22,6 m	44,2 m
200 m	20,8 m	41 m
zastávka	18,0 m	36 m

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie

- Ochranné pásma vodárenských zdrojov určuje § 32 zákona č. 364/2004 Z. z. - Vodný zákon a Vyhláška č. 418/2010 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona,
- Ochranné pásma vodovodného potrubia a verejnej kanalizácie určuje § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách nasledovne:
 - do priemeru DN500 (vrátane) je 1,5 1,8 m na obidve strany od ~~pôdorysného okraja potrubia~~ od osi potrubia,
 - nad priemer DN500 je 2,5 m 3,0 m na obidve strany od osi potrubia,

Ochranné pásmo zariadení na výrobu elektriny

- ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43 Ochranné pásma
 - Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
 - Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí
 - a. od 1kV do 35kV vrátane
 - 1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b. od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c. od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d. od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e. nad 400 kV 35 m,
 - Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
 - V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a. zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - b. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - c. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - d. uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - e. vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - f. vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
 - Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
 - Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
 - Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

- a. 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
b. 3 m pri napätí nad 110 kV.
- V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a. zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
 - b. vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- Ochranné pásmo elektrickej stanice
 - a. vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - b. vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - c. s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak
- Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
- Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

Ochranné pásmo plynovodu

- ochranné pásma plynárenských zariadení a priamych plynovodov sa zriaďujú v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79 Ochranné pásma
- ochranné pásmo je vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm

- 12m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

Ochranné pásma plynovodných sietí

- ~~8 m pre technologické objekty – RS plynu~~
- ~~4 m pre plynovody do DN 200~~
- ~~8 m pre plynovody od DN 200 do DN 500~~
- ~~12 m pre plynovody od DN 500 do DN 700~~
- ~~50 m pre plynovody nad DN 700~~
- ~~1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce (od osi na každú stranu plynovodu)~~

Bezpečnostné pásma plynovodných sietí

- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 80 je priestor vymedzený vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 300 mm
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 500 mm
 - ~~300 m~~ 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach a armatúrnych uzloch (od osi na každú stranu plynovodu)

Pre sieť Eustream, a.s. vzhľadom na priemer potrubí a tlak prepravovaného média, platí ochranné pásmo 50 m od osi krajnej línie prepravnej siete podľa § 79 ods. 2, písmeno d) zákona 251/2012.

- pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe bezpečnostné pásmo určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe

Ochranné pásmo potrubí na prepravu pohonných látok a na prepravu ropy

- ochranné pásmo potrubia na prepravu pohonných látok a potrubia na prepravu ropy v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 86-87:
 - Ochranné pásmo potrubia je priestor v blízkosti potrubia, ktorý je určený na zabezpečenie plynulej prevádzky potrubia a na zabezpečenie bezpečnosti osôb a majetku. Vlastníci a užívatelia nehnuteľností v ochrannom pásme sú povinní zdržať sa všetkého, čo by mohlo poškodiť potrubie a ohroziť plynulosť a bezpečnosť prevádzky.
 - Ochranné pásmo potrubia, okrem ochranného pásma potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania, je vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách od osi potrubia.

- Činnosti v ochrannom pásme produktovodu (300m na každú stranu od osi produktovodu) oznámiť vlastníčkovi produktovodu Slovnaft, a.s., Produktovod, 920 64 Kľačany)
- Ochranné pásmo potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania je vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 100 m po oboch stranách od osi potrubia.

Obmedzenia v ochrannom pásme potrubia:

- V ochrannom pásme potrubia je zakázané zriaďovať objekty osobitnej dôležitosti, ťažné jamy prieskumných a ťažobných podnikov a odvaly.
- V ochrannom pásme potrubia, okrem ochranného pásma potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania, je zakázané do vzdialenosti
 - 200 m od osi potrubia stavať na vodnom toku mosty a vodné diela,
 - 150 m od osi potrubia pozdĺž potrubia súvisle zastavovať pozemky, stavať ďalšie dôležité objekty a budovať železničné trate,
 - 100 m od osi potrubia stavať akékoľvek stavby,
 - 50 m od osi potrubia stavať kanalizačnú sieť,
 - 20 m od osi potrubia stavať potrubie na prepravu iných látok okrem horľavých látok I. a II. triedy,
 - 10 m od osi potrubia vykonávať činnosti, najmä výkopy, sondy, odpratávanie a navrhovanie zeminy a vysádzanie stromov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť potrubia a plynulosť prevádzky.
- ~~Zhotoviť, zmeniť, odstrániť stavbu alebo vykonať stavebné úpravy. Zriaďovať stavby a vykonávať udržiavacie práce na stavbe v ochrannom pásme potrubia možno len so súhlasom prevádzkovateľa iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa potrubia a vlastníka pozemku, na ktorom je alebo má byť stavba postavená. Súhlas prevádzkovateľa potrubia a vlastníka pozemku, na ktorom je alebo má byť stavba postavená, na zriadenie stavby v ochrannom pásme potrubia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie; vykonávať iné činnosti podľa odseku 2 v ochrannom pásme potrubia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa potrubia a za podmienok určených prevádzkovateľom potrubia vrátane primeraných podmienok na zaistenie bezpečnosti potrubia.~~
- Zriaďovať stavby v ochrannom pásme potrubia možno iba po predchádzajúcom súhlase vlastníka pozemku, na ktorom má byť stavba postavená. Vykonávať udržiavacie práce na stavbe v ochrannom pásme potrubia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa potrubia a vlastníka pozemku, na ktorom je stavba postavená. Vykonávať iné činnosti podľa odseku 2 v ochrannom pásme potrubia možno iba so súhlasom prevádzkovateľa potrubia a za podmienok určených prevádzkovateľom potrubia vrátane primeraných podmienok na zaistenie bezpečnosti potrubia.
- Elektrické vedenie možno zriaďovať najmenej v takej vzdialenosti od potrubia, aby sa zachovali ochranné pásma podľa § 43, ak sa prevádzkovateľ elektrického vedenia a prevádzkovateľ potrubia nedohodnú inak.
- Vykonávať činnosti v ochrannom pásme potrubia na prepravu ropy z miesta ťažby do miesta spracovania môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa potrubia.

Ochranné pásmo telekomunikačných vedení

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách 610/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov (§67) a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia:
- ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie
- ~~V zmysle zákona č. 11/1964 Zb. sú ochranné pásma pre podzemné telekomunikačné káble a zariadenia celkovej šírky 2 m, hĺbky a výšky 3 m od úrovne terénu. V zastavanom území platí STN 736005.~~
- ~~1 m na každú stranu od osi diaľkového kábla~~

V ochrannom pásme je zakázané:

- *umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,*
- *vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.*
- *Preloženie vedení vyvolané stavebnou činnosťou tretích osôb možno vykonať len po dohode a za podmienok dohodnutých s podnikom. Náklady takého preloženia uhrádza stavebník, ak sa nedohodlo inak. Ak zároveň dôjde k modernizácii vedenia, náklady na modernizáciu uhrádza podnik.*

~~Upozornenie: Pri rozkopávkach akéhokoľvek druhu je potrebné nechať vytýčiť trasy diaľkových káblov tak, aby nedošlo k ich narušeniu~~

~~V riešenom území nie je potrebné vymedziť žiadne chránené územia.~~

Ochranné pásmo národných kultúrnych pamiatok

- Ochranné pásmo je územie vymedzené na ochranu a usmernený rozvoj prostredia alebo okolia nehnuteľnej kultúrnej pamiatky podľa § 18 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu,
- Ochranné pásmo vyhlasuje na základe stanoviska obce pamiatkový úrad rozhodnutím, v ktorom vymedzí jeho územie a podmienky ochrany.
- podľa § 22 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu Pamiatkový úrad vyznačí v príslušnom registri, či sa nehnuteľná kultúrna pamiatka nachádza v ochrannom pásme, alt. či má nehnuteľná kultúrna pamiatka ochranné pásmo,
- V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Ochranné pásmo lesa

- Ochranné pásmo lesa podľa § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- Vo vzdialenosti menšej ako 30m nie je možné umiestňovanie pozemných stavieb od hranice lesného pozemku a v prípade odôvodnenej potreby umiestnenia stavby v OP lesa je potrebné navrhnúť ochranné opatrenia aby nebolo obmedzenie plnenia funkcií lesov - § 2 Zákona o lesoch

B.11. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.11.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Zákon č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim upravuje odňatie vlastníckeho práva, obmedzenie vlastníckeho práva k pozemku alebo ku stavbe, zriadenie, obmedzenie, zrušenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k pozemku alebo ku stavbe, obmedzenie, zrušenie práv tretích osôb k pozemku alebo ku stavbe, ak je to nevyhnutné pre uskutočnenie stavby alebo opatrenia v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme.

- Vyvlastnenie možno uskutočniť len:
 - v nevyhnutnej miere,
 - vo verejnom záujme na účel ustanovený zákonom alebo pre verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, pričom verejný záujem na vyvlastnení sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní,
 - za primeranú náhradu, a
 - ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom
- Vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, ktoré sa vo vyvlastňovacom konaní preukazujú záväzným stanoviskom
- Zodpovedným orgánom za vyvlastnenie je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky so sídlom v Bratislave, (podľa §7 Zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní)
- Podmienky vyvlastnenia upravuje zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

~~Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.~~

~~Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.~~

- V riešenom území sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa zoznamu uvedeného v kapitole č. C.1.

V riešenom území „~~Zmien a doplnkov č. 3/2025~~“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

- Miestne komunikácie obslužné
- Ostatné miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie objektov (obslužné komunikácie funkčných tried C1, C2 a C3 ako aj nemotoristické komunikácie s funkciou pobytovou a obslužnou – funkčných tried D1,

D2 a D3 a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie) – ~~neoznačené v grafickej časti~~

- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – ~~neoznačené v grafickej časti~~
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – ~~neoznačené v grafickej časti~~
- Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – ~~neoznačené v grafickej časti~~.
- Výhľadovo bude potrebné vytvoriť priestorovú rezervu pre stavby vo verejnom záujme:
 - diaľnica D1 (úsek Bratislava – hranica BSK – Trnava) – prestavba na plnohodnotnú 6-pruhovú diaľnicu s obojstrannými dvojpruhovými jednosmernými kolektormi, ktoré sú súčasťou diaľnice
 - nové plánovaná napojenia rozvojových území Hornomajerské na diaľnicu D1,
 - dopravné napojenie územia Hornomajerské na nadradenú komunikačnú sieť na cestu II. triedy II/503 do kruhového objazdu OK 3, alt. s vytvorením nového kruhového objazdu OK 4 na hranici katastrálnych území Senec a Veľké Šenkvice,
 - železničná trať koridorová - modernizácia trate 130 Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160 km/h / 200 km/h/ a s tým spojené zariadenia a križovania ciest priestory pre terminály integrovanej osobnej prepravy (pri železničnej stanici a zastávke – konkrétnu lokalitu určia podrobnejšie stupne PD)
 - regionálna cyklistická trasa (prepojenie existujúcej trasy na Malé Karpaty)
 - 2x110 kV nadzemné vedenie (medzi TR LC Senec, TR Chorvátsky Grob a TR Senec)
 - umiestnenie TR 110/22 kV Chorvátsky Grob
 - Akumulácia (retencia) dažďových vôd a vodozádržné opatrenia na meliorizačnom kanáli / Bielskom kanáli v území Hornomajerské

Poznámka: Umiestnenie vyššie uvedených výhľadových zámerov bude riešené v ďalších aktualizáciách ÚPD po ukončení predprojektovej prípravy zámerov a po výbere definitívneho riešenia.

B.11.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Nakoľko ÚPN obce Veľký Biel nie je riešený v podrobnosti ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Delenie a sceľovanie pozemkov je nutné vykonať vo všetkých novonavrhovaných rozvojových plochách, a to ešte pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry na základe podrobnejšej PD.

B.11.3 Vymedzenie plôch na asanáciu

V lokalite č. ~~1-1/2014~~ **10.1.** budú potrebné asanácie existujúcich objektov.

B.11.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ katastrálnom území Veľký a Malý Biel nie je potrebné vymedziť plochy na chránené časti krajiny. V území Hornomajerské sa nachádza **Biocentrum regionálneho významu Dubačská hora**, ktoré je súčasťou územného systému ekologickej stability (ÚSES) a je nutné zabezpečiť jeho prepojenia na vyššie a nižšie prvky ÚSES. (biokoridor smerom na Chránený areál Martinský les – územie európskeho významu, biokoridor na vinohradnícku oblasť Šalaperská hora).

Biocentrum regionálneho významu Dubačská hora

Ide o zalesnené alebo mozaikovito zalesnené územie so zvyškami prirodzených biotopov (napr. dubovo-hrabové lesy, kroviny, lúky). Je súčasťou širšej ekologickej kostry krajiny – slúži ako refugium (útočisko) pre živočíchy, konečný bod alebo uzol ekologickej konektivity, a regulačný prvok v krajine. Jedná sa o územie s ekologickou hodnotou, ktoré zohráva úlohu v migračných trasách a zachovaní biodiverzity v širšom regióne, nielen na lokálnej úrovni.

B.12. VYMEDZENIE ČASTÍ ÚZEMIA, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ V DOKUMENTÁCII NIŽŠIEHO STUPŇA

„Zmeny a doplnky č. 3/2025 1/2014“ nevymedzujú potrebu obstaráť územný plán zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12).

~~„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ vymedzujú potrebu obstaráť územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu, resp. dokumentáciu pre územné rozhodnutie (komplexne pre rodinné domy, komunikácie a inžinierske siete) pre lokality č. 1,2 1/2014 (resp. pre logicky súvisiace časti týchto lokalít). Pri riešení funkcie bývania je potrebné zohľadniť susedstvo prilahlých skladových a logistických priestorov.~~

~~Postupy spracovania a prerokovania urbanistickej štúdie upravuje zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4) a Vyhláška č. 55/2001 Zb. (§3). Postupy územného konania upravuje zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 32-42).~~

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 3/2025 1/2014“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

GRAFICKÁ ČASŤ

výkres č. 1.:	Širšie vzťahy	M 1:10 000
výkres č. 2:	Komplexný urbanistický návrh, M 1:2880	M 1:5000
výkres č. 7.	Výkres regulatív a limitov v území	M 1:5000

TEXTOVÁ ČASŤ

kapitola č. B.:	Návrh záväznej časti
-----------------	----------------------

C.1. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

V riešenom území sú vymedzené plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

Č. / Ozn.

vo výkrese č. 2./

VPS D1	Diaľnica D1 – rozšírenie (vrátane súvisiacich stavieb, zariadení a terénnych úprav)
VPS D2	Železničná trať koridorová – modernizácia železničnej trate č. 120 na traťovú rýchlosť 200 km/hod. (vrátane súvisiacich stavieb, zariadení a terénnych úprav, najmä rekonštrukcia ň železničných zastávok a staníc)
VPS D3	Križovatka – napojenie miestnej zbernej komunikácie na diaľnicu
VPS D4	Križovatka – napojenie miestnej zbernej komunikácie na diaľnicu
VPS D5	Križovatka – napojenie miestnej zbernej komunikácie na diaľnicu
VPS D6	Rekonštrukcia mostu
VPS D7	Cesty miestne zberné
VPS D8	Križovatka
VPS D9	Križovatka
VPS D10	Regionálna cyklistická trasa (vrátane súvisiacich stavieb, zariadení a terénnych úprav), ktoré zabezpečujú cyklistickú dopravu podľa príslušnej technickej dokumentácie
VPS D11	Preložka cesty I61
VPS D12	Obchvat obce – cesty miestne obslužné
VPS D13	Cesty miestne obslužné
VPS D14	Priestory pre terminály integrovanej osobnej prepravy
VPS D15	Autobusová zastávka
VPS E1	2x110 kV nadzemné vedenie
VPS E2	Transformovňa Chorvátsky Grob
VPS V1	Akumulácia (retencia) dažďových vôd
VPS V2	Rekonštrukcia prírodného potrubia Bernolákovo-Senec
VPS K1	Splašková kanalizácia
VPS K2	Prečerpávací stanica splaškovej kanalizácie