



Lokalita A - MANOR:

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/01

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (104 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehliť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/02

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (38 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehliť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/03

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (18 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovia
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/04

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (22 RD)
3	Štruktúra zástavby	Radové rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	400 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovia
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/05

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (6 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/06

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BBD
2	Funkčné využitie	Bývanie
3	Štruktúra zástavby	Malopodlažné bytové domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	4
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/07

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BBD
2	Funkčné využitie	Bývanie
3	Štruktúra zástavby	Malopodlažné bytové domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	4
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehliť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/08

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	OVZ
2	Funkčné využitie	Občianska vybavenosť
3	Štruktúra zástavby	
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	1 podlažie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/09

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	Z
2	Funkčné využitie	Zeleň
3	Štruktúra zástavby	
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	
6	Minimálna plocha zelene (%)	
7	Maximálna podlažnosť	
8	Miera intervencie	
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	
10	Verejnoprospešné stavby	Možná výstavba drobnej architektúry – napr. detské ihrisko, fontána, športové ihrisko
11	Špecifické požiadavky	Vytvoriť malý centrálny park

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/10

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	Z
2	Funkčné využitie	Zeleň
3	Štruktúra zástavby	Výstavba neprípustná
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	
6	Minimálna plocha zelene (%)	
7	Maximálna podlažnosť	
8	Miera intervencie	
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba neprípustná
11	Špecifické požiadavky	Regulačný blok je súčasťou ochranného pásma plynu.



Lokalita B - MONARI:

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/12

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (43 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehliť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/13

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (27 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehliť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/14

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (34 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Rešpektovať 5m ochranné pásmo vodného toku, na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/15

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (6 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/16

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (19 RD)
3	Štruktúra zástavby	Radové rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	400 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovia
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/17

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BZ
2	Funkčné využitie	Bývanie, občianska vybavenosť
3	Štruktúra zástavby	Bývanie s priamou väzbou na ochodno-obslužné vybavenostné funkcie kombinované s podnikateľskými aktivitami
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	4
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Navrhnuť v rámci námestia aj zeleň a stromoradia, rešpektovať 5m ochranné pásmo vodného toku



Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/18

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	Z
2	Funkčné využitie	Zeleň
3	Štruktúra zástavby	Výstavba neprípustná
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	
6	Minimálna plocha zelene (%)	
7	Maximálna podlažnosť	
8	Miera intervencie	
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba neprípustná
11	Špecifické požiadavky	Rešpektovať 5m ochranné pásmo vodného toku.

Lokalita C:

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/11

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BZ
2	Funkčné využitie	Bývanie, občianska vybavenosť
3	Štruktúra zástavby	Bývanie s priamou väzbou na ochodno-obslužné vybavenostné funkcie kombinované s podnikateľskými aktivitami
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	4
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Navrhnuť v rámci námestia aj zeleň a stromoradia



Lokalita D:

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

Z2/19

P.č.	Typ regulácie	Popis
1	Kód regulačného bloku	BRD
2	Funkčné využitie	Bývanie (2 RD)
3	Štruktúra zástavby	Samostatne stojace rodinné domy
4	Minimálna plocha stavebného pozemku (m ²)	450 m ²
5	Intenzita využitia (%)	30
6	Minimálna plocha zelene (%)	50
7	Maximálna podlažnosť	2 + podkrovie
8	Miera intervencie	N – nová výstavba
9	Nároky na spracovanie nižšieho stupňa dokumentácie	Prehĺbiť a overiť riešenie urbanistickou štúdiou
10	Verejnoprospešné stavby	Výstavba navrhovanej dopravnej siete a technickej vybavenosti
11	Špecifické požiadavky	Na zonálnej úrovni riešiť sadové úpravy a celkové ozelenenie územia s návrhom stromových alejí



1. Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy v poľnohospodárskej výrobe

Návrh ZaD č. 2/2007 predpokladá trvalé odňatie 32,2440 ha. Ide o plochy nachádzajúce sa výlučne mimo zastavaného územia obce. Hranica zastavaného územia je prevzatá z odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu podľa lokalít, druhu pozemku a bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek uvádzame v tabuľke č. 1.

1.1 Bonitované pôdno-ekologické jednotky v riešenom území

Trvalý záber poľnohospodárskej pôdy tvorí orná pôda o výmere 32,2440 ha, iné kultúry PP (poľnohospodárske pôdy) nie sú zastúpené.

Bonitované pôdno- ekologické jednotky v predpokladanom odňatí poľnohospodárskej pôdy sú: 0014002, 0019001, 0027003, 0021001 a 0032065. Väčšina pôd je zaradených do 5. a 6. skupiny BPEJ a len malá časť patrí podľa prílohy č. 3 zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy do 4. skupiny.

BPEJ 7-miestny kód	Pôdny typ	Pôda podľa skupiny kvality	Poznámka
0019002	černice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké	1	220/2004 Z.z. chránené
0014065	černozeme čiernicové, ľahké, vysychavé	6	-
0032065	černozeme (typ) plytké na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké	6	-

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. je poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno - ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny **chránená**.

1.2 Funkčné využitie riešeného územia

V návrhu ZaD č. 2/2007 sú navrhnuté najmä rozvojové plochy pre bývanie, obslužnú dopravu a občiansku vybavenosť.

Územný rozvoj v návrhovom období sa predpokladá na 3 lokalitách s úhrnnou výmerou 32,2440 ha.

1.3 Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PPF

Na plochách predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy z PPF mimo zastavaného územia obce k 1.1.1990 sú držiteľmi poľnohospodárskej pôdy súkromné osoby a obec.



Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie záberov plôch

Lokalita	Funkcia	celkom v ha	Záber plôch z toho		Záber PPF						Záver NPPF v ha	Závlahy
			v zast.úz.	mimo z.ú.	celkom v ha	druh pozemku	BPEJ	Bonita	z toho			
									v zast.úz.	mimo z.ú.		
A.	B	19,5336	-	19,5336	19,5336	orná pôda	0032065	6	-	0,1799	0,1799	
							0032065	6	-	0,3054	0,3054	
							0032065	6	-	19,0483	19,0483	
B.	B	11,2952	-	11,2952	11,2952	orná pôda	0014065	6	-	0,8550		
							0014065	6	-	10,4402	10,8991	
Trasa A2	D	1,4152	-	1,4152	1,4152	orná pôda	0014065	6	-	0,4387		
							0032065	6	-	0,1938		
							0032065	6	-	0,2473		
							0032065	6	-	0,4052		
Spolu		32,2440	-	32,2440	32,2440				-	32,2440	31,4092	

Poznámky: D – doprava, B – bývanie, OV – občianska vybavenosť

1.4 Zmena funkčného využitia

Na lokalite C neprichádza k novému záberu PP. Ide iba o zmenu funkčného využitia územia. V ZaD č. 1/2005 bola plocha lokality č. 5 odsúhlasená na odňatie z PP pre účely bývania. V Zad č. 2/2007 sa využitie lokality C. rozširuje o funkciu občianskej vybavenosti.

1.5 Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy v poľnohospodárskej výrobe

Pre realizáciu zámeru sa predpokladá celkové trvalé odňatie 32,2440 ha plôch. Všetky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce.

V zmysle zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno- ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny, uvádzanej v prílohe č. 3 zmieňovaného zákona ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierozívne opatrenia.

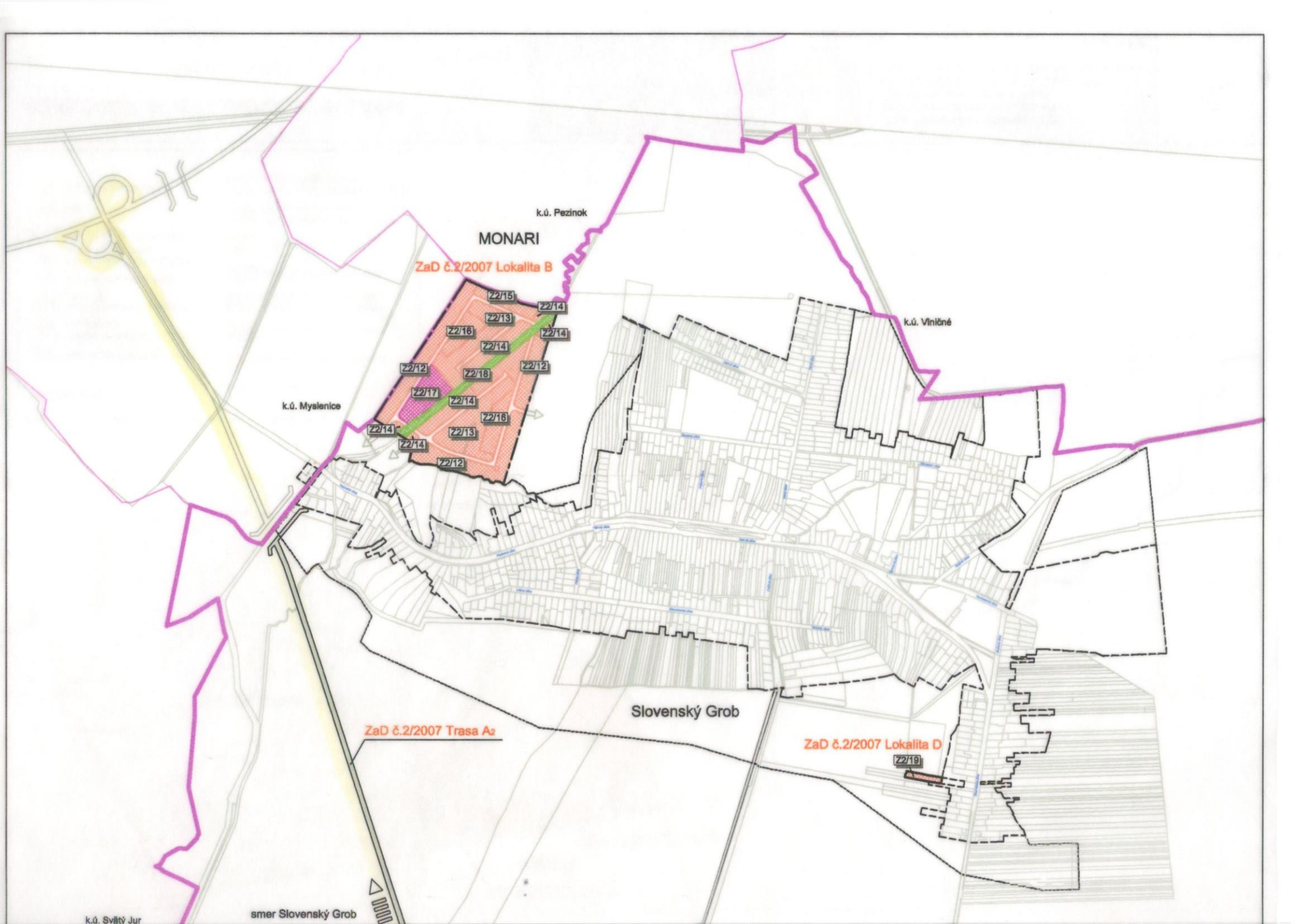
Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalý záber ornej pôdy o výmere 32,2440 ha. Všetky pôdy patria medzi málo produkčné poľnohospodárske pôdy zaradené do 6. skupiny BPEJ.

Pri realizovaní predpokladaného zámeru je nutné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Ďalej je nutné zachovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením.

Investor predloží ObPÚ v Senci, ako sa vysporiadal s plochami, ktoré sú v záujmovom území závlah a zabezpečí rešpektovanie podzemného rozvodu závlahovej vody - vetva A4, DN, AZC včítane odvodňovacieho kanála. Ďalej



predloží vyjadrenie od poľnohospodárskeho subjektu ako sa vysporiadal s drenážnym systémom, kanálmi, odôvodní ako zabezpečil, aby sa susediace pozemky, ktoré zostanú v pôdnom fonde, dali obrábať a bol k nim zabezpečený prístup a že výstavba bude zahájená po zbere úrody, prípadne ak dôjde k stratám na poľnohospodárskych kultúrach ich finančne uhradí.



MONARI

ZaD č.2/2007 Lokality B

k.ú. Pezinok

k.ú. Vlničné

k.ú. Myslenice

Slovenský Grob

ZaD č.2/2007 Lokality D

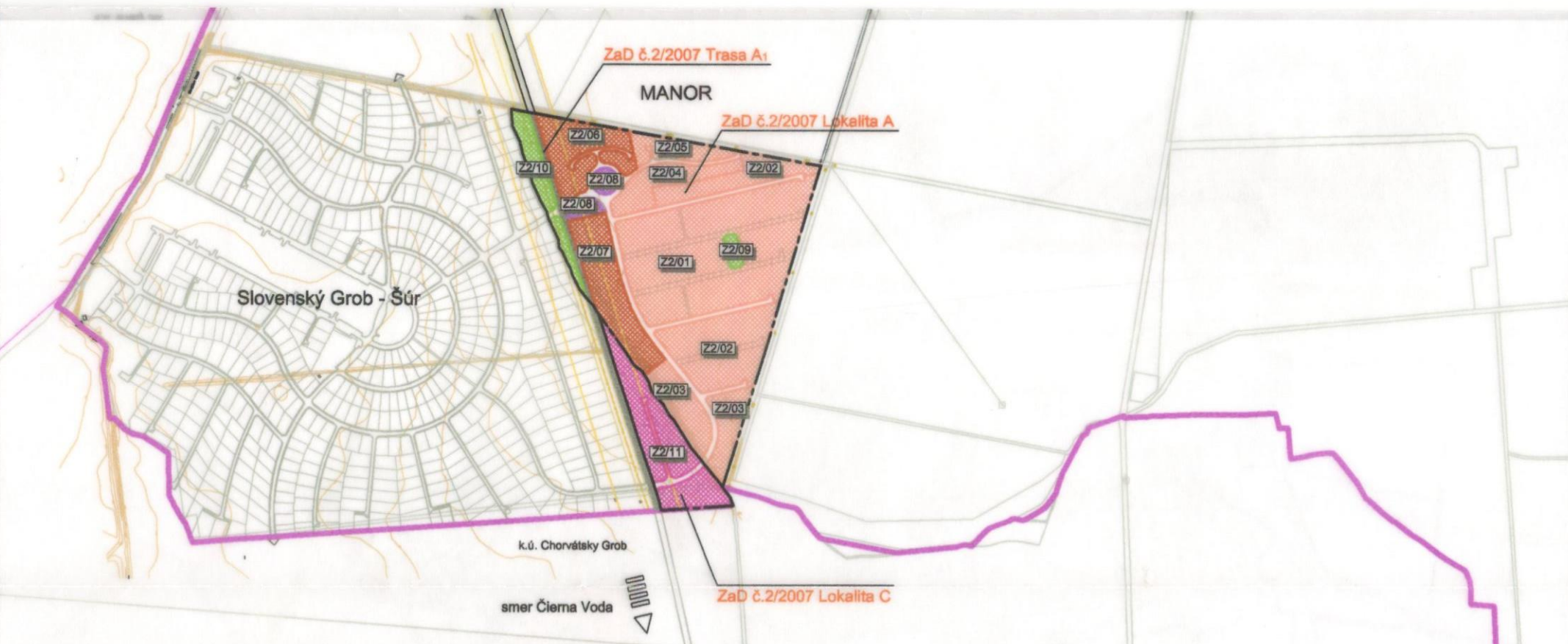
ZaD č.2/2007 Trasa A2

Z2/19

Z2/15
Z2/14
Z2/13
Z2/14
Z2/12
Z2/18
Z2/12
Z2/17
Z2/14
Z2/18
Z2/14
Z2/13
Z2/18
Z2/14
Z2/12

k.ú. Svätý Jur

smer Slovenský Grob



LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Hranica obce Slovenský Grob | | bývanie (rodinný dom) - návrh |
| | Hranica zastavaného územia - návrh ÚPN O | | bývanie (bytový dom) - návrh |
| | Hranica zastavaného územia k 17.4.2001 | | zmiešané územie s prevahou bývania (polyfunkcia) - návrh |
| | Hranice katastrálnych území | | občianska vybavenosť - návrh |
| | Hranica zastavaného územia - návrh ZaD č. 2/2007 | | zeleň - návrh |
| | Poradové číslo regulačného bloku | | Trasa A1 - komunikácia v rámci riešenej lokality A, C |
| | Plyn | | Trasa A2 - komunikačné napojenie Manor - Slovenský Grob |
| | Ochranné pásmo plynu | | |

FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA
Zmeny a doplnky č. 2/2007

M 1:10 000

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
SLOVENSKÝ GROB



Objednávateľ: Obec Slovenský Grob
 Spracovateľ: AUREX, s.r.o., Bratislava
 Riaditeľ: Ing. arch. Ľubomír Klaučo
 Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Michal Chudík, PhD.
 Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Silvia Pribulová Honétyzová



Dátum: Jún 2007