

ZMENA A DOPLNOK č. 1/2007
ÚPN – O VEĽKÝ BIEL

TEXTOVÁ ČASŤ

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
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. ENERGIU	:	Ing. Alexander Lenthár
SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY	:	Ing. Alexander Lenthár
VYHODNOTENIE PPF	:	RNDr. Helena Rýchla
ODBORNE SPOSOBILÁ OSOBA PRE OBSTARÁVANIE	:	Ing. arch. Jana ZLÁMALOVÁ

OBSAH :

- A.1.) ZÁKLADNÉ UDAJE
- A.2.) ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI
- A.3.) ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI
- A.4.) ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ TEXTOVEJ ČASTI
- A.5.) ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ GRAFICKEJ ČASTI
- A.6.) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
- A.7.) DOKLADOVÁ ČASŤ

A.1. ZÁKLADNÉ UDAJE :

- A.1.1. Hlavné ciele a problémy, ktoré rieši Zmena a doplnok č. 1/2007 ÚPN – O
- A.1.2. Vyhodnotenie doterajších ÚPD na predmetné riešené územie, resp. ÚPN – O Veľký Biel
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia s ÚPN – VÚC Bratislavský kraj

A.2. ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

- A.2. 1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis
- A.2. 2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC
- A.2. 3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady
- A.2. 4. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešeného územia do systému osídlenia
- A.2. 5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania riešeného územia
- A.2. 6. Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia; zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania
- A.2. 7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie
- A.2. 8. Vymedzenie zastavaného územia
- A.2. 9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- A.2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami
- A.2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení
- A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
- A.2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- A.2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu, napr. záplavové územie, územie znehodnoteného ťažbou
- A.2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
- A.2.17. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno - technických dôsledkov

A.3. ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI

- A.3.1. Komplexný urbanistický návrh
- A.3.2. Výkres limitov a regulatívov

A. 4. : ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

A.4.1. Návrh záväznej časti

A.5. ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

A.5.1. Komplexný urbanistický návrh

A.5.2. Výkres limitov a regulatívov v území

A. 6. DOKLADY :

Dokladová časť bude priložená k textovej časti po ukončení propomienkového konania ako samostatný elaborát.

A. 1. ZÁKLADNÉ UDAJE :**A.1.1. HLAVNÉ CIELE A PROBLÉMY, KTORÉ RIEŠI ZMENA A DOPLNOK č. 1/2007 K ÚPN – O VEĽKÝ BIEL**

Vypracovanie Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN obce VEĽKÝ BIEL obstaráva OBEC za účelom vytvorenia územno-plánovacej dokumentácie a vytvorenia podmienok pre umiestnenie aktivít v časti katastrálneho územia obce Veľký Biel pre investora.

Zmena a doplnok č. 1/2007 ÚPN – O vychádza zo schváleného ÚPN – O Veľký Biel zo dňa 10. 12. 1998 – č. 30 / 1998/e. Návrhové obdobie je uvažované do r. 2025.

Hlavným cieľom riešenia Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel je :

- stanovenie koncepcie rozvoja urbanistickej štruktúry v riešenom území
- vybudovanie rozsiahleho golfového areálu s hotelom a s prislúchajúcim obslužno - vybavenostným zázemím, doplneným bývaním v atraktívnom prírodnom prostredí
- stanovenie koncepcie rozvoja bývania v riešenom území
- stanovenie koncepcie rozvoja objektov základnej občianskej vybavenosti
- ochrana životného prostredia, zvýšenie ekologickej stability územia vymedzením resp. realizáciou plôch súkromnej hospodárskej zelene, verejnej sprievodnej a izolačnej zelene resp. krovinej vegetácie
- stanovenie koncepcie základnej dopravnej kostry s plochami statickej dopravy a s napojením na nadradenú komunikačnú sieť
- dobudovanie chýbajúcich zložiek technickej infraštruktúry (všetky hlavné verejné rozvody inžinierskych sietí)

Označ.	Výmera v ha	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle schváleného ÚPN	Navrhovaná hlavná funkcia v zmysle Zmeny č. 1/2007	Účel navrhovanej zmeny
Z1	231,9	Orná pôda – v ÚPN–O neriešené	Zmiešané územie s funkciou rekreácie a bývania	Nový rozvojový zámer

A.1.1.2. oblasť usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry :

V riešenom území sa doporučuje formovať rozvoj urbanistickej štruktúry pozdĺž navrhovaných hlavných prístupových komunikácií (tvoriacich hlavné urbanistické kompozičné osi) resp. v nadväznosti na novonavrhované centrum, situované v styčných resp. prepojovacích polohách týchto komunikácií.

Z hľadiska rozvoja urbanistických osí :

- je cieľom formovať a podporovať výstavbu samostatne stojacej nízkopodlažnej zástavby do 2.N.P. formou individuálnej bytovej výstavby (kondomíniá), resp. malopodlažnej bytovej výstavby do 4. N. P. formou bytových domov pozdĺž týchto osí

Z hľadiska rozvoja urbanistického centra :

- je cieľom formovať a podporovať radovú resp. kompaktnú zástavbu obytných, polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, služieb a bývania po obvode navrhovaného centra, resp. solitérnych objektov rovnakého funkčného využitia v jeho centrálnych polohách v primeranej pešej dostupnosti.

Návrhové obdobie je stanovené do r. 2025, výhľadové obdobie je stanovené po r. 2025. Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie riešeného územia bola navrhovaná urbanistická štúdia, ktorá navrhla možnosť usporiadania riešeného územia so športovo-rekreačno – obytnou funkciou.

A.1.1.3. oblasť usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu :

V riešenom území sa doporučuje formovať prírodnú štruktúru v súlade s územným systémom ekologickej stability pomocou nasledovných prvkov :

- prírodných celkov
- biocentier
- biokoridorov

Z hľadiska rozvoja prírodných celkov je cieľom formovať a podporovať rozvoj priestorovo - funkčných celkov s prvkami prírodného typu miestneho charakteru (riešeného územia golfového areálu).

Z hľadiska rozvoja biocentier je cieľom podporovať a rozvíjať biocentrá miestneho významu – existujúci lesný porast v lokalite Hornomajerský les (dotýka sa riešeného územia), navrhované vodné nádrže v golfovom areáli.

Z hľadiska rozvoja biokoridorov je cieľom podporovať a rozvíjať biokoridory miestneho významu - existujúci melioračný kanál, sprievodná vysoká zeleň Kultúrne pamiatky sa v riešenom území nenachádzajú, poľnohospodársky pôdny fond vrámci celého územia bude vyhodnotený podľa BPEJ a navrhnutý na využitie na nepoľnohospodárske účely.

A.1.1.4. oblasť rozvoja občianskej vybavenosti :

V tejto oblasti je cieľom vytvoriť v riešenom území podmienky pre rozvoj :

- zariadení základnej občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru (materská škola, škola, administratíva – správa, kostol, obvodné zdravotné stredisko, pošta a p.)
- zariadení základnej občianskej vybavenosti komerčného charakteru (obchody, služby)
- zariadení vyššej občianskej vybavenosti komerčného charakteru (hotel, golfový klub)

A.1.1.5. oblasť rozvoja výrobného územia :

- nepodporovať v riešenom území akýkoľvek rozvoj výrobných zariadení vzhľadom na umiestnenie dominantnej rekreačno – obytnej funkcie (golfový areál s obytnými zónami a občianskou vybavenosťou)

A.1.1.6. oblasť rozvoja rekreácie a športových zariadení :

V tejto oblasti je cieľom vytvoriť v riešenom území podmienky pre rozvoj :

- zariadení rekreácie a športu komerčného charakteru (golfové ihriská so svojim zázemím, cvičné odpalisko a p.)

A.1.1.7. oblasť rozvoja technickej infraštruktúry :**Zásobovanie pitnou vodou :**

- vytvoriť podmienky pre postupnú realizáciu privádzacieho vodovodného rádu, spôsob akumulácie, ATS a realizáciu uličných vodovodných rádoz pitnej a úžitkovej vody v súlade

s potrebami realizácie novej zástavby

Odkanalizovanie územia :

- vytvoriť podmienky pre realizáciu ČOV a riešiť individuálne odkanalizovane jednotlivých navrhovaných objektov a zariadení

Zásobovanie elektrickou energiou :

- vytvoriť podmienky pre realizáciu privádzacieho elektrického VN káblu, TS a rozvážacích elektrických káblov resp. rozvodov verejného osvetlenia v súlade s potrebami realizácie novej výstavby

Zásobovanie plynom :

- vytvoriť podmienky pre realizáciu privádzacieho plynovodného potrubia, RS VTL / NTL a rozvodov uličných STL plynovodov v riešenom území v súlade s potrebami realizácie novej zástavby

Zásobovanie teplom :

- preferovať zásobovanie teplom pre novú individuálnu bytovú výstavbu resp. ostatnú výstavbu v riešenom území formou samostatných domových kotolní na zemný plyn resp. alternatívnym spôsobom vykurovania

Telekomunikačné a diaľkové zariadenia :

- vytvoriť podmienky pre postupnú realizáciu telekomunikačnej siete v riešenom území v súlade s rozvojom novej zástavby

A.1.1.8. ochranné pásma :

- rešpektovať ochranné pásma existujúcich verejných inžinierskych sietí v riešenom území
- rešpektovať ochranné pásmo lesného porastu v lokalite Hornomajerský les

A.1.1.9. oblasť infraštruktúry odpadového hospodárstva :

- podporovať a realizovať separovaný zber odpadu, využívanie druhotných surovín s budovaním stálych zberových miest

A.1.1.10. oblasť rozvoja dopravnej infraštruktúry :

- dobudovať napojenie hlavnej prístupovej komunikácie na štátnu cestu II / 503 podľa príslušnej STN

- realizovať navrhované ťažiskové vnútro areálové komunikácie v doporučených kategóriách a šírkových parametroch

- zabezpečiť v rámci následnej výstavby v riešenom území normové statické parkovania na pozemkoch jednotlivých vlastníkov parciel (IBV), resp. na plochách vopred na to určených (bytové formy, zariadenia OV, hotel, golfový klub a p.)

Podrobnejší popis zásobovania riešeného územia technickou infraštruktúrou je uvedený v stati E.) tejto správy.

**A.1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠÍCH ÚPD NA PREDMETNÉ RIEŠENÉ ÚZEMIE
RESP. ÚPN – O VEĽKÝ BIEL:**

Na predmetné riešené územie bola vypracovaná územnoplánovacia dokumentácia, a to Územný plán obce schválený ÚPN – O Veľký Biel zo dňa 10. 12. 1998 / jeho Zmeny a doplnky/, toto územie vo svojom obsahu neriešil, ponechal ho ako PPF. Podnet na vypracovanie Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel bol impulz investora a záujem obce o umiestnenie zámeru nadregionálneho významu do predmetného riešeného územia, a taktiež aj budúca realizácia týchto aktivít obsiahnutých v Zmene a doplnku č. 1/2007.

A.1.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA S ÚPN – VÚC BRATISLAVSKÝ KRAJ :

V Územnom pláne Veľkého územného celku Bratislavský kraj z r. 1998 /a jeho Zmien a doplnkov/

sú obsiahnuté aj nasledovné koncepčné rozvojové princípy bezprostredne sa týkajúce riešeného územia predmetnej štúdie, resp. dotýkajúce sa rozvojových zámerov obce Veľký Biel a vlastníkov pozemkov v riešenom území :

- podporovať rozvoj bývania predovšetkým v tých obciach, ktoré majú dobré komunikačné prepojenia na mesto Bratislava, resp. na mesto Senec,
- v priestoroch medzi dopravnými radiálami smerujúcimi do mesta Bratislava uvažovať s rozvojom rekreačných aktivít a tieto prepájať do jednotného systému

A.2. ÚPRAVA SMERNEJ TEXTOVEJ ČASTI

A.2.1. vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis :

Riešené územie je súčasťou katastrálneho územia Veľký Biel, ktoré sa nachádza na severnom okraji Podunajskej nížiny, kde rovinaté územie nížiny voľne prechádza do mierne zvlnenej Trnavskej pahorkatiny. Obec Veľký Biel je začlenená do okresu Senec a do Bratislavského samosprávneho kraja (VÚC Bratislavský kraj).

Riešené územie je situované na severozápadnom okraji katastrálneho územia Veľký Biel a bezprostredne susedí s katastrálnymi územiami Bernolákovo, Chorvátsky Grob a Slovenský Grob, ako aj s katastrálnym územím Senec.

Vlastné riešené územie je územie a priestorovo vymedzené :

- zo západu hranicou katastrálneho územia Bernolákovo a Chorvátsky Grob
- zo severu hranicou katastrálneho územia Slovenský Grob,
- z východu hranicou katastrálneho územia Senec,
- z juhu prirodzenými hranicami pozemkov, resp. disponibilných parciel situovaných severne od diaľnice D1 Bratislava – Senec.

V súčasnosti sa zastavané územie v obci Veľký Biel /126,64ha/ skladá z časti Malý Biel /35,14 ha/ a časti Veľký Biel /91,50 ha/.

Navrhovanými Zmenami a doplnkom k UPN – O sa zastavané územie obce zväčší o 231,59 ha čo predstavuje riešené územie a spolu so súčasným stavom bude obec Veľký Biel mať v budúcnosti zastavané územie o ploche 358,30 ha.

A.2.1.2. geologické a geomorfologické pomery :

Záujmové územie predmetnej Zmeny a doplnku č. 1/2007 leží v časti Podunajskej nížiny, v časti Podunajskej roviny, kde sa prejavuje typický fluvialny reliéf a kde relatívne výšky kolišu v max. rozmedzí 2,0 -2,5 m. Podložie územia je tvorené kryštalinikom reprezentovaným predovšetkým granitom a granodioritom.

Kvalita a stupeň znečistenia

Podľa databázy Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy a výsledkov Geochemického atlasu pôd SR (Čurlík, Šefčík, 1999) je predmetné územie bez vplyvu kontaminačných rizikových prvkov.

Vplyvy na pôdu (spôsob využívania, kontaminácia, pôdna erózia)

Pozemky sa v súčasnosti využívajú takmer výlučne na poľnohospodársku výrobu, t.j. spôsob obhospodarovania pozemkov závisí od uskutočňovanej poľnohospodárskej praxe.

A.2.1.3. hydrogeologické pomery :

V bezprostrednom okolí riešeného územia sa vývery minerálnych vôd nevyskytujú.

Podzemné vody

Veľké zásoby dunajských aluviálnych štrkopieskov sú silne zvodnené a sú kolektorom, na ktorý sú viazané, najmä v oblasti Žitného ostrova, veľké zásoby podzemných vôd.

Povrchové vody

V riešenom území sa nenachádza žiadny trvalý vodný tok ani melioračný kanál.

A.2.1.4. klimatické pomery :

Podunajská rovina je vertikálne veľmi málo členitá, čo má za následok malé podnebné rozdiely. Záujmové územie sa nachádza vo veľmi teplom a mierne suchom klimatickom regióne.

Teplotné pomery

Priemerná ročná teplota vzduchu v záujmovom území predstavuje 9,8 °C.

Priemerné teploty vzduchu v jednotlivých mediáciách

I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
-1,9	0,0	4,4	10,2	15,0	18,4	20,4	19,5	15,8	9,9	4,8	0,8

Sneh a snehová pokrývka

Priemerný počet dní so snehovou pokrývkou za rok je v záujmovom území 36,5 dní.

Priemerný počet dní so snehovou pokrývkou

I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
14,4	11,6	3,4	0,0	-	-	-	-	-	0,0	0,4	6,7

Veterné pomery

V záujmovom území prevládajú severozápadné a severovýchodné smery vetra. Rozsah jednotlivých smerov vetra a bezvetria v % zo všetkých pozorovaní

NN	NNE	E	SE	S	SW	W	NW	Bezvetrie
106	131	87	87	59	47	126	223	134

A. 2.1.5. inžinierske siete :

Vodovod : V záujmovom území v súčasnosti nie sú vybudované žiadne vodohospodárske zariadenia a verejně rozvody inžinierskych sietí. Najbližšie vodovodné siete sú zrealizované v logistických centrách spol. IPEC, situovaných v bezprostrednej väzbe na štátnu cestu II / 503.

Kanalizácia : V riešenom území v súčasnosti nie je vybudovaná žiadna kanalizačná sústava. V existujúcich logistických centrách spol. IPEK je vybudovaná jednotná kanalizácia na odvádzanie odpadových vôd do existujúceho kanalizačnej sústavy mesta Senec.

Plynovod: Riešené územie ako aj jeho zázemie je situované mimo dosahu sietí verejných plynovodov resp. zariadení pre centrálnu zásobovanie teplom (CTZ) a ani v budúcnosti sa neuvažuje s vybudovaním systémov CZT v blízkosti riešeného územia.

Elektrina : V riešenom území je v súčasnosti situovaná jediná trafostanica TS Závlahy 2 0066-008 napojená na vzdušné vedenie elektrickej energie VN 22 kV č. 153. Existujúca trafostanica je prevedená ako stĺpová trafostanica, z technického hľadiska nie je vhodná na zachovanie a preto je navrhnutá na demontovanie.

Slaboprúd: Riešené územie predstavuje lokalitu začlenenú z hľadiska existujúcej telekomunikačnej siete do atrakčného obvodu TKB Veľký Biel.

Riešené územie predstavuje pomerne rozsiahlu lokalitu s významnými potenciálnymi rozvojovými aktivitami a bude riešené ako územie s potrebou nového telekomunikačného uzla služieb, ktorý bude pripojený prostredníctvom optickej prístupovej siete na digitálnu riadiacu ústredňu v Bratislave.

A.2.2. VAZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠEIA A ZO ZÁVAZNÝCH ČASTÍ Z ÚPN – VÚC BRATISLAVSKÝ KRAJ :

- podporovať rozvoj bývania predovšetkým v tých obciach, ktoré majú dobré komunikačné prepojenia na mesto Bratislava, resp. na mesto Senec,
- v priestoroch medzi dopravnými radiálami smerujúcimi do mesta Bratislava uvažovať s rozvojom rekreačných aktivít a tieto prepájať do jednotného systému

A.2.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY :

DEMOGRAFIA :

V riešenom území, ktoré spracováva Zmena a doplnok č. 1/2007, v súčasnosti nie sú evidovaní žiadni obyvatelia so štatútom trvalého bývania.

Počet obyvateľov s trvalým bydliskom v riešenom území podľa predpokladov silne ovplyvní dobrá dopravná dostupnosť riešeného územia, zabezpečenie realizácie predmetného golfového areálu v riešenom území a taktiež ponuka disponibilných pozemkov pre IBV ako aj hromadnú bytovú výstavbu, resp. súvisiacich zariadení občianskej a technickej vybavenosti v tejto lokalite.

Predpoklad vývoja počtu obyvateľov výhľadovo k r. 2025.....cca 3 500 obyvateľov

Demografický vývoj vo Veľkom Bieli resp. v riešenom území je závislý od mnohých faktorov – hlavne od ekonomickej príťažlivosti riešeného územia, resp. možnosti poskytnutia pracovných príležitostí s možnosťou ubytovania. Preto prioritou pre nasledovné obdobie je zabezpečenie prílivu investícií obecného, regionálneho i nadregionálneho významu v riešenom území.

Výhľadový počet obyvateľov sa stanovuje do r. 2025. Blízkosť hlavného mesta BRATISLAVA (cca 20 km) ako sídla s vysoko pravdepodobným vzrastom jeho významu bude v budúcnosti dlhodobo zaujímavá pre možnosť využívania služieb regionálneho i nadregionálneho významu, ktoré bude poskytovať (zamestnania, školstvo, kultúra, občianska vybavenosť a p.). V prípade predpokladaného významného ekonomického impulzu s adekvátnou ponukou nových rozvojových plôch pre bývanie spolu s pracovnými miestami v riešenom území (Zmena a doplnok č. 1/2007) v katastri obce Veľký Biel, je možné uvažovať s prognózou postupného rastu obyvateľstva.

A.2.4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZÁČLENENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA DO SYSTÉMU OSÍDLENIA :

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území obce Veľký Biel západne od hraníc zastavaného územia obce Veľký Biel stanovených k 1. 1. 1990. Katastrálne územie sa skladá z časti Veľký Biel a časti Malý Biel

Obec Veľký Biel je situovaná na Juhozápadnom Slovensku, v Bratislavskom kraji, v západnej časti okresu Senec, cca 3 km od okresného resp. 20 km od krajského mesta BRATISLAVA. Obec je podľa Zákona SNR č. 369 / 90 o obecnom zriadení, § 1, charakterizovaná ako samostatná obec – samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, t. j. združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt.

Obec je charakterizovaná ako vidiecky priestor, ktorý sa nachádza pozdĺž štátnej cesty I / 61 SENEC - BRATISLAVA resp. pozdĺž koridoru diaľnice D1. Vhodné dopravné, prírodné a klimatické podmienky vytvárajú predpoklady, že ďalší rozvoj obce resp. aktivít v navrhovanom riešenom území, ktoré sa nachádza v blízkosti významných dopravných ťahov resp. centier osídlenia (BRATISLAVA) nie je ukončený a má vhodné územné predpoklady pre ďalší rozvoj.

A.2.5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA :

URBANISTICKÁ STRATÉGIA :

Urbanistická stratégia budúceho rozvoja riešeného územia tvorí základný názor na definovanie rozvoja riešeného územia v polohe urbanistického rozvoja. Táto stratégia je definovaná pomocou nasledujúcich koncepčných prvkov :

2.5.1. urbanistický celok (miestny celok) :

Priestorovo – funkčný celok z urbanistického hľadiska zabezpečuje funkčné i priestorové usporiadanie predmetného územia, ktorého cieľom je vybudovanie a skompaktovanie urbanistickej štruktúry v rámci svojich hraníc. Navrhované riešené územie tvorí jeden urbanistický celok, ktorý je rozdelený podľa urbanistickej štruktúry a funkcie do desiatich priestorovo – funkčných celkov UPC č. 1 - 10. Riešené územie sa nachádza mimo intravilán obce Veľký Biel, ale výstavba v tejto lokalite bude navrhovaná v rámci jej budúceho zastavaného územia. Z priestorového hľadiska sa bude jednať prevažne o uličnú voľnú zástavbu samostatne stojacich objektov do 2. N.P. (IBV) resp. 4.N. P. (bytové a polyfunkčné

domy) s prevládajúcou obytnou funkciou a radovú (IBV) resp. kompaktnú zástavbu (občianska vybavenosť v centrálnych polohách riešeného územia).

2.5.2.urbanistické centrum (miestne centrum) :

Urbanistické centrum má funkciu vytvárať ťažiskové (jadrové) územie priestorovo – územného celku a spolu s urbanistickými osami vytvára základné piliere urbanistickej kostry riešeného územia. Vzhľadom na existujúci spôsob parcelácie riešeného územia bol v centrálnej polohe riešenej lokality vymedzený priestor pre nové urbanistické centrum, ktoré je poprepájané s jednotlivými priestorovo – funkčnými celkami a hľadiska funkčnej diferenciacie umožňuje širokú škálu zástavby s miešaním prevažne vybavenosti komerčného charakteru s ostatnými funkciami vrátane drobných obchodných prevádzok a bývania. To znamená, že do tejto polohy sú v urbanistickej štúdiu umiestnené zariadenia základnej občianskej vybavenosti – komerčné a nekomerčné zariadenia lokálneho charakteru (obchody, služby resp. administratíva). Stavebne tento priestor je potrebné organizovať do radovej resp. compactnej uličnej zástavby, max. do 4 N. P. podľa danosti terénu.

2.5.3.urbanistická os (miestna urbanistická os) :

Urbanistické osi sú definované ako intenzívne urbanistické líniové útvary, tvorené kvalitatívne i kvantitatívne najbohatšou stavebnou štruktúrou, technickou vybavenosťou resp. dopravnou štruktúrou. Urbanistická os v riešenom území (resp. ostatné osi) sú totožné s polohou navrhovaných miestnych prístupových komunikácií. Ich poloha, smer a šírkové parametre sú dané predmetnou štúdiou a len v minimálne boli limitované existujúcimi majetkoprávnymi vzťahmi. Pozdĺž týchto komunikácií sa bude tvoriť stavebná štruktúra voľnej uličnej zástavby do 2 – 4 N. P.

2.5.4. urbanistické dominanty :

Urbanistické dominanty predstavujú základný prvok pre tvorbu vonkajších siluet resp. vonkajšieho i vnútorného obrazu urbanistického celku. Označujú urbanistické priestory, ktoré sú z priestorového hľadiska dôležité a vytvárajú tak charakteristický orientačný prvok pre predmetné územie. Tvorba urbanistických dominant je dynamická, súvisí s rozvojom územia. Miestne siluetárne dominanty predstavujú na jednej strane dominanty v rámci hlavného navrhovaného centra a na druhej strane dominanty lokálnych častí navrhovaného celku dosiahnuteľné – tvoria orientačný prvok časti mesta.

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádza žiadna pôvodná miestna urbanistická dominanta.

V budúcnosti bude túto úlohu tvoriť zástavba formujúca nové urbanistické centrum v riešenom území resp. objekt navrhovaného hotela a golfového klubu.

Novonavrhovaný areál je situovaný v nezastavanom území na plochách, ktoré sa v súčasnosti využívajú pre poľnohospodárske účely.

Predmetná lokalita je dopravne napojená navrhovanou prístupovou komunikáciou z južnej strany riešeného územia, situovanou pozdĺž diaľnice s napojením na kruhový objazd, ktorý je umiestnený na existujúcej štátnej ceste II / 503 smer SENEK – PEZINOK (logistické centrum SENEK) v dĺžke cca 2, 8 km.

Riešené územie z hľadiska konfigurácie terénu, z hľadiska majetkoprávných možností a taktiež z funkčného hľadiska je v rámci urbanistickej kompozície navrhované s tromi v prevažnej miere monofunkčnými okrajovými zónami (bývanie) a s jedným polyfunkčným centrom (bývanie, vybavenosť), ktoré sú vzájomne poprepájané vnútornou dopravnou kostrou (obslužné resp. obslužno – prístupové komunikácie). Po celom obvode riešeného územia i v jeho centrálnych polohách (v nadväznosti na navrhovaný objekt hotela a golfového klubu) sú navrhované plochy pre umiestnenie golfových ihrísk (3 deväťjamkové ihriská), ktoré svojimi šírkovými parametrami, polohou a konfiguračným tvarovaním vytvárajú filter urbánnej zelene medzi existujúcimi poľnohospodárskymi plochami dotýkajúcimi sa riešeného územia a navrhovanou obytnou zástavbou v rámci riešeného územia.

Zóny s prevažujúcou funkciou bývania sú navrhované vo východnej, južnej a západnej okrajovej časti riešeného územia. Zo severnej strany sa nachádza existujúci lesný porast – v lokalite Hornomajerský les, ktorý je v riešenej štúdiu plne rešpektovaný a spolu s existujúcim melioračným kanálom, prechádzajúcim riešeným územím od severozápadu po juhovýchod, vytvárajú nosnú biokostur, na ktorú nadväzujú plochy urbánnej zelene navrhovaných golfových ihrísk.

Zóna nachádzajúca sa vo východnej okrajovej časti riešeného územia je navrhovaná s prevažujúcou funkciou bývania a to vo forme samostatne stojacich objektov individuálnej bytovej výstavby resp. vo forme samostatne stojacich bytových domov.

Samostatne stojace rodinné domy sú situované pozdĺž štyroch vnútroareálových obslužných resp. obslužno - prístupových obojsmerných komunikácií. Navrhované sú s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre rodinné domy v tejto zóne je 107 s rozdielnou plošnou výmerou. Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované v rámci jednotlivých navrhovaných pozemkov. Z doporučených funkcií prevažujú obytné plochy realizované formou IBV, plochy súkromnej a plochy verejnej zelene. Z urbanistickej a taktiež zo spoločenskej stránky je doporučená individuálna bytová výstavba vilového charakteru resp. formou kondomínií. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavných prístupových komunikácií.

Medzi lokalitou Hornomajersky les resp. navrhovaným golfovým ihriskom a navrhovanou IBV vo východnej časti riešeného územia je situovaná navrhovaná zástavba bytových domov spolu so základnou občianskou vybavenosťou.

Predmetné bytové domy sú situované pozdĺž navrhovanej obslužno – prístupovej komunikácie oddeľujúcej zónu IBV od zóny bytových domov. Navrhované sú so štyrmi nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca od 12 - 38 m od vonkajšieho okraja navrhovanej obslužno - prístupovej komunikácie. Počet navrhovaných bytových domov v tejto zóne je 7 s rozdielnou plošnou výmerou zastavanej plochy. Bytové domy sú navrhované ako schodiskové – prevažne s radenými sekciami. Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované v rámci verejne dostupných vonkajších plôch exteriérovým parkoviskom príslušnej kapacity pred každým bytovým domom alt. podzemnými parkoviskami. Z doporučených funkcií prevažujú obytné plochy realizované formou bytových domov a plochy verejnej zelene. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavnej obslužno – prístupovej komunikácie.

Zástavba bytových domov je doplnená objektmi základnej občianskej vybavenosti, ktoré budú slúžiť pre predmetnú obytnú časť (obchody, malopredajne) resp. pre celé riešené územie (materská škola, základná škola). Tieto objekty sú navrhované s max. 2. N. P. a situované sú pozdĺž navrhovaných komunikácií z dôvodu bezproblémového dopravného prístupu.

Zóna nachádzajúca sa v južnej okrajovej časti riešeného územia je navrhovaná s prevažujúcou funkciou bývania a to vo forme samostatne stojacich resp. radových objektov individuálnej bytovej výstavby.

Samostatne stojace rodinné domy sú situované pozdĺž troch pozdĺžnych a štyroch priečných (čiastočne zaslepených) vnútroareálových obslužných resp. obslužno - prístupových obojsmerných komunikácií. Navrhované sú s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy v tejto zóne je 105 s rozdielnou plošnou výmerou. Radové rodinné domy sú situované pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie, urbanisticky prepájajúcej centrum s východnou a západnou časťou riešeného územia. Navrhované sú

s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre radové rodinné domy v tejto zóne je 22, s rovnakou plošnou výmerou. Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované

v rámci jednotlivých navrhovaných pozemkov. Z doporučených funkcií prevažujú obytné plochy realizované formou IBV, plochy súkromnej a plochy verejnej zelene. Z urbanistickej a taktiež zo spoločenskej stránky je doporučená IBV (individuálna bytová výstavba) vilového charakteru resp. formou kondomínií. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavných prístupových komunikácií. Vo východnej, južnej a západnej okrajovej časti sú medzi zónou bývania a hranicou riešeného územia navrhované plochy golfových ihrísk so zónou technickej vybavenosti pre celé riešené územie.

Zóna nachádzajúca sa v západnej okrajovej časti riešeného územia je navrhovaná

s prevažujúcou funkciou bývania a to vo forme samostatne stojacich objektov resp. dvojdomov pre individuálnu bytovú výstavbu.

Samostatne stojace rodinné domy sú situované pozdĺž štyroch pozdĺžnych (okruhových) resp. troch priečných vnútroareálových obslužných resp. obslužno - prístupových obojsmerných komunikácií. Navrhované sú s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy v tejto zóne je 147 s rozdielnou plošnou výmerou. Dvojdomy

sú situované pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie, urbanisticky prepájajúcej riešenú časť s navrhovaným centrom. Navrhované sú s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre dvojdomy v tejto zóne je 20 s rozdielnou plošnou výmerou. Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované v rámci jednotlivých navrhovaných pozemkov. Z doporučených funkcií prevažujú obytné plochy realizované formou IBV, plochy súkromnej a plochy verejnej zelene.

Z urbanistickej a taktiež zo spoločenskej stránky je doporučená IBV (individuálna bytová výstavba) vilového charakteru resp. formou kondomínií. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavných prístupových komunikácií. Po obvode celej obytnej zóny v tejto časti riešeného územia sú navrhované plochy golfových ihrísk.

Zóna nachádzajúca sa v centrálnej časti riešeného územia je navrhovaná s prevažujúcou funkciou občianskej vybavenosti a to vo forme kompaktnej radovej zástavby (novonavrhané centrum) resp. vo forme samostatne stojacich objektov (golfový clubhouse, hotel).

Z urbanistického hľadiska je novonavrhané centrum situované v priesečníku urbanistických osí jednotlivých obytných zón a vymedzené resp. ohraničené obslužnou komunikáciou prepájajúcou jednotlivé zóny.

Urbanistické centrum je kompaktné, uzavreté stavebnou štruktúrou zo všetkých strán okrem južnej, odkiaľ je navrhovaný hlavný nástup do jeho vnútorných priestorov. Obvod urbanistického centra tvorí radová kompaktná zástavba polyfunkčných objektov s prevažujúcou funkciou bývania a s doplnkovou funkciou vybavenosti (obchody, služby). Predmetná zástavba je navrhovaná s dvoma nadzemnými podlažiami s doporučenou stavebnou čiarou cca 6 m od vonkajšieho okraja prístupovej komunikácie. Počet stavebných pozemkov pre polyfunkčné domy je 20, s rozdielnou plošnou výmerou. Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované v rámci jednotlivých navrhovaných pozemkov, v suterénoch polyfunkčných domov. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavných prístupových komunikácií. Vnútorne polohy urbanistického centra tvorí solitérna zástavba objektov a zariadení (obchody, služby administratíva, kaplnka) s prevažujúcou funkciou občianskej vybavenosti (komerčnej i nekomerčnej). Predmetná zástavba je navrhovaná prevažne s dvoma nadzemnými podlažiami ale v prípade solitérnej zástavby, ktorá v budúcnosti bude vytvárať urbanistické dominanty riešeného územia (kaplnka, administratívne centrum a p.) je možné výšku zástavby týchto objektov riešiť individuálne s ohľadom na ich charakter.

Doplnkovými funkciami vo vnútri urbanistického centra sú plochy verejnej zelene a komunikačné resp. spevnené plochy pre peších (chodníky, námestie). Parkovanie osobnými automobilmi je navrhované pri komerčných i nekomerčných zariadeniach v navrhovanom podzemnom podlaží resp. na navrhovanom nadzemnom pohotovostnom parkoviisku, situovanom v južnej časti urbanistického centra. Navrhovaná zástavba bude napojená na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavných prístupových komunikácií.

V tesnej nadväznosti na západnú obytnú zónu z východnej strany je pozdĺž ťažiskovej obslužnej komunikácie navrhované centrum vybavenosti pre navrhovaný golfový areál, ktoré tvorí solitérna zástavba objektov a zariadení (hotel, clubhouse), s prevažujúcou funkciou občianskej vybavenosti (komerčnej). Predmetná zástavba je doporučovaná prevažne s dvoma nadzemnými podlažiami ale v prípade solitérnej zástavby, ktorá v budúcnosti bude vytvárať urbanistické dominanty riešeného územia je možné výšku zástavby tohto objektu riešiť individuálne s ohľadom na jeho charakter a vplyv na siluetu celej lokality (v prípade hotela až 5 – tími podlažiami).

Doplnkovými funkciami v prostredí medzi objektami hotela a golfového klubu sú plochy verejnej zelene a rekreačné plochy. Okolo tohto sekundárneho centra sa nachádzajú plochy navrhovaných golfových ihrísk. Parkovanie pre osobné automobily v rámci hotela je navrhované v jeho podzemnom podlaží, parkovanie pre golfový klub je navrhované na teréne popri obslužnej komunikácii v rámci normových požiadaviek. Navrhované objekty budú napojené na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré budú lokalizované pozdĺž hlavnej obslužnej komunikácie.

Celé riešené územie je z hľadiska stanovenia regulatívov a limitov rozdelené na 10 územnopriestorových celkov :

ÚPC č. 1	18, 51 ha	RD /127/
ÚPC č. 2	9, 10 ha	Polyf. domy /20/
ÚPC č. 3	14, 79 ha	RD /107/

ÚPC č. 4	8,40 ha	Bytové domy / 7/
ÚPC č. 5	27,62 ha	RD /167/
ÚPC č. 6	3,85 ha	lesopark
ÚPC č. 7	70,39 ha	Hotel, clubhouse
ÚPC č. 8	41,00 ha	golf
ÚPC č. 9	0,80 ha	golf
ÚPC č. 10	37,13 ha	golf

A.2.6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA; ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

2.6.1. bývanie :

V riešenom území, ktoré spracováva Zmena a doplnok ÚPN, 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 zahrádky, ktoré tvoria živý plot oddeľujúci jednotlivé kondomíniá :
- 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,

2.6.2. 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.

2.6.3. 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, wellnesscentrum s bazénmi, masážnymi a relaxačnými štúdiami a pod.)

2.6.4. šport a rekreácia :

- 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 rozvíčenie 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

A.2.7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKÉHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE :

Návrh riešenia je podrobne rozpísaný v bode A.2.6

A.2.8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti, navrhované riešené územie, ktoré je predmetom Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O VEĽKÝ BIEL má vymedzené hranice, ktoré sú polohovo presnejšie definované v bode A.2.1 tejto správy.

Rozloha riešeného územia je navrhovaná spolu cca.....231,59 ha

Plocha celého riešeného územia, ktorá je predmetom Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel sa nachádza mimo hraníc zastavaného územia obce Veľký Biel vymedzených k 1. 1. 1990 a prevzatých z katastrálneho úradu v SENCI.

A.2.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti, v riešenom území navrhovanom v rámci Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel sú vymedzené nasledovné ochranné pásma, ktoré sú zakreslené v grafickej časti:

- | | | | | |
|---|---|---|---|-------|
| - od osi navrhovanej rýchlostnej komunikácie R1 22,5 /100 | . | . | . | 100 m |
| - od osi štátnej cesty III. triedy | . | . | . | 20 m |
| - od osi miestnej komunikácie | . | . | . | 15 m |

2.9.1. ochrana prírodných zdrojov a pamiatkovo chránených území :

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 sa nenachádzajú žiadne pamiatkovo chránené prírodné zdroje ani pamiatkovo chránené územia. V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky vyžadujúce ochranu.

A.2.10 NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI :

A.2.10.1. riešenie požiarnej ochrany v území :

Predmetná štúdia z hľadiska dopravno - komunikačnej obsluhy územia vytvára predpoklady pre realizáciu uzatvoreného dopravno - komunikačného systému s jedným hlavným dopravno-komunikačným vstupom do riešeného územia situovaným na existujúcej účelovej obslužnej komunikácii a s niekoľkými doplnkovými komunikačnými vstupmi vybavenými zjazdovými chodníkmi nadväzujúcimi na existujúce účelové komunikácie v území. Navrhnuté obslužné komunikácie v riešenom území vytvárajú základné línie dopravnej kostry územia a spolu s navrhnutými ukladacími komunikáciami zabezpečia prístup ku každému objektu v riešenom území. V riešenom území s navrhnutou zástavbou rodinných domov predstavujú ťažiskové dopravno-komunikačné línie hlavné obslužné komunikácie so šírkou dopravnej komunikácie, resp. so šírkou vlastného dopravného priestoru min. 6,0 metrov. Takéto šírkové usporiadanie komunikácií vytvára predpoklady pre zabezpečenie potenciálneho príjazdu požiarou technikou ku každému navrhnutému objektu rodinného domu v rozvojovom obytnom území.

Navrhnuté ukludnené komunikácie v zásade predstavujú koncové, t.j. zaslepené a neprejazdné komunikácie vybavené na svojich koncoch obrátkami. Dispozičné riešenie obrátk vytvára možnosti aj pre otáčanie vozidiel zásobovacej a núdzovej nákladnej dopravy, t.j. aj pre otáčanie požiarnych vozidiel.

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.

A 2.10.2. riešenie civilnej ochrany v území :

Nároky civilnej ochrany obyvateľov navrhovaných rozvojových území v procese obstarávania a spracovávania 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 :

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

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 úkrytí v dochádzkovej vzdialenosti maximálne do 500 m,
- umiestňujú sa minimálne 100 m od zásobníkov prechavých 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.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby a na skutočnosť, že riešené územie tvorí súčasť polôh mimo zastavaného územia obce, uvažuje sa s úkrytím 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,

2.10.3. ochrana pred povodňami :

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.

A.2.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ:

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti, pre riešené územie v rámci Zmeny a doplnku č. 1/2007 je podrobne popísaná v kapitole A. 2. 13.

A.2.12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA :

A.2.12.1. NÁVRH DOPRAVY :

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 prietťahom 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 dopravnokomunikačnú 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 dopravnokomunikačnú 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.

A.2.12.1.1. Charakterizovanie dopravnej polohy riešeného územia, širšie dopravné vzťahy :

Charakteristiky dopravnej polohy voľnejšie vymedzeného územia súvisiaceho so zámerom vybudovania športovo-rekreačného a vybavenostného areálu 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 existujúci dopravnú infraštruktúru. Dopravne aj územne je lokalita

vymedzená poľnými cestami. Lokalita disponuje potencióalom 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.

A.2.12.1.2. 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 cestu II/503. 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.

A.2.12.1.3. Hromadná doprava :

Rozsah navrhovanej urbanistickej štruktúry 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.

A.2.12.1.4. Statická doprava :

Nároky statickej dopravy vychádzajú z potrieb všetkých potencióalných navrhovaných zdrojov a cieľov dopravy v rámci riešeného územia. Uspokojenie nárokov statickej dopravy návrh rieši v zásade na vyhradených sústredených plochách, v hromadných garážach, prípadne na menších rozptýlených plochách využiteľných na parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel.

CELKOVÝ POTREBNÝ POČET STOJÍSK				
Sektor	Stojisko		Spolu	Poznámky
	krátkodobé	dlhodobé		
A	9	259	268	z toho 259 stojísk na vlastnom pozemku
B	226	522	748	z toho 200 stojísk bude riešených zástupnosťou
C	8	218	226	z toho 218 stojísk na vlastnom pozemku
D	51	753	804	
E	12	341	353	z toho 341 stojísk na vlastnom pozemku
G	75	141	216	
Celkom	381	2234	2615	z toho 818 stojísk je riešených na pozemkoch RD a 200 stojísk je riešených zástupnosťou
Celkom po úpravách	181	1416	1597	Potrebný počet stojísk mimo pozemkov RD

A.2.12.1.5. Nemotoristická 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.

A.2.12.1.6. 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. Vnútorne 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.

A.2.12.1.7. hlukové pomery z automobilovej dopravy :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti.

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 – u je v súčasnosti zaťažená hlukom z pozemnej dopravy v rozsahu od 30 do 55 dB(A), v závislosti od vzdialenosti od komunikácií.

A.2.12.1.11. ochranné pásma :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti.

A.2.12.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti.

V širšom okolí záujmového územia sa významnejšie povrchové vodné toky nevyskytujú. V lokalite záujmového územia sa nachádza melioračný kanál v správe SVP, ktorý je vedený do intravilánu obce Veľký Biel, kde je zaústený do štrkoviska.

A. 2.12.2.1 návrh koncepcie zásobovania územia vodou :

Zhodnotenie súčasného stavu :

V záujmovom území nie sú v súčasnosti vybudované žiadne inžinierske siete. Najbližšie inžinierske siete sú v lokalite logistických centier v správe IPEC, ktoré sú umiestnené v blízkosti štátnej cesty II / 503, Senec - Pezinok.

Zásobovanie pitnou vodou

Návrh zásobovania riešeného územia, golfového areálu so zázemím, obslužno-vybavenostného centra s hotelom, športovo-rekreačnou a zotavovacou vybavenosťou, obytných území so zástavbou malo podlažných bytových a rodinných domov, je rozdelený na návrh zásobovania pitnou vodou z verejnej vodovodnej siete pre konzumné, hygienické a sociálne účely a na návrh zásobovania úžitkovou vodou pre zavlažovanie golfových ihrísk, verejnej a súkromnej zelene a ako duálny systém pre zásobovanie WC a pracovní úžitkovou vodou.

Bilancie potrieb pitnej vody

Potreba vody							
	Počet osôb	Špecifická potreba vody	Q _p		Q _{d max.}		Q _{h max}
			m ³ /d	l/s	m ³ /d	l/s	l/s
Počet obyvateľov v bytovkách	1363	145	197,7				
Počet obyvateľov v rodinných domoch	1 244	135	167,9				
Počet obyvateľov v polyfunkčných domoch	820						
Celkový počet obyvateľov	3 427						
Počet zamestnancov	333	60	20,0				
Kapacita hotela	300	250	75				
Golf club- počet návštevníkov	150	90	13,5				
Občianska vybavenosť	3 427	25	65,2				
Spolu potreba pitnej vody			539,2	6,2	862,8	10,0	18,0
Ročná potreba pitnej vody			196820				
koeficient dennej nerovnomernosti - k _d	1,6						
koeficient hodinovej nerovnomernosti-k _h	1,8						

Bilancie potrieb pitnej vody

Potreba pitnej vody						
	Počet osôb	Q _p		Q _{d max.}		Q _{h max}
		m ³ /d	l/s	m ³ /d	l/s	l/s
Počet obyvateľov v bytovkách	1363	162,1				
Počet obyvateľov v rodinných domoch	1 244	137,7				
Počet obyvateľov v polyfunkčných domoch	820					
Celkový počet obyvateľov	3 427	0,0				
Počet zamestnancov	333	16,4				
Kapacita hotela	300	61,5				
Golf club- počet návštevníkov	150	11,1				
Občianska vybavenosť	3 427	53,4				
Spolu potreba pitnej vody		442,2	5,1	707,5	8,2	14,7
Ročná potreba pitnej vody		161392,7				
koeficient dennej nerovnomernosti - k _d	1,6					
koeficient hodinovej nerovnomernosti-k _h	1,8					

Podiel úžitkovej vody z celkovej potreby vody	18%					
---	-----	--	--	--	--	--

Podiel potreby pitnej vody z celkovej potreby vody je uvažovaný 82%

Zdroj pitnej vody

Riešené územie je situované v regióne, ktorý je zásobovaný vodou z vodných zdrojov Šamorín, Kalinkovo a Senec prostredníctvom Seneckého skupinového vodovodu. Predmetný skupinový vodovod predstavuje zdroje pitnej vody pre navrhovaný verejný vodovod v riešenom území.

Akumulácia pitnej vody

S ohľadom na charakteristiku zobytnovaného záujmového územia je uvažované s vybudovaním koncového vodojemu.

Rozvody pitnej vody

Potrubie rozvodnej siete je navrhované na väčší z prietokov: maximálny hodinový prietok respektíve maximálny denný prietok + prietok pri požari.

Hlavné prívodné potrubie DN 150 bude napojené na výtláčné potrubie z hydrofórovej stanice DN 200, ktorá je napojená na Senecký skupinový vodovod.

Zásobovanie úžitkovou vodou - zavlažovací vodovodný systém

S ohľadom na navrhované špecifické využitie územia, ktoré je bez povrchového vodného toku a bez zásoby podzemnej vody v dostupnom horizonte a s ohľadom na špecifické nároky zavlažovania golfových ihrísk, ako i s ohľadom na vysoký podiel verejnej súkromnej a vyhradenej zelene v riešenom území, je v rámci uvažovanej stavby navrhnutý samostatný zavlažovací vodovodný systém.

Bilancie potrieb závlahovej vody

Pri výpočte bilancii potrieb vody pre závlahy sa bude vychádzať z informatívnych údajov o potrebe umelého zavlažovania plôch golfového ihriska a verejnej ako i súkromnej zelene.

Akumulácia závlahovej vody

Vyčistené vody budú akumulované vo vodných nádržiach golfového ihriska, umelé jazerá, ktoré tvoria vodné prekážky golfovej dráhy.

Čerpacie stanice závlahovej vody

Celkovo budú vybudované štyri centrálné čerpacie stanice závlahovej vody, ktoré kapacitne a tlakovo pokryjú potrebu závlahovej vody.

Rozvody úžitkovej- závlahovej vody.

Úžitkové - závlahové potrubie v každom tlakovom pásme bude zokruhované a v obytnej zóne vedené rovnobežne v hlavných trasách s rozvodom pitnej vody čím sa vytvorí duálny systém spätného zásobovania vyčistenou vodou.

A. 2.12.2.2 návrh koncepcie odkanalizovania riešeného územia :

Zhodnotenie súčasného stavu :

V záujmovom území nie je v súčasnosti vybudovaná kanalizácia.

Odpadové vody :

Záujmové územie bude odkanalizované delenou kanalizáciou. Exponované plochy golfového ihriska, odpalisko, jamkovisko a hráčske pole bude oddrenážené.

Splaškové odpadové vody budú čistené v novonavrhovanej biologickej ČOV s terciárnym stupňom čistenia, koagulácia a filtrácia a dezinfekciou vody. Kvalita vyčistenej vody bude odpovedať kvalite vody pre závlahy v zmysle nariadenia vlády č. 296 /2005.

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané dažďovou kanalizáciou na mechanické prečistenie.

Splašková kanalizácia :

Množstvo splaškových vôd sa rovná vypočítanej potrebe pitnej vody .

Látkové zaťaženie čistiacej stanice splaškových vôd bude v maximálnom sezónnom období dimenzované na 4000 EO. V mimo sezónnom období bude výkon čistiacej stanice postačujúci pre 3000-3500 EO. Kapacita čistiacej stanice bude :

- Priemerný denný prietok : $Q_{24} = 539,2 \text{ m}^3/\text{d}$
 - Maximálny denný prietok : $Q_d = 862,8 \text{ m}^3/\text{d}$

Stoková sieť :

Trasovanie kanalizácie je dané navrhovanou zástavbou a sklonom terénu. Vo väčšej časti povedie v súbehu s dažďovou kanalizáciou. Konfigurácia terénu umožňuje gravitačné odvedenie splaškových vôd do navrhovanej čistiarne odpadových vôd.

Čistiaca stanica splaškových vôd :

Čistiaca stanica splaškových odpadových vôd bude riešená ako nízko zaťažovaná aktivácia s oddelenou regeneráciou kalu. Vyčistené vody budú z ČOV prečerpávané na dopĺňanie vodných plôch golfového ihriska odtiaľ budú čerpané na závlahy.

A.2.12.3. NÁVRH KONCEPCIE ZÁSOBOVANIA ÚZEMIA ELEKTRICKOU ENERGIU :**Zhodnotenie súčasného stavu :**

V riešenom území je v súčasnosti situovaná jediná trafostanica TS Závlahy 2 0066-008 s transformátorom 1 x 250 kVA, napojená na vzdušné vedenie elektrickej energie VN 22 kV č. 153.

d/ Sumarizácia energetických nárokov :

	Pi /kW/	Ps /kW/
Bývanie	18 032	3 967
Občianska vybavenosť	1 833	1 100
Šport a rekreácia	379	227
VYBAVENOSŤ CELKOM $\sum P_{3i}$ /kW/	20 244	5 294

Celkový výkon lokality /kW/: P _{celk}	
$\beta c=$	0,8
$P_{celk.} = \beta c \cdot (P_{1s} + P_{2s} + P_{3s}) =$	4.235

Celková energetická bilancia lokality po uvážení medzi objektového koeficientu súčasnosti je 4 235 kW.

Technický popis :**22 kV rozvody :**

Za účelom pokrytia požadovaných výkonových bilancií elektrickou energiou predmetnej lokality je navrhované privedenie dvoch nových samostatných 22 kV liniek – linka č. 153, z možnosťou presmerovania na VN č. 210, za účelom zvýšenia prenosovej kapacity uvedenej linky je navrhovaná rekonštrukcia časti 22 kV vzdušného vedenia č.153. , a linka č. 155. **Transformačné stanice :**

Transformačné stanice budú umiestnené v centre najväčších odberov. Riešené budú ako voľne stojace betónové bunky, príp. budú súčasťou budovaných objektov.

NN káblové rozvody :

Distribučné rozvody lokality bude riešené NN káblovými rozvodmi vyvedenými z nových transformačných staníc. Samotné napojenie budovaných objektov bude NN prípojkami ukončenými v elektromerovom rozvádzači a v skriniach merania.

Verejnú osvetlenie :

Stožiare budú situované min. 40cm od okraja obrubníka plánovanej komunikácie vo vzájomnej vzdialenosti 25 - 30m.

A.2.12.4. návrh koncepcie zásobovania územia plynom :**Existujúci stav :**

Daná lokalita, v ktorej bude realizovaný areál Golf Resort Bratislava, v súčasnosti nie je zásobovaná plynom a ani v bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne siete – plynovody, z ktorých by bolo

možné dané územie zásobovať plynom.

Návrh riešenia :

Existujúca RS plynu 2000/2/1 fy BILLA, bude nahradená novou RS 10 000/2/1 s výstupným tlakom plynu 300 kPa. Táto RS bude odovzdaná do správy SPP a tým sa pokryjú potreby plynu celej uvažovanej lokality. Do areálu Royal Golf Resort, bude plyn privedený plynovodom D 225, z novej RS 10 000/21 BLLA. V záujmovom území budú plynové rozvody vedené tak, aby z nich bolo možné napojiť všetky odberné miesta. Každé odberné miesto bude mať vlastnú plynovú prípojku, ukončenú uzáverom plynu prípojky.

Využitie plynu a predpokladaná spotreba zemného plynu v danom území :

V danom území sú navrhované rodinné domy, bytové domy, polyfunkčné objekty, občianska, športová a rekreačná vybavenosť. Plyn bude využívaný na vykurovanie, prípravu TUV a na varenie.

Do bytových domov, polyfunkčných a rodinných domov ako aj objektov občianskej vybavenosti, bude plyn dovedený samostatnými prípojkami plynu, ktoré budú ukončené na hraničných čiarach v nikách regulácie a merania spotreby plynu aôlt. 1 m od objektov v prípade bytových domov .

<u>Spotreba zemného plynu :</u>	<u>m³/hod</u>	<u>m³/rok :</u>
- Rodinné domy :	1961,880	9 918 958
- Bytové domy :	882,661	4 520 480
- Polyfunkčné objekty :	870,276	4 419 769
	289,004	1 442 709
- Občianska vybavenosť :	439,989	2 196 702
- Šport a zábava :	47,271	235 980
Spolu :	4491,1 m³/hod	22 734 598 m³/rok

Ochranné pásma plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu) :

- 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

Bezpečnostné pásma plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu) :

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prev. na voľnom priestranstve
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa 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 pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
- 50 m pri regulačných stanicích, filtračných stanicích a armatúrnych uzloch

A.2.12.5. návrh koncepcie zabezpečenia územia telekomunikačnými zariadeniami :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti.

Zhodnotenie existujúceho stavu :

V riešenom území nie je v súčasnosti vybudovaná žiadna telekomunikačná infraštruktúra.

V území je vedený diaľkový kábel T – Com-u.

Návrh rozvoja telekomunikačných zariadení a vedení v riešenom území :

Pre riešené územie je navrhnuté, v súlade s prijatou nadradenou koncepciou výstavby telekomunikačných sietí, vybudovať sieť s min.150 % hustotou telefonizácie bytov a rodinných domov, s prihliadnutím na potenciálny charakter bývania v riešenom území, a s plným pokrytím odhadovaných nárokov zariadení obslužnej, športovo-rekreačnej a zotavovacej vybavenosti.

Celková odhadovaná kapacita telekomunikačnej infraštruktúry v riešenom území predstavuje 2570 párov.

Cez riešené územie prechádza diaľkový kábel v správe T-COM, ktorý po dohode bude nutné

preložiť.**Ochranné pásmo :**

- 1 m na každú stranu od osi diaľkového kábla

A.2.13. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, POŽIADAVKY NA OCHRANU A TVORBU PRÍRODY A KRAJINY V URBANIZOVANOM PROSTREDÍ, POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A ROZVOJ PRÍRODNÉHO A UMELEHO PROSTREDIA :

A.2.13.1. starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti znečisťovania ovzdušia :

V riešenom území bude v najbližšom období spočívať najmä v ochranných a regulačných opatreniach orgánov samosprávy obce pri povoľovaní malých zdrojov znečistenia ovzdušia pre navrhovanú IBV, bytové domy resp. pre zariadenia občianskej vybavenosti. V riešenom území (nakoľko je nezastavané) sa v súčasnosti nenachádza žiadny znečisťovateľ ovzdušia.

A.2.13.2. starostlivosť o ochranu živ. prostredia v oblasti znečisťovania vôd :

V riešenom území súvisí s kvalitou povrchových vôd resp. podzemných vôd. Priamy vplyv na kvalitu povrchových vôd v súčasnosti v riešenom území môže mať len poľnohospodárska činnosť (hnojenie), nakoľko v predmetnom území sa nachádza len intenzívne využívaný poľnohospodársky pôdny fond. V rámci realizácie areálu s dominantnou rekreačno – obytnou funkciou sa uvažuje s komplexným odvedením odpadových a splaškových vôd navrhovanou kanalizačnou sieťou do navrhovanej ČOV a s čiastočným spätným využitím vyčistenej vody na úžitkové účely. Z hľadiska hydrogeologických opatrení je potrebné dodržiavať všetky ochranné pásma vodných zdrojov a tokov v dotyku s riešeným územím.

A.2.13.3. starostlivosť o ochranu životného prostredia v oblasti ohrozenia pôdných zdrojov :

V riešenom území sa za chránené pôdy považujú kvalitatívne tri najlepšie skupiny pôdy podľa BPEJ. Z hľadiska tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí v rámci zachovania a rozvoja prírodného prostredia sa v rámci riešeného územia doporučuje stanoviť prírodnú stratégiu, ktorej cieľom bude obsiahnuť aspekt ekologickej a taktiež aj estetickej stratégie prírodnej krajiny riešeného územia (koncepcia krajiny tvorby).

A.2.13.4. sídelná zeleň :

Sídelná zeleň je jedinou zložkou sídelnej štruktúry, ktorá dokáže životné prostredie skvalitňovať svojou existenciou. V rámci riešeného územia je dosiahnuť trvalú prítomnosť kvalitných plôch zelene, zvýšiť funkčnú efektívnosť plôch zelene a eliminovať vplyv zdrojov znečisťovania životného prostredia realizáciou poloverejnej, súkromnej a vyhradenej zelene. Zeleň je lokalizovaná najmä pri bytových a rodinných domoch, v zázemí vybavenostných a obslužných zariadení, športovo - rekreačných a zotavovacích objektov, pri športových plochách a na voľných plochách vo vyhradených areáloch (golf). Zeleň plní najmä okrasno - estetickú a ekostabilizačnú funkciu v riešenom území.

- situovať aleje drevín popri hlavných komunikáciách, ktoré budú priestorovo oddelovať pešie a cyklistické komunikácie od cestných

- v plochách parkovísk situovať prevažne vysokú zeleň

A.2.13.5. návrh zásad ozelenenia územia :

V súčasnosti možno riešené územie považovať za súčasť poľnohospodárskej krajiny s prevahou pestovania poľnohospodárskych plodín na poľnohospodárskej pôde a s prírodným zázemím lesa. Návrh zásad ozelenenia riešeného územia sleduje zámer rešpektovania existujúcej hodnotnej zelene v území a jej kvalitatívneho zlepšenia novou výsadbou, resp. dosadbou. Veľké plochy riešeného územia sú navrhnuté na zatrávnenie a na doplnenie zatrávnených plôch výsadbou skupín stromov a solitérov.

A.2.13.6. návrh ekostabilizačných opatrení a podmienok pre formovanie prvkov ÚSES :

Územný systém ekologickej stability predstavuje takú celopriestorovú štruktúru navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine a vytvára predpoklady pre trvale udržateľný rozvoj. Základ tohto systému tvoria biocentrá, biokoridory a interakčné prvky nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu.

Biocentrum predstavuje ekosystém alebo skupinu ekosystémov, ktorá vytvára trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu organizmov a na zachovanie a prirodzený vývoj ich spoločenstiev.

Biokoridor je priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentrá a umožňuje migráciu a výmenu genetických informácií živých organizmov a ich spoločenstiev a na ktorý priestorovo nadväzujú interakčné prvky.

Interakčný prvok tvorí určitý ekosystém, jeho prvok alebo skupina ekosystémov, prepojený na biocentrá a biokoridory a zabezpečujúci ich priaznivé pôsobenie na okolité časti krajiny pozmienené alebo narušené človekom.

V riešenom území ani v jeho najbližšom zázemí sa nenachádzajú prvky hierarchicky vyššieho (regionálneho) územného systému ekologickej stability. V rámci predmetnej štúdie sú navrhnuté a vyčlenené dve potenciálne biocentrá miestnej úrovne a sieť potenciálnych miestnych biokoridorov, ktoré po zahrnutí riešeného územia do základnej územnoplánovacej dokumentácie širšieho územia (územný plán obce) zabezpečia prepojenie riešeného územia na najbližšie biocentrum regionálnej úrovne, ktoré predstavuje biocentrum Martinský les.

A.2.13.8. navrhované prvky potenciálneho úses miestnej úrovne :

Biocentrum č. 1

Vymedzenie - biocentrum sa nachádza na severozápadnom okraji riešeného územia, v bezprostrednom kontakte s voľnou poľnohospodárskou krajinou a s navrhovanou zástavbou v riešenom území, má lesný charakter

Výmera - cca 12 ha,

Úroveň - miestna,

Návrh

- biocentrum je potrebné ponechať bez väčších zásahov,

Biocentrum č. 2

Vymedzenie - biocentrum sa nachádza na severozápadnom okraji riešeného územia, v bezprostrednom kontakte s voľnou poľnohospodárskou krajinou a s navrhovanou zástavbou v riešenom území, má lesný charakter

Výmera - cca 6,3 ha,

Úroveň - miestna,

Návrh

- biocentrum je potrebné ponechať bez väčších zásahov,

Biokoridory

Vymedzenie - biokoridory prepájajú miestne biocentrum č. 1 a miestne biocentrum č. 2, ďalej pokračujú k obci Veľký Biel a opačným smerom k regionálnemu biocentru Martinský les, sú obklopené ornou pôdou,

Dĺžka - cca 3 700 m (v riešenom území),

Úroveň - miestna,

Návrh

- biokoridory s krajinou zeleňou je potrebné ponechať bez väčších zásahov,

A.2.14. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ:

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti, v riešenom území navrhovanom v rámci Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel sa takéto územia

nenachádzajú.

A.2.15. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJUCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU :

Kapitola podrobne popísaná v ÚPN – O Veľký Biel ostáva v platnosti, v riešenom území navrhovanom v rámci Zmeny a doplnku č. 3 ÚPN – O Veľký Biel sa nenachádzajú žiadne plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

A.2.16. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF, LPF, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSIEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝCH POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU :

A.2.16.1. charakteristika lokality :

Uvedená lokalita sa nachádza na severozápadnom okraji katastrálneho územia Veľký Biel. Spadá pod obec Veľký Biel v okrese Senec a do Bratislavského samosprávneho kraja. Lokalita je určená na rozvoj športovo – rekreačných aktivít a aktivít spojených s prechodným ubytovaním, ako aj rozvoj zobytnujúcich aktivít v zázemí golfových ihrísk a krajinnom zázemí vidieckych sídiel – komunitné bývanie v ucelených areáloch - kondomíniach a bývanie vo voľnej zástavbe rodinných domov v prírodnom prostredí ako aj v bytových a polyfunkčných domoch.

Celkový záber 231,59 ha, z toho na poľnohospodársku pôdu pripadá – 209,02 ha (orná pôda a trvalé trávnaté porasty), mimo zastavaného územia obce.

A.2.16.2 ochrana PPF :

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske použitie v rámci predmetnej štúdie je spracované v zmysle náležitostí potrebných k posúdeniu žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy a to podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uvedenej č. 508/2004 Z.z. Pri spracovávaní vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy boli použité podklady :

- listy vlastníctva, kópie z katastrálnej mapy v mierke 1 : 2 880, kópie z pozemkovej mapy v mierke 1 : 5 000,
- údaje o bonitovaných pôdno - ekologických jednotkách (BPEJ)
- návrh štúdie – bilancie záberov

Charakteristika prírodných pomerov :

Riešené územie leží v k.ú. Malý Biel a v k.ú. Veľký Biel a susedí s katastrálnym územím Senec, Slovenský Grob, Chorvátsky Grob, Bernolákovo. Riešené územie je súčasťou Podunajskej nížiny, ide o rovinaté územie, ktoré pozvoľna prechádza do mierne zvlnenej Trnavskej pahorkatiny.

Poľnohospodárska výroba :

V predmetnej oblasti je poľnohospodárska výroba zabezpečovaná prostredníctvom súkromne hospodáriacich roľníkov z obce Veľký Biel a z jeho okolia. Rastlinná produkcia sa postupne prispôsobuje reálnemu dopytu. Najviac rentabilnými sú obiloviny a krmoviny. Krmoviny sa pestujú aj pre zabezpečenie rozvoja živočíšnej výroby. Lesy v tejto oblasti spravujú Vojenské lesy Malacky.

Zhodnotenie rozsahu záberov novonavrhovaných plôch :

Riešené územie, ktorá je určené na záber sa nachádza v katastrálnom území Veľký Biel a Malý Biel.

Celková výmera zaberaných plôch predstavuje 231,59 ha rozdelených do desiatich ÚPC :

ÚPC č. 1	18, 51 ha
ÚPC č. 2	9, 10 ha
ÚPC č. 3	14, 79 ha
ÚPC č. 4	8, 40 ha
ÚPC č. 5	27, 62 ha
ÚPC č. 6	3, 85 ha
ÚPC č. 7	70, 39 ha

ÚPC č. 8	41, 00 ha
ÚPC č. 9	0, 80 ha
ÚPC č. 10	37, 13 ha

Druh pozemku

Správne je územie situované v katastrálnych územiach Veľký Biel a Malý Biel. Je súčasťou okresu Senec, ktorý patrí do Bratislavského samosprávneho kraja. Z hľadiska štruktúry druhov pozemku konštatujeme, že plošne prevládajú orné pôdy 209, 2 ha, ktoré sa využívajú pre poľnohospodársku výrobu, zastavaná plocha a nádvorcia predstavujú asi 1, 7 ha a ostatné plochy 4, 3 ha. Minimálne rozlohy predstavujú trvale trávne porasty 0,1 ha a lesné pozemky majú rozlohu 15, 7 ha, vodné plochy 0, 5 ha

Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu k zmenám a doplnkom č. 1/2007 ÚPN obce Veľký Biel :

Súčasťou spracovania Zmien a doplnkov č. 1/2007 ÚPN obce Veľký Biel je i vyhodnotenie dôsledkov a stavebných zámerov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci uvedenej projektovej dokumentácie.

Vyhodnotenie navrhovaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu (ďalej PPF) je spracované v zmysle platnej legislatívy – zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu... a vykonávacej vyhlášky č. 508/2004.

V tejto časti spracovania dokumentu neuvádzame charakteristiku a požiadavky ochrany PPF a LPF vzhľadom na to, že uvedená problematika je už samostatne spracovaná v inej časti.

Preto iba stručne uvádzame, že v predmetnej obci je riešené územie súčasťou Podunajskej nížiny , má rovinný charakter, ktorý zvolna prechádza do mierne zvlnenej Trnavskej pahorkatiny.

Z hľadiska poľnohospodárskej výroby je dané územie vhodné na pestovanie obilovín a krmovín. V území má hlavné zastúpenie orná pôda využívaná na poľnohospodárske účely hlavne súkromným sektorom. V nepatrnnej miere je v území zastúpený trvalý trávnatý porast. Prechod z rovinného typu na pahorkatinný sa prejavil i v množstve zastúpených skupín kvality PPF, ktorých je v území celkom 6. Najviac je zastúpená BPEJ č. 0045002, ktorá patrí do 3. skupiny kvality PPF. Predstavuje takmer 50 % rozlohy. Druhou skupinou je pôda zaradená do 5. skupiny (0043002) . Zaberá takmer 20 % rozlohy PPF.

V území sú zastúpené i lesné pozemky. Je však potrebné zdôrazniť, že zámerom lesné pozemky nebudú dotknuté. Zaberajú rozlohu 15, 7181 ha a patria Vojenským lesom. Nachádzajú sa v katastrálnom území Malý Biel.

V riešenom území sa nachádzajú závlahy zo štrkoviska v obci Veľký Biel existujúcim zavlažovacím systémom v správe Hydromeliorácie š.p.

Ďalej s v lokalite nachádza melioračný kanál v správe SVP, ktorý je vedený do intravilánu obce Veľký Biel, kde je zaústnený do štrkoviska.

Záväznými podkladmi pri spracovaní záberu PPF boli použité nasledovné podklady:

- Schválený ÚPN obce Veľký Biel
- Listy vlastníctva dotknutých pozemkov
- Mapový podklad M 1 : 2 880 a odvodenej mapy M 1 : 5 000
- Údaje o bonitovaných pôdno – ekologických jednotkách

Tabuľka s dotknutými pozemkami navrhnutých na nové funkčné využitie sú v prílohe vyhodnotenia záberu PPF.

Základná charakteristika navrhovanej lokality

Územie navrhované na iný zámer než na poľnohospodárske využitie sa nachádza na severozápadnom okraji katastrálneho územia Veľký Biel a z časti zasahuje i do katastra Malý Biel. Lokalita je navrhovaná na .

- rozvoj športovo – rekreačných aktivít
- aktivít spojených s prechodným ubytovaním
- rozvoj zobytnujúcich aktivít v zázemí golfových ihrísk
- komunitné bývanie v ucelených areáloch – kondomíniach
- bývanie vo voľnej zástavbe rodinných domov v prírodnom prostredí

Navrhovaným riešením sa má zabezpečiť nové využitie územia s nasledovným zastúpením:

ÚPC č. / Sektor /	Záber v ha	%
ÚPC č. 1 /A/ - bývanie	18,51	8,01
ÚPC č. 2 /B/ - bývanie	9,10	3,93
ÚPC č. 3 /C/ - bývanie	14,79	6,38
ÚPC č. 4 /D/ - bývanie	8,40	3,62
ÚPC č. 5 /E/ - bývanie	27,62	11,93
Spolu ÚPC č. 1-5 / A-E/	78, 42	33,87
ÚPC č. 6 /F/ - hotel, clubhaus	3,85	1,66
ÚPC č. 9 /G/ - technológie F – lesopark	15,61	6,74
ÚPC č. 7,8,10 /G/ – golfové ihrisko + lesopark	148,52	64,15
Celková plocha lokality	231,59	100,00

Charakteristika záberu PPF v danej lokalite:

- orná pôda	209, 2498 ha
- trvalý trávnatý porast	0, 1229 ha
Celkový záber PPF	209, 3727 ha

Záber PPF podľa skupiny kvality :

BPEJ	skupina	Výmera v ha	%
0019002	1	4,4310	2,12
0039002	2	15,8100	7,55
0045002	3	109,7534	52,42
015002	4	28,3563	13,54
0043002	5	33,5659	16,03
0047202	6	17,4561	8,34
0047402	6		
Celkom	-	209,3727	100,00

Záber PPF v lokalite podľa katastrálnych území obce:

Katst. územie	Orná pôda v ha	TTP v ha	Celkom ha
Veľký Biel	165,4030	0,1229	165,5259
Malý Biel	43,8468	-	43,8468
Spolu	209,2498	0,1229	209,3727

Záber PPF podľa katastrálnych území a skupín kvality pôdy v navrhovanej lokalite

skupina	Veľký Biel	Malý Biel	Spolu
1	3,6062	0,8249	4,4310
2	13,1966	2,6134	15,8100
3	100,7440	9,0094	109,7534
4	28,3563	/	28,3563
5	2,8299	30,7360	33,5659
6	16,7929	0,6632	17,4561
Spolu	165,5259	43,8468	209,3727

A.2.16.3. ochrana LPF :

Na severnom až severozápadnom okraji riešeného územia sú lokalizované dva prepojené celky lesnej zelene. Najmä severnejší lesný celok má druhové zloženie drevín blízke potenciálnej vegetácii. Tieto celky sú súčasťou Hornomajerského lesa (Gubačská hora), ktorý bol v rámci spracovaného R - ÚSES okresu Bratislava - vidiek navrhnutý za chránené územia.

A.2.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMA Z HĽADISKA ENVIROMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV :

Zmena a doplnok č.1/2007 k UPN – O Veľký Biel navrhuje vytvoriť v riešenom území podmienky pre umiestnenie funkcií občianskej vybavenosti a rekreácie nadregionálneho významu, ekologickej výroby a individuálneho bývania vo vymedzených územno – priestorových celkoch, vo vzájomných ekonomických, dopravných, enviro - mentálnych a sociálnych väzbách na okolitú sídelnú štruktúru.

A.3. ÚPRAVA SMERNEJ GRAFICKEJ ČASTI

A.3.1. Komplexný urbanistický návrh

A.3.2. Výkres limitov a regulatívov

A.4.) ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

A.4.1 Úvodná časť :

Závazná časť riešeného územia je spracované na základe Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel a regulatívy sú podkladom pre vypracovanie schvaľovacieho dokumentu. Obsahujú návrh zásad vyplývajúcich z riešenia Zmeny a doplnku č. 1/2007 ÚPN – O Veľký Biel v členení na záväznú a smernú časť. Obsahujú zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

A.4.2 Závazné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

A.4.2.1 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 (doplňkové) 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-infrastrukturálnej 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)

Regulatívy intenzity využitia územia

- minimálna výmera stavebného pozemku 6 árov
- maximálna výmera stavebného pozemku 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 podlažia a podkrovia
- 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 podlaží a podkrovia
- 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

Regulatívy spôsobu využitia územia**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“) oddeľujúce 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,
- **doporučené spôsoby ozelenenia, skladba a druhové zloženie zelene v území**
- sady a záhrady upravená zeleň predzáhradok
- línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatravnenom povrchu v uličnej časti parcel so zástavbou rodinných domov
- obytná zeleň pri rodinných domoch
- zeleň dvorov a záhrad pri rodinných domoch s výrazným zastúpením zatravnovaných plôch, línií a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálezelené stromy a kry, vysokokmenné ovocné stromy) a plôch využívaných pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.,
- zeleň oddeľujúca jednotlivé pozemky rodinných domov
- línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré spolu vytvárajú opticko-izolačnú zeleň na pozemkoch rodinných domov,

Regulatívy organizácie a prevádzkového usporiadania územia

- **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,

Regulatívy konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia jednotlivých rodinných domov, bytových a polyfunkčných domov

- **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,
- **regulatívy ekologicko-environmentálnych podmienok rozvoja územia**, ktorú predstavujú
- 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

A.4.2.2 V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu :

- vytvoriť podmienky pre zabezpečenie prípravy a realizáciu golfového ihriska
- vytvoriť podmienky pre realizáciu rekreačných zariadení na koncotyždňovú 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

A.4.2.3 V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry :

- podporovať rozvoj športovo – telovýchovných zariadení a vytvárať pre ne podmienky v urbanizovanom území riešenej lokality (vo väzbe na existujúce resp. navrhované zelené plochy)

A.4.2.4 V oblasti poľnohospodárskej výroby a lesného hospodárstva :

- pri ďalšom rozvoji riešeného územia rešpektovať existujúci poľnohospodársky a lesný fond ako jeden z dôležitých faktorov, limitujúcich jeho urbanistický rozvoj
- zabezpečiť protieróznou 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

A.4.2.5 V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdneho fondu :

- zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou 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 p.)
- 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
- pri obnove vegetačných porastov uprednostňovať prirodzenú obnovu s prirodzenými pôvodnými druhmi drevín
- vylúčiť veľkoplošnú ťažbu drevín holorubmi v riešenom území
- v ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt „Návrh ekologickej stability prvkov USES a návrh ozelenenia územia s vhodnou druhou skladbou“
- v ďalšom stupni PD bude vypracovaný projekt „Návrh ekologickej stability prvkov USES a návrh ozelenenia územia s vhodnou druhou skladbou“

6 V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrno – historického dedičstva

- pri novej výstavbe v riešenom území 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.

A.4.2.7 V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry :

- 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

A.4.2.8 V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry :

A.4.2.8.1 Vodné hospodárstvo :

- 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 prietochnosti
- v rámci verejných vodovodov zabezpečiť rozšírenie verejnej vodovodnej siete do navrhovaných územno - priestorových celkov formou uličných vodovodných rádoov
- v prípade zásobovania vodou navrhovaných objektov resp. zariadení zo samostatných vodných zdrojov (studne) rešpektovať ich ochranné pásma

A.4.2.8.2 Kanalizácia :

- 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

A.4.2.8.3 Energetika :

- rešpektovať koridory existujúcich elektrických vedení v riešenom území aj s ich ochrannými pásmami
- prekládky inžinierskych sietí realizovať v nevyhnutnom prípade po dohode s príslušným správcom resp. majiteľom
- zabezpečiť realizáciu nových trafostaníc pre každý územno – priestorový celok
- zabezpečiť realizáciu regulačnej stanice plynu pre navrhované riešené územie
- zabezpečiť realizáciu hlavných rozvodov IS v rámci jednotlivých územno – priestorových celkov pre predpokladanú novú výstavbu

A.4.2.8.4 Telekomunikácie :

- rešpektovať koridory existujúcich diaľkových vedení v riešenom území aj s ich ochrannými pásmami / ochranné pásmo diaľkového kábla T – Com 1 m od osi /

A.4.2.9 V oblasti infraštruktúry odpadového hospodárstva:

- zabezpečiť pravidelný odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu v riešenom území na základe dohodnutých a uzavretých zmluvných vzťahov s oprávnenou organizáciou
- 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.)

A.4.2.10 Požiadavky na spracovanie podrobnejších riešení územného rozvoja vybraných problémových území :

- 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

A.4.2.11 V oblasti ochranných pásiem Letiska M.R. Štefánika, Bratislava:

výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené :
 - ochranným pásmom roviny vzletových a pristavacích priestorov s výškovým obmedzením **227 m n.m.B.p.v.**

A.4.2.3 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY RIEŠENÉHO ÚZEMIA :

- v riešenom území nie je potrebné vytvoriť podmienky pre VPS

A.5.) ZMENY A DOPLNKY ZÁVAZNEJ GRAFICKEJ ČASTI

Komplexný urbanistický návrh , výkres č. 2 M = 1 : 5 000
 Výkres regulatívov alimitov v území, výkres č. 3 M = 1 : 5 000

A.6.) DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Použité materiály :

1. ÚPN obce V. Biel 1998
2. Urbanistická štúdia športovo – rekreačno – vybavenostného areálu V. Biel 2006

A.7.) DOKLADOVÁ ČASŤ

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde**Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Veľký Biel**

Spracovateľ : Architektonický ateliér ARCH FTR

Kraj : Bratislavský

Okres : Senec

Dátum : október 2007

Lok. č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelio. zariadenia.	Iná informácia
				spolu v ha	Z toho				
					Skup. BPEJ	výmera ha			
1	Veľký a Malý Biel	Športovo-rekreačné aktivity s príslušným bývaním	231,5939	209,3727	1	4,4310	Ciridis,(SPF, iní súkromníci v nepatrnej Výmere)	Nie sú vybudované	-
					2	15,8100			
					3	109,7534			
					4	28,3563			
					5	33,5659			
					6	17,4561			
					spolu	209,3727			

KU	Parcela registra	parcela č.	plocha m ²	výška podielu	plocha m ²	výška podielu	plocha m ²	Druh a spôsob využitia úpozemku	Poznámka	
Parcely vo vlastníctve Ciridis, a.s.										
992	VB	C	1253/1	366938	1	366938	0	orná pôda		
		C	1253/2	15914	1	15914	0	orná pôda		
		C	1268/1	5062	1	5062	0	zastavané plochy a nádvoria		
		C	1268/2	280	1	280	0	zastavané plochy a nádvoria		
		E	1266/1	674	1	674	0	orná pôda		
		E	1268	60	1	60	0	ostatné plochy		
991	VB	C	1245/3	82407	1	82407	0	orná pôda		
		C	1245/5	4420	1	4420	0	orná pôda		
		C	1245/7	7743	1	7743	0	orná pôda		
986	MB	C	152/18	822	1	822	0	orná pôda		
		C	339	543	1	543	0	zastavané plochy a nádvoria		
		C	340/1	25643	1	25643	0	orná pôda		
		C	341	1306	1	1306	0	orná pôda		
		C	342/2	21386	1	21386	0	orná pôda		
		C	343	1331	1	1331	0	vodné plochy		
		C	344	349989	1	349989	0	orná pôda		
		C	349/1	45053	1	45053	0	Lesné pozemky		
		C	349/2	33973	1	33973	0	orná pôda		
		C	349/3	40009	1	40009	0	Lesné pozemky		
		C	350	2201	1	2201	0	ostatné plochy		
		C	351	27594	1	27594	0	Lesné pozemky		
		C	354	342	1	342	0	Lesné pozemky		
C	355	453	1	453	0	ostatné plochy				
1014	VB	C	1250/1	10193	469/605	7902	2291	zastavané plochy a nádvoria		
1758	VB	E	1283	516	1/8	65	7/8	452	ostatné plochy	

ZMENA A DOPLNOK č. 1/2007 K ÚZEMNÉMU PLÁNU OBCE VEĽKÝ BIEL

1900	VB	C	1246/3	20000	1	20000		0	orná pôda	
		C	1257/1	39100	1	39100		0	orná pôda	
1903	VB	C	1252	2403	1	2403		0	ostatné plochy	
		C	1260	8046	1	8046		0	ostatné plochy	
		C	1256/2	669	1	669		0	zastavané plochy a nádvoría	
1901	VB	C	1253/6	167531	1	167531		0	orná pôda	
1898	VB	C	1246/2	40000	1	40000		0	orná pôda	
1899	VB	C	1246/1	125074	1	125074		0	orná pôda	
1167	VB	E	1266/2	535	1	535		0	orná pôda	
		E	1266/3	435	1	435		0	orná pôda	
		E	1270/1	1717	1	1717		0	orná pôda	
		E	1270/2	1000	1	1000		0	orná pôda	
		E	1270/3	982	1	982		0	orná pôda	
		E	1270/4	463	1	463		0	orná pôda	
		E	1270/5	200	1	200		0	orná pôda	
1228	VB	C	1245/1	258380	1	258380		0	orná pôda	
		C	1253/4	24737	1	24737		0	orná pôda	
		C	1253/5	11394	1	11394		0	orná pôda	
		C	1243	10474	1	10474		0	orná pôda	
1451	VB	C	1245/4	2208	3/8	828			orná pôda	Prenajom 5ú pozemku od SPF
157	VB	C	1270/1	408755	1	408755		0	orná pôda	
		C	1270/28	2101	1	2101		0	orná pôda	
		C	1270/29	157	1	157		0	orná pôda	
1939	VB	E	1254	11315	1/2	5658	1/2	5658	ostatné plochy	
1927	VB	C	1258	712	1	712		0	ostatné plochy	
		C	1259/1	7219	1	7219		0	orná pôda	
		E	1247	1229	1	1229		0	trvalé trávne porasty	
		E	1248	1115	1	1115		0	ostatné plochy	
		E	1249	271	1	271		0	orná pôda	
		E	1256/1	287	1	287		0	ostatné plochy	
		E	1263	245	1	245		0	ostatné plochy	
1747	VB	E	1264/1	51493			1	51493	Orná pôda	SPF nájom 20 rokov

1183	MB	E	347	4800			***	4800	ostatné plochy	***SPF, celková plocha parcely je 11213m2
1458	VB	E	1274	10600			1	10600	ostatné plochy	SPF
1748	VB		1269	1708			1	1708	orná pôda	Filip, Babinská
	VB		1253/3	4200			***	4200	vodné plochy	***Hydromeliorácie nie je list vlastníctva, celková plocha parcely je 11044 m2
1233	MB	E	340/3	5349			1	5349	orná pôda	CMI
1746	VB	E	1257/2	19079				19079	Lesné pozemky	Vojenské lesy
	VB	E	1259/1	15630				15630	Lesné pozemky	Vojenské lesy
	VB	E	1259/3	9474				9474	Lesné pozemky	Vojenské lesy
Spolu plocha parciel v riešenom území				2315939				2183826		132113