

Ing. arch. Rudolf Kruliac, ateliér ul. Jilemnického č. 341, 059 52 Veľká Lomnica
telefon 052/ 45610 81

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Malý Slavkov – Golfový areál a IBV

II. etapa

Obstarávateľ:
OBEC MALÝ SLAVKOV
Obecný úrad Malý Slavkov
ul. Gerlachovská č. 52, Malý Slavkov, 060 01 Kežmarok

Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Ľuboš Gontkovský

Júl 2013

Ing. arch. Rudolf Kruliac, ateliér ul. Jilemnického č. 341, 059 52 Veľká Lomnica
telefon 052/ 45610 81

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Malý Slavkov – Golfový areál a IBV

II. etapa

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Obstarávateľ:
OBEC MALÝ SLAVKOV
Obecný úrad Malý Slavkov
ul. Gerlachovská č. 52, Malý Slavkov, 060 01 Kežmarok

Ing. arch. Rudolf Kruliac, Ing. Ľuboš Gontkovský

Júl 2013

Identifikačné údaje:

Obstarávateľ : Obec Malý Slavkov, Gerlachovská č. 52, Malý Slavkov, 060 01 Kežmarok

Zastúpený: Ladislav ORAVEC, starosta obce

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP: Ing. Vladimír Šterbák,
registračné číslo podľa vyhl. MŽP SR /148/

Spracovateľ: Ing. arch. Rudolf Kruliac, autorizovaný architekt SKA č. 0290AA1034 so
sídлом: Jilemnického ulica č. 341, 059 52 Veľká Lomnica, Ing. Ľuboš Gontkovský, so
sídлом: Jilemnického ulica č. 341, 059 52 Veľká Lomnica

OBSAH :

| | Str. |
|---|------|
| 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE | 6 |
| 1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA | 6 |
| 1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE | 7 |
| 1.3. VSTUPNÉ PODKLADY | 7 |
| 1.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM | 8 |
| 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU | 8 |
| 2.1. VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA | 8 |
| 2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA | 9 |
| 2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE | 10 |
| 2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA | 13 |
| 2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA | 16 |
| 2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia | 16 |
| 2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie | 20 |
| 2.5.3. Občianska vybavenosť | 21 |
| 2.5.4. Rekreačia a cestovný ruch | 21 |
| 2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť | 21 |
| 2.5.5.1. Širšie dopravné návaznosti | 22 |
| 2.5.5.2. Obslužné a prístupové komunikácie | 22 |
| 2.5.5.3. Parkovacie a odstavné plochy | 22 |
| 2.5.6. Verejná technická vybavenosť | 22 |
| 2.5.6.1. Zásobovanie vodou | 22 |
| 2.5.6.2. Odkanalizovanie územia | 23 |
| 2.5.6.3. Dažďová kanalizácia | 24 |
| 2.5.6.4. Zásobovanie energiami | 24 |
| 2.5.6.5. Telekomunikácie | 25 |
| 2.5.6.6. Odpadové hospodárstvo | 25 |
| 2.5.7. Zeleň | 25 |
| 2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY | 25 |
| 2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY | 25 |

| | |
|---|---------|
| 2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDOTLIVÝCH . STAVIEB A OPATRENÍ V ÚZEMÍ | 26 |
| 2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia | 26 |
| 2.8.2. Zastavovacie podmienky | 26 |
| 2.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY | 27 |
| 2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA | 27 |
| 2.11. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY | 27 |
| 2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA..... | 27 |
| 2.13 NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI | 29 |
| 2.13.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok..... | 29 |
| 2.13.2. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí..... | 31 |
| 2.13.3. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, ochrany územia pred povodňami, záujmov obrany štátu a civilnej ochrany | 31 |
| 2.13.4. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov | 31 |
| 2.13.5. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie | 32 |
| 2.13.6. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby | 32 |
| 2.13.7. Ďalšie požiadavky na projektovú dokumentáciu pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia | 32 |
| 2.13.8. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje územné rozhodnutie o umiestnení stavby | 32 |
| Regulačné listy č. 1 - 16 | 34 - 49 |
| Tabuľka k hlavnému výkresu priestorovej a funkčnej regulácie | 50 |

GRAFICKÁ ČASŤ

| | |
|---|--------------|
| 1. Širšie vzťahy | m = 1 : 5000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh riešeného územia | m = 1: 1000 |
| 3. Verejná dopravná a technická vybavenosť s vyznačením vstupov na pozemky | m = 1 : 1000 |
| 4. Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie | m = 1: 1000 |
| 5. Vymedzenie regulovaných priestorov a verejnoprospešných stavieb | m = 1 . 1000 |
| 6. Schéma záväzných časti riešenia a VPS | m = 1 : 2500 |
| 7. Doložka civilnej ochrany | m = 1 : 1000 |

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA

Aktuálne investičné rozvojové zámery podnikateľskej sféry Obce Malý Slavkov v oblasti bývania, rekreácie, cestovného ruchu, športu a ekonomického oživenia vyvolali potrebu podrobnejšieho preverenia možností rozvoja územia lokality, ktorá sa nachádza v extaraviláne obce, severo- východne od zastavaného územia obce a nadväzuje na jestvujúcu zástavbu IBV.

Plocha riešená v Územnom pláne zóny Malý Slavkov – lokalita REA TATRY – Golfový areál a IBV, II. etapa, je na parcelách č.634/1,645/8, 645/9, 670, 672, 676/1, 676/2, 679, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 684, 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 686/5, 686/6, 687/1, 687/2, 687/3, 687/4, 687/5, 688/2, 688/3, 689/2, 689/3, 690/1, 690/2, 690/3, 691/3, 691/4, 691/5, 691/6, 691/7, 691/8, 699/1, 699/2, 700/1, 700/2, 700/3, 701, 702 (parcela registra „C“) o celkovej výmere 812 232 m², druh pozemku orná pôda a trvale trávnaté porasty, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia. Vlastník pozemku REA Tatry s.r.o., Šulekova č. 2, 811 06 Bratislava, SR

Parcela č. 680 o výmere 5179 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia – pozemok na ktorom je cesta, vlastník Obec Malý Slavkov

Parcela č. 681 o výmere 3593 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia – pozemok na ktorom je cesta, list vlastníctva č. 510, spolu 86 vlastníkov

| | |
|------------------------------------|----------|
| Plocha riešeného územia | 80,4 ha |
| Plocha pre šport – golfové ihrisko | 65,35 ha |
| Plocha pre zástavbu IBV | 11,41 ha |
| Plocha verejnej zelene | 1,379 ha |

Účelom obstarania Územného plánu zóny Malý Slavkov, Golfový areál a IBV, II. etapa, je získanie základného nástroja územného plánovania v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Obstaranie územného plánu zóny nadväzuje na predchádzajúce etapy územnoplánovacej prípravy v danom území, ktoré sa uskutočňovali v minulosti a vyvrcholili obstaraním a prerokovaním zmien a doplnkov Územného plánu obce Malý Slavkov, Zadaní pre uvedenú lokalitu- Golfový areál a IBV, II. etapa a následne schválením uvedených dokumentov. V rámci záväzných regulatívov ÚPN - O Malý Slavkov je požiadavka na riešenie lokality spracovať územný plán zóny.

Hlavným cieľom riešenia je vytvoriť územnoplánovací podklad pre:

- Vytvorenie podmienok pre navrhovanú výstavbu s funkciou: šport – golfové 18 jamkové ihrisko, a zástavba IBV, ktoré nadväzujú na I. etapu (9 jamkové golfové ihrisko s technickým zázemím, klubovým domom a zástavbou IBV).

Vytvorenie podmienok pre navrhovanú výstavbu: šport – golfové ihrisko, IBV, vedenia miestnych komunikácií s chodníkmi, vedenia inžinierskych sietí

- Rozvojové plochy športu, bývania pre zabezpečenie predpokladaného nárastu počtu obyvateľov vzhľadom na význam a polohu obce Malý Slavkov:

a, atraktivnosť polohy pre rozvoj cestovného ruchu – dostupnosť Vysokých Tatier, Nízkych Tatier, Pienin, Slovenského raja, mestských pamiatkových rezervácií, kultúrnych pamiatok a pod.

b, atraktivnosť polohy pre dostupnosť mesta Poprad, Kežmarok, Vysoké Tatry – zamestnanosť, vyššia vybavenosť, dopravná napojenosť na autobusovú železničnú a leteckú dopravu

c, atraktivnosť polohy pre športovo rekreačné aktivity – golfové ihrisko vo Veľkej Lomnici, lyžiarske areály, aquapark – Poprad, kúpalisko Vrbov, pripravovaný aquapark – Veľká Lomnica a Stará Lesná

Pri riešení územného plánu sa vychádzalo z týchto požiadaviek formulovaných v zadaní:

- zhodnotiť potenciál obce a polohy územia a poňať ho ako jednu z atraktívnejších častí obce, poskytnúť obyvateľom a návštevníkom atraktívne funkcie v riešenom priestore
- formovať hmotovo-priestorovú štruktúru na princípoch kontinuity vývoja a harmonizácie prostredia
- lokalizovať funkcie podporujúce a zaručujúce polyfunkčnosť územia
- stanoviť regulatívy a usmernenia pre investičnú činnosť v území v súlade s jeho významom a polohou
- stanoviť riešenie dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k potrebám rozvoja obce
- zosúladiť zámery zainteresovaných subjektov – obec, mesto, región a orgány štátnej správy, súkromný sektor a občianska verejnosť

Predložený návrh bude slúžiť ako územnoplánovací dokument, ktorý stanoví zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a špecifický účel ako podklad pre vydávania územných rozhodnutí a stavebných povolení.

Územný plán zóny je riešený tak, aby boli vytvorené podmienky pre povoľovanie stavieb zjednodušeným administratívnym konaním a aby bolo možné spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchých stavbách a v rámci územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Golfový areál a IBV“ – v zmysle stavebného zákona.

1.2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Jestvujúci, platný územný plán bol spracovaný v roku 2007, Ing. Arch. Vladimírom PAŠKOM, Banská Bystrica, Schválený Obecným zastupiteľstvom obce Malý Slavkov 11.07.2007 č. uz. 11/07.

Schválený Územný plán zóny I. etapa Golfový areál s vybavenosťou a IBV.

Riešená lokalita: Golfový areál a IBV, II. etapa, bola riešená zmenou a doplnkom územného plánu obce Malý Slavkov v rámci riešeného územia Kráľovské údolie a REA TATRY, schválená uznesením OZ v Malom Slavkove pod. č. uznesenia 68/10, zo dňa 19. 10. 2010.

1.3. VSTUPNÉ PODKLADY

Do územného plánu sú zapracované záväzné časti, ÚPN-VÚC Prešovského kraja, včtetne zmien a doplnkov ÚPN -VÚC Prešovského kraja

Ako mapový podklad boli použité:

Pozemková mapa evidencie nehnuteľností.

Urbanistická štúdia lokalita „REA TATRY“, projektová dokumentácia golfového ihriska – spracovateľ ORAG Slovakia s.r.o., dokumentácia EIA

Územný plán obce Malý Slavkov, zmeny a doplnky ÚPN O Malý Slavkov

Schválené Zadanie ÚPN zóny – Golfový areál a IBV, II. etapa

Rozhodnutie OÚŽP v Kežmarku č. , zo dňa , že navrhovaná činnosť: Golfový areál s vybavenosťou a IBV, I. etapa, sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Prieskumy a rozbor

1.4. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Územný plán zóny je vypracovaný v súlade so Zadaním Územného plánu zóny Obce Malý Slavkov – Golfový areál a IBV, II. etapa, schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Malý Slavkov, uznesením pod číslom zo dňa

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1. VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Plocha riešená v Územnom pláne zóny Malý Slavkov – lokalita REA TATRY – Golfový areál a IBV, II. etapa, je na parcelách č.634/1,645/8, 645/9, 670, 672, 676/1, 676/2, 679, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 684, 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 686/5, 686/6, 687/1, 687/2, 687/3, 687/4, 687/5, 688/2, 688/3, 689/2, 689/3, 690/1, 690/2, 690/3, 691/3, 691/4, 691/5, 691/6, 691/7, 691/8, 699/1, 699/2, 700/1, 700/2, 700/3, 701, 702 (parcela registra „C“) o celkovej výmere 812 232 m², druh pozemku orná pôda a trvale trávnaté porasty, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia. Vlastník pozemku REA Tatry s.r.o., Šulekova č. 2, 811 06 Bratislava, SR

Parcela č. 680 o výmere 5179 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia – pozemok na ktorom je cesta, vlastník Obec Malý Slavkov

Parcela č. 681 o výmere 3593 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia – pozemok na ktorom je cesta, list vlastníctva č. 510, spolu 86 vlastníkov

Riešené územie II. etapy zahŕňa nezastavané územie ohraničené:

- z východnej strany – severná časť - navrhovanou zástavbou Golfový areál s vybavenosťou II. etapa, stredná časť – navrhovanou zástavbou III. etapa – KBV, južná časť - jestvujúca zástavba IBV – ul. Gerlahovská
- zo severnej strany katastrálnou hranicou obce Malý Slavkov a mestom Kežmarok (parcelou č. 692)
- z juho - západnej strany je ohraničené Slavkovským potokom, parcela č.3068, ďalej parcelou 669, z o západnej strany parcelami 695, 778, 705 a 703

Územie riešené (navrhované rozšírenie zastavaného územia t.j. urbanizované územie) tvorí súčasne zastavané územie obce rozšírené o územia, ktoré bezprostredne nadväzujú na zastavané územie a sú potencionálne disponibilné pre územný rozvoj zóny vyvolaný rozvojovým programom obce, najmä v športe, bývaní a cestovného ruchu.

Navrhované riešenie nepresahuje hranice katastrálneho územia obce Malý Slavkov.

Z administratívneho hľadiska sa riešené územie nachádza na katastrálnom území obce Malý Slavkov, v okrese Kežmarok a v Prešovskom kraji.

Riešené územie ÚPN – Z Malý Slavkov – Golfový areál a IBV, II. etapa:

Parcely podľa návrhu geometrického plánu na odčlenenie pozemkov číslo 36746436-006/2012
Plocha riešená v Územnom pláne zóny Malý Slavkov – lokalita REA TATRY – Golfový areál a IBV, II. etapa, je na parcelách č.634/1,645/8, 645/9, 670, 672, 676/1, 676/2, 679, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 684, 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 686/5, 686/6, 687/1, 687/2, 687/3, 687/4, 687/5, 688/2, 688/3, 689/2, 689/3, 690/1, 690/2, 690/3, 691/3, 691/4, 691/5, 691/6, 691/7, 691/8, 699/1, 699/2, 700/1, 700/2, 700/3, 701, 702 (parcela registra „C“) o celkovej výmere 812 232 m², druh pozemku orná pôda a trvale trávnaté porasty, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia. Vlastník pozemku REA Tatry s.r.o., Šulekova č. 2, 811 06 Bratislava, SR

2.2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie leží severo – východne od zastavaného územia obce, na svahu s klesaním z východu na západ. Prístupnosť územia z južnej strany je jestvujúcim miestnou komunikáciou ul. Gerlahovská, ktorá je napojená následne na cestu č. III/06702 Kežmarok – Malý Slavkov. V severnej časti napojenie na navrhovanú miestnu komunikáciu I. etapy golfového ihriska.

Reliéf terénu je mierne svahovitý západný svah. Výšková poloha územia leží medzi 661 – 718 m n.m. Pôvodné využitie poľnohospodárska pôda – orná pôda, trvale trávnatý porast, ostatná plocha, zastavané plochy a nádvoria. Z riešenej lokality je nádherný výhľad na masív Vysokých Tatier s dominantným Lomnickým štítom a Skalnatým plesom.

Na riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené ani navrhované chránené časti prírody.

Vojenský objekt, ktorý je na kóte Cigánka a s ochranným pásmom 20m je vo východnej časti riešeného územia.

2.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU

Jestvujúci, platný územný plán bol spracovaný v roku 2007, Ing. Arch. Vladimírom PAŠKOM, Banská Bystrica, schválený Obecným zastupiteľstvom obce Malý Slavkov 11.07.2007 č. uz. 11/07.

Riešená lokalita: Golfové ihrisko a IBV, II. etapa, bola riešená zmenou a doplnkom územného plánu obce Malý Slavkov v rámci riešeného územia Kráľovské údolie a REA Tatry, schválené uznesením OZ v Malom Slavkove pod. č. uznesenia 68/10, zo dňa 19. 10. 2010.

Územný plán obce Malý Slavkov definuje funkčné využitie riešeného územia pre: **šport – golfové 18 jamkové ihrisko a zástavba IBV.**

Návrh rieši prístupnosť riešenej lokality v južnej časti s napojením na jestvujúcu miestnu komunikáciu ul Gerlahovská a následne na cestu III/06702 Kežmarok – Malý Slavkov. V severnej časti na navrhovanú miestnu komunikáciu I. etapy. Navrhovaná miestna komunikácia v rámci riešenej plochy je riešená funkčnej triedy C1, – komunikácia obslužná s chodníkom a obojstranným zeleným pásom pre vedenie inžinierskych sietí. Riešená plocha je navrhovaná s napojením na verejný vodovod, plynovod, elektrickú sieť, telefón, verejnú splaškovú kanalizáciu a dažďovú kanalizáciu.

Pre zabezpečenie hlavných zásad rozvoja územia podľa Územného plánu obce Malý Slavkov dodržiavať záväzné regulatívy pre územný plán zóny:

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky.

1.1. Rozvíjať obec Malý Slavkov ako sídlo ležiace:

- 1.1.1. na nadregionálnej sídelnej kežmarsko-lubovnianskej rozvojovej osi tretieho stupňa Poprad – Kežmarok – Stará Ľubovňa – Spišská Stará Ves,
- 1.1.2. v ťažisku osídlenia Slovenskej republiky druhej úrovne t.j. v popradsko – spišskonovovesťskom ťažisku osídlenia a vytvárať podmienky pre rozvoj ekonomických, sociálnych a dopravných väzieb so susednými mestami Kežmarok, Vysoké Tatry a Poprad.

1.2. Za základné limity rozvoja obce Malý Slavkov považovať nasledovné skutočnosti:

- 1.2.1. katastrálne územie Malý Slavkov sa nachádza v 1. stupni ochrany prírody, severozápadná časť katastrálneho územia je v ochrannom pásme Tatranského národného parku územie s 2. stupňom ochrany prírody
- 1.3. Zabezpečovať rozvoj funkčného využitia a usporiadania územia obce Malý Slavkov s týmito ťažiskovými funkciami:
 - 1.3.4. pre športovú funkciu - golfový areál so zázemím a zariadenia cestovného ruchu – severovýchodná časť katastrálneho územia, zástavba IBV
- 1.5. Pri územnom rozvoji obce Malý Slavkov dodržať tieto všeobecné regulatívy:
 - 1.5.1. za centrum obce považovať Gerlachovskú ulicu
 - 1.5.2. z plôch s obytnou funkciou vylúčiť
 - 1.5.2.1. remeselnú a výrobnú činnosť zaťažujúcu životné prostredie, ako aj obťažujúcu susedov a obmedzujúcu používanie verejných priestorov
 - 1.5.2.2. povoľuje sa drobnochov v maximálnom počte 2 veľkých dobytčích jednotiek
 - 1.5.4. zvýšiť v katastrálnom území biodiverzitu
 - 1.5.5. chrániť územie pred pôdnou eróziou a proti povodňovým vodám
 - 1.5.6. zatravníť orné pôdy v sklonoch nad 10°
 - 1.5.7. svahy severne od obce riešiť špeciálnou úpravou terénu
 - 1.5.8. V prípade archeologických nálezov postupovať v zmysle § 40 pamiatkového zákona
 - 1.5.9. Etapizácia výstavby v rámci lokality REA TATRY – rodinné domy a stavby na funkčných plochách cestovného ruchu je možné umiestniť len po realizácii golfového areálu – 1. a 2. etapy (9 + 18 jamkové ihrisko s hospodárskym zázemím pre ihrisko, s klubovým domom, cvičným odpaliskom a parkoviskom) a je možné ich užívať až po kolaudácii golfového areálu. Mimo navrhovanej zástavby IBV, KBV a občianskej vybavenosti, ktorá priamo nadväzuje na jestvujúce zastavané územie obce.
- 1.6. Pri výstavbe obce Malý Slavkov dodržať tieto regulatívy:
 - 1.6.4. zástavbu v obci realizovať individuálne stojacími objektmi so sedlovou strechou o sklone 40° až 45°. Prípustné sú valby, polvalby a podlomenice.
 - 1.6.5. z architektonických prvkov vylúčiť oblúkové formy, segmentové prvky, sýte výrazné farby a obklady fasád
 - 1.6.6. farebné riešenie stavieb v samotnej obci:
 - 1.6.6.1. krytina červená, resp. tmavohnedá až tmavé odtiene zemitých farieb
 - 1.6.6.2. murivo biele, tlmené, resp. pastelové farby
- 2. **Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých funkčných plôch** (čísla regulovaných plôch sú identické s výkresmi č. 7 a 8 – ÚPN Obce Malý Slavkov)
 - 2.5. **Samotná obec, regulovaná plocha č. 1 (RP 1)**; základná funkcia bývanie, ďalšie funkcie vybavenosť, výroba, sklady, rekreácia a šport:
 - 2.5.16 **P 1.13 Súbor rodinných domov v rámci golfového ihriska**; prevládajúca funkcia bývanie. Doplnkové funkcie služby, obchody a remeslá. Vylúčené rušné prevádzky a drobnochov. Výška zástavby jedno nadzemné podlažie s funkčným podkrovím s možnosťou suterénu. Zastavanosť pozemku max 20%
 - 2.5.17 **P 1.5 Športový areál** – golfové ihrisko, s vodnými plochami, stromovou zeleňou, cestičkami. Technickým zázemie, golfový dom, cvičné odpalisko, záchytné parkoviskom – sú súčasťou I. etapy. Vylúčené sú všetky ostatné funkcie.

2 Zásady a regulatívy umiestnenia a rozvoja obytného územia

- 2.5** Chrániť územie pre výstavbu nových obytných súborov rodinných domov v lokalitách: Povyše dediny, Nová ulica, Pri cintoríne, Pri potoku a v rámci golfového areálu, podľa znázornenia vo výkrese č. 2,3 Urbanistický návrh (m 1 : 5 000).
- 2.6** Medzi miestnymi komunikáciami a chodníkmi v obytných územiach uvažovať so zelenými pásmi. Doporučuje sa šírka 2,0 m.

7 Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene.

- 7.1** Zabezpečiť základnú ochranu a zachovanie pamiatkových, historických, urbanistických, umeleckých, krajinárskych a kultúrno-spoločenských hodnôt národných kultúrnych pamiatok zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR
- 7.2** V priestorovom usporiadaní obce považovať za hlavné dominanty:
- 7.2.1** Gerlachovskú ulicu s kostolom sv. Michala
- 7.2.2** štít Vysokých Tatier a hrebene Belianskych Tatier
- 7.3** Základné výhľadové body pre skúmanie pôsobenia novej zástavby na krajinný obraz obce sú:
- 7.3.6** výhľady na masív Východných Tatier, najmä Skalnatú dolinu a Lomnický štít
- 7.4** V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného výskumu je nutné ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov, alebo Obci Malý Slavkov.
- 7.5** Ak sa pri podozrení, alebo uskutočňovaní stavby nájdu archeologické nálezy, je nutné ohlásiť nález stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu Prešov, nález sa musí ponechať bez zmeny až do ohliadky príslušným orgánom.
- 7.6** Vytvárať podmienky pre zachovanie funkčnosti prvkov systému ekologickej stability vyznačené v grafickej časti dokumentácie územného plánu. .

8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- 8.5.** Usmerniť ciele nakladanie s odpadmi budovaním nových zariadení na zhodnocovanie a zneškodňovanie odpadov, ako aj budovaním zariadení na iné nakladanie s odpadmi v území v súlade s Programom odpadového hospodárstva obce (napr. separovaný zber).

8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

8.1 Ochranné pásma

- 8.1.1** cesta III. triedy č.06724, od osi krajnej vozovky 20 m na každú stranu v úseku mimo zastavané územie obce
- 8.1.2** vzdušné VN elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča

9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonávanie delenia a scel'ovania pozemkov, asanáciu a na chránené časti krajiny.

9.1 Pre verejnoprospešné stavby sú určené tieto funkčné plochy:

- 9.1.1** cesta III. triedy Malý Slavkov – Huncovce podľa znázornenia vo výkrese č. 2,3 Urbanistický návrh (m 1 : 5 000)
- 9.1.2** sieť miestnych a hospodárskych komunikácií vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu
- 9.1.3** sieť peších plôch, komunikácií a chodníkov vyznačených v grafickej časti dokumentácie územného plánu podľa znázornenia vo výkrese č. 2,3 Urbanistický návrh (m 1 : 5 000)

- 9.1.6. sieť prívodných, zásobných a rozvodných vodovodných potrubí a plochy pre výstavbu technických zariadení pre zásobovanie vodou vyznačených vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo (m 1 : 5 000)
- 9.1.8 hlavné zberače kanalizačnej siete, odľahčovacie stoky, nadväzujúce uličné stoky obce a výhľadová obecná čistiareň odpadových vôd vyznačené vo výkrese č. 5 Vodné hospodárstvo (m 1 : 5 000)

10 Zoznam územných častí obce pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, resp. obstarat' územno-plánovacie podklady.

- 10.7. lokalita REA Tatry, bude jej vnútorná štruktúra dielčích plôch upravená podľa výsledkov vyhodnotenia procesu EIA, zároveň bude v nej uvedený regulatív etapovitosti - postupnosti výstavby.

11 Zoznam verejnoprospešných stavieb.

Ako verejnoprospešné stavby na území obce Malý Slavkov sa stanovujú:

13.A. Stavby pre verejnoprospešné služby: -

13.B. Stavby verejného technického vybavenia:

1. cesta III. triedy Malý Slavkov – Huncovce
2. miestne komunikácie
3. pešie komunikácie a plochy
4. kanalizačné zberače
5. obecná čistiareň odpadových vôd
6. zásobné vodovodné potrubie
7. prívodné potrubie II. tlakového pásma
8. zásobné potrubie II. tlakového pásma
9. vodojem
10. čerpacia stanica pitnej vody
11. 22 kV káblové elektrické vedenie
12. 22 kV káblové elektrické vedenie
13. trafostanice

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

2.4. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Limity využitia územia obmedzujú, vylučujú, prípadne podmieňujú využitie a usporiadanie územia. Vyplyvajú zo všeobecne platných právnych predpisov a schválenej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Zásady a limity využitia územia stanovujú požiadavky na riešenie, ktoré sa v územnom pláne premietajú ako záväzné regulatívy.

Súbor limitov využitia územia je stanovený vyhláškou MŽP SR c. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii:

- Limity z hľadiska rozvojového potenciálu územia
- Limity z hľadiska širších vzťahov, komplexných cieľov rozvoja obce a jeho začlenenia do okolitej zástavby a ostatnej krajiny

- Limity z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- Limity z hľadiska kultúrno-historických hodnôt v území a ich ochrany
- Limity z hľadiska prírodných prvkov v území a z hľadiska ochrany prírody
- Limity z hľadiska demografického a socioekonomického
- Limity z hľadiska dopravnej vybavenosti územia
- Limity z hľadiska technickej vybavenosti územia
- Limity z hľadiska prírodných zdrojov v území
- Limity z hľadiska ochrany území postihovaných povodňami
- Limity z hľadiska platných územných rozhodnutí a stavebných povolení
- Limity z hľadiska užívania osobami s obmedzenou pohybovou schopnosťou a orientáciou

Limity sú určené všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä:

Zákon c. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška MŽP SR číslo 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Vyhláška MŽP SR c. 453/2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška c. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby a požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Zákon c. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu

Zákon NR SR c. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov

Vyhláška c. 297/1994 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov

Zákon c.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona c 525/2003 Z. z.

Vyhláška MŽP SR c. 24/2003 Z. z, ktorou sa vykonáva zákon c. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny

Vyhláška MŽP SR c. 293/1996 Z. z., ktorou sa uverejňuje zoznam chránených areálov a prírodných pamiatok a vyhlasujú sa národné prírodné pamiatky v Slovenskej republike

STN 73 4301 – Budovy na bývanie, jún 1998

Ďalším zdrojom pre hodnotenie limitov využitia územia je schválené zadanie, v ktorom sú formulované požiadavky obstarávateľa na riešenie, teda na funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia.

Návrh územného plánu zóny je vypracovaný na základe vyhodnotenia limitov využitia riešeného územia pričom je zjavné, že jednotlivé limity sa v ňom prejavujú ako obmedzujúce ale tiež aj rozvoj podporujúce prvky a javy.

Limity z hľadiska potenciálu územia

- územie je na poľnohospodárskej pôde: trvale trávnaté porasty a orná pôda
- územie má výhodnú južnú a juhozápadnú orientáciu s výhľadom na Lomnický štít a Kráľovu hoľu
- územie leží severo – východne od zastavaného územia obce Malý Slavkov

Limity z hľadiska širších vzťahov, komplexných cieľov rozvoja územia, jeho začlenenia do okolitej zástavby a ostatnej krajiny

- konfigurácia terénu juho – západný svah s panoramatickými výhľadmi tvorí celé riešené územie zóny
- masív Vysokých Tatier sú pre lokalitu dominantné a majú byť po hladovo zachované v siluete a panoráme obce, preto výška a charakter navrhovanej zástavby musia zodpovedať tomuto cieľu
- rešpektovanie stavebného charakteru, architektonického vzhľadu a výšky objektov
- použitie súčasných urbanisticko-architektonických a výtvarno- kompozičných výrazových prostriedkov pri formovaní novej zástavby
- zosúladenie záujmov obce, verejnosti a vlastníka pozemku
- únosnosť využitia územia
- ekologická stabilita územia

- princípy trvalo udržateľného rozvoja územia.

Limity z hľadiska priestorového usporiadania územia a funkčného využitia

- navrhovaná hmotovo-priestorová štruktúra bude tvoriť spojovací článok a prirodzenú súčasť jestvujúcej zástavby s maximálnou previazanosťou pomocou peších trás, dopravných cestných komunikácií, významných uzlových priestorov, dominant
- navrhovaná športová, rekreačná a obytná štruktúra areálu bude pokračovaním aktivít širšieho územia a obce
- prevládajúcou funkciou riešeného územia je športová aktivita – golf, následne zástavba IBV a vybavenosť s doplňujúcimi a účelovo viazanými funkciami bývania, zelene, dopravnej a technickej vybavenosti.
- rešpektovať panorámu Vysokých Tatier ako dominantný prírodný, výtvarno- kompozičný prvok v území z hľadiska urbanistického, architektonického, historického a kultúrno- spoločenského
- vyformovať hmotovo-priestorovú štruktúru areálu ako prostredie na princípoch kontinuity vývoja, harmonizácie prostredia pri maximálnom uplatnení urbanisticko-architektonických kompozičných prostriedkov – dominanty, akcenty, priehľady, pohľady, rytmus, gradácia, silueta, panoráma pomocou novodobých urbanisticko-architektonických prvkov a princíпов, ale súčasne akceptovať historický koncept vidieckeho sídla
- uplatniť i nové prírodné prvky – zeleň, voda ako plnohodnotné priestorotvorné prvky s estetickou ochrannou a mikroklimatickou funkciou
- navrhnuť funkčne vyváženú ale hmotovo rozmanitú urbanisticko-architektonickú štruktúru
- venovať zvýšenú pozornosť v návrhu dôležitým mestotvorným a priestorotvorným prvkom – strechám, oknám, zábradiam, oploteniam

Limity z hľadiska kultúrno-historických hodnôt v území a ich ochrany

- v maximálnej možnej miere využiť prirodzene formovaný terén
- využiť princípy dedinskej zástavby v novej štruktúre pri rešpektovaní súčasných stavebno-technických a dispozičných požiadaviek na objekty z hľadiska hygieny bývania
- zohľadniť terénne danosti lokality s cieľom zachovať a umocniť novou zástavbou siluetu a panorámu lokality
- uplatniť urbanisticko-architektonické kompozičné prostriedky - priehľady, pohľady v novej urbanistickej štruktúre, aby boli zreteľné vnímané významné lokálne dominanty, zaujímavé architektonické detaily a prírodné prvky v území i za hranicami riešeného územia

Limity využitia územia z hľadiska demografického a z hľadiska socioekonomických aktivít

- vytvoriť podmienky trvalého bývania pre zvýšenie počtu obyvateľstva v riešenom území, najmä ročníkov produktívneho a predproduktívneho veku
- zvýšiť rozsah pracovných príležitostí v území

Limity využitia územia z hľadiska prírodných prvkov v území a z hľadiska ochrany prírody

- pri formovaní nového obytného prostredia a prostredia verejných priestorov v maximálnej miere rešpektovať a využívať prírodné prvky v území – zeleň a súčasne navrhovať nové prírodné prvky – zeleň, voda, ako prvky s vysokou priestorotvornou, estetickou, hygienickou funkciou
- využiť a zohľadniť mimoriadny fenomén územia – masív Vysokých Tatier, pohľady na Nízke Tatry a Levočské vrchy
- navrhnuť plochy a pásy zelene ako hlukovú bariéru pred hlukom z dopravy
- využiť zeleň ako deliaci alebo spojovací prvok medzi navrhovanou zástavbou a golfovým ihriskom
- zachovať priaznivý stav biotopov chránených druhov nachádzajúcich sa v danej lokalite
- vo výsadbe zelene uprednostňovať domáce druhy drevín, uprednostňovať etážovú výsadbu zelene a navrhovať výsadbu zelene tak, aby nezatieňovala významné pohľady, priehľady, dominanty, akcenty

Limity z hľadiska dopravnej vybavenosti

- napojenie zóny riešiť miestnymi komunikáciami s možnosťou zokruhovania, vylučovať slepé ulice
- navrhnuť plochy na parkovanie pre golfový areál a klubový dom
- plochy pre statickú dopravu navrhovať v zmysle STN 735110
- sprístupniť všetky časti územia trasami pre peších - chodníkmi
- zachovať koridor pre miestnu komunikáciu na napojenie na štátnu cestu – juho západne od jestvujúceho cintorína

Limity z hľadiska technického vybavenia územia

- rešpektovať koridory nadradených vedení technického vybavenia
- pri riešení technického vybavenia vychádzať z koncepcie obce
- dodržať ochranné pásmo vedení TV

Limity z hľadiska využitia prírodných zdrojov

- v riešenom území sa nenachádzajú prírodné zdroje nerastov a surovín, preto sa v riešenom území neuplatňujú žiadne limity z tohto hľadiska

Limity z hľadiska ochrany území postihnutých povodňami

- v riešenom území navrhnuť opatrenia pre požadovanú úroveň ochrany proti povodňam

Limity z hľadiska užívania objektov a priestorov osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- požiadavky zabezpečenia bezbariérového pohybu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie budú v riešenom území zabezpečené dodržiavaním vyhlášky MŽP SR c. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO

USPORIADANIA ÚZEMIA

2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia

Riešenie územného plánu zóny je navrhované ako zóna riešená v náväznosti na súčasne zastavané územie obce. Hlavnými funkciami územia sú:

- bývanie so zameraním na ponuku možností na výstavbu rodinných domov v dotyku s golfovým ihriskom, v atraktívnom podhorskom prostredí, s ponukou ubytovania v súkromí.
- šport, rekreácia a cestovný ruch (pobytový cestovný ruch a prímestská rekreácia) so zameraním na zimnú a letnú turistiku, lyžovanie, golf.

Funkcia športu – golfové ihrisko sú prioritou riešenia, funkcia bývania je doplnkovou funkciou ku golfovému ihrisku, riešená formou nového obytného súboru na západne orientovanom svahu.

Urbanistická koncepcia riešenej II. etapy nadväzuje na celkovú koncepciu riešenia golfového areálu s vybavenosťou. Riešená II. etapa má dopravnú kostru v organickom tvare – napojenie na jestvujúcu miestnu komunikáciu v južnej časti riešeného územia ul. Gerlahovská. Od napojenia na jestvujúcu miestnu komunikáciu je komunikácia vedená cez navrhovanú zástavbu KBV, následne sa zozdvojí s jednou vetvou do slepej ulice s otočňou, druhá vetva pokračuje severným smerom s rozdvojením – jedná vetva pokračuje pôvodnou trasou poľnej cesty a druhá sa stáča na východ a prechádza riešeným územím až po napojenie v svere východnej časti na navrhovanú miestnu komunikáciu v rámci I. etapy golfového ihriska s vybavenosťou, ktorá je následne napojená na štátnu cestu III. triedy. IBV je pozdĺž navrhovanej miestnej komunikácie – obojstranne.

Riešené golfové ihrisko je členené na 3 časti: v severnej časti sa nachádzajú 4 jamky (2 – 5), v juho západnej časti 6 jamiek (12 – 17), v stredovej časti 8 jamiek (1, 6, 7, 8, 9,10, 11, 18)

2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie

Záujem o rozšírenie obytnej funkcie, funkcie rekreačnej a funkcie podnikateľskej je podmienený hlavne polohou obce Malý Slavkov:

- priama dostupnosť do miest Kežmarok, Poprad, Vysoké Tatry – pracovné príležitosti
- rekreačný charakter – dostupnosť centier cestovného ruchu – Vysoké Tatry, Slovenský raj, Pieniny a pod.
- technická vybavenosť dostatočné kapacity - elektrina, vodovod, plynovod
- panoramatický pohľad na východnú časť Vysokých Tatier s dominantou - Lomnickým štítom

Tieto podmienky predurčujú obec Malý Slavkov na rozvoj nie len v miestnych podmienkach – miestnym obyvateľom, ale aj v širšom kontexte v rámci kraja, republiky ale aj pre ľudí trvalo pracujúcich v zahraničí, ktorým je vhodnejšia investícia realizovaná na Slovensku.

Počet obyvateľov v 156 samostatne stojacích rodinných domoch – 560 obyvateľov

2.5.3. Individuálna bytová výstavba

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú spracované v súlade s platnou legislatívou – zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, v znení neskorších zmien a doplnkov a vyhlášky MŽP č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Návrh rieši umiestnenie samostatne stojacích rodinných domov, ktoré sú riešené ako jednopodlažné s obytným podkrovím v sedlovej streche, môžu byť podpivničené. Umiestnenie stavieb je riešené v uličnej čiare 6,0m od hranice parcely s miestnou komunikáciou. Navrhované osadenie umožňuje parkovanie automobilu pred rodinným domom – na vlastnom pozemku. Osadenie domov od severnej hranice je navrhované 2,0m. Rodinné domy musia vytvárať medzi sebou voľný priestor minimálne 7,0m.

Umiestnenie rodinných domov je graficky znázornené vo výkrese regulatívov. Navrhované rodinné domy sú riešené s napojením na miestne komunikácie a na vedenia inžinierskych sietí.

Návrh rieši 156 samostatne stojacích rodinných domov.

Nový obytný súbor je riešený - uličná sieť, vymedzenie stavebných pozemkov a štruktúra zástavby je prispôsobená svahovitému terénu. Veľkosť pozemkov pre rodinné domy v obytnom súbore je cca 800 m². Navrhované sú výlučne izolované, jednopodlažné rodinné domy s využitím podkrovia a s možnosťou využitia priestorov na ubytovanie v súkromí. Rodinné domy budú mať šikmú sedlovú strechu (vylúčené sú ploché a pultové strechy), garáž a parkovanie na vlastnom pozemku.

Pri výstavbe rodinných domov sa musia zabezpečiť tieto požiadavky:

- na pozemku rodinného domu zabezpečiť najmenej dve parkovacie miesta pre jeden dom
- na pozemku rodinného domu ktorý poskytuje ubytovacie služby musí sa zabezpečiť plocha na parkovanie automobilov pre všetkých ubytovaných hostí
- v rodinných domoch je možné povoliť vykonávanie podnikateľských činností (obchod, služby) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a bývanie

Celková plocha pre zástavbu rodinných domov 11,41 ha, počet stavebných pozemkov pre rodinné domy 156.

V návrhu riešenia sa predpokladá vyšší štandard bývania a preto za minimum sa považuje 20 m² obytnej plochy na obyvateľa a 1 obytná miestnosť na obyvateľa.

V územnom pláne sa predpokladá ponuka ubytovania na súkromí pre účely cestovného ruchu. Uvažuje sa s priemernou kapacitou do 8 lôžok v jednej štvrtine z počtu nových rodinných domov. Celková ponuka lôžok ubytovania na súkromí tak môže dosiahnuť kapacitu 312 lôžok.

2.5.4. Rekreácia a cestovný ruch

Prírodne a sociálno – ekonomické faktory územia v pohorí Vysokých Tatier patria medzi hodnotné z celoštátneho významu, preto jednou z dominantných funkcií tvorí cestovný ruch. V rámci priamej dostupnosti sú centrá vybudovaného cestovného ruchu: celé Vysoké Tatry, Nízke Tatry, Pieniny, Slovenský Raj, historické pamiatky a pod.

2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť

2.5.5.1. Širšie dopravné návaznosti

Najdôležitejšia dopravná tepna obce - cesta č. III/06702 Kežmarok – Malý Slavkov.

Prístupnosť riešeného územia je jestvujúcim miestnou komunikáciou ul Gerlahovská, ktorá je napojená následne na cestu č. III/06702 Kežmarok – Malý Slavkov.

2.5.5.2. Obslužné a prístupové komunikácie

Navrhovaný rozvoj zóny je aktualizáciou územného plánu podmienený realizáciou dopravného napojenia na jestvujúce miestne komunikácie.

Navrhované miestne komunikácie sú členené podľa stupňa dôležitosti a sú dvojpruhové obojsmerné, s jednostranným chodníkom a obojstranným zeleným pásom, odvodnenie je riešené samostatnou dažďovou kanalizáciou s uličnými vpustami.

- miestna komunikácia C1 - MO 6,5/50, ktorá tvorí nosnú kostru dopravnej siete s prepojením na I. etapu výstavby golfového ihriska.

Miestne komunikácie sú navrhované šírky 6,5m (dva pruhy o šírka 3,0m a dva vodiace prásiky o šírke 0,25m)

Pozdĺž navrhovaných komunikácií sú trasované jednostranne chodník – šírky 2,0m a obojstranný zelený pás šírky 2,0m.

V rámci telesa komunikácie je riešené trasovanie delenej splaškovej kanalizácie a dažďovej kanalizácie.

2.5.5.3. Parkovacie a odstavné plochy

Parkovisko pre golfový areál je riešené záchytné parkovisko pri odpalisko v I. etape (138 parkovacích miest).

Parkovanie v lokalite rodinných domov je riešené v rámci garáži a odstavných plochách na vlastnej parcele, pre jeden rodinný dom dve miesta odstavnej plochy pre osobné automobily. Pre objekty rodinných domov s ubytovaním v súkromí – potreba vytvorenia parkovacích miest pre celkovú lôžkovú kapacitu objektu na pozemku rodinného domu.

2.5.6. Verejná technická vybavenosť

2.5.6.1. Zásobovanie vodou

Popis terajšieho stavu

Vodovod je napojený na vodárenskú sústavu Kežmarok s max. kótou hladiny vodojemu 6000m³, 699,0 m.n.m. Pre potreby navrhovaného areálu bude potrebné zriadiť II. tlakové pásmo s vybudovaním vodojemu s čerpacou stanicou

Zásobovanie pitnou vodou zabezpečuje PVS Poprad svojimi vodovodnými systémami.

Návrh zásobovania pitnou vodou

Nakoľko navrhovaná zástavba smeruje do II. tlakového pásma vodovodného systému, je potrebné napojenie navrhovanej vodovodnej sústavy na vodojem 2 x 1000 m³, pre Veľkú Lomnicu (k.ú. Huncove), pre lokalitu Golf s kótou 732 – 736 m.n.m., ktorý kapacite postačuje aj pre lokality Malého Slavkova.

Navrhované vodovodné rozvody riešiť tak, aby spĺňali súčasne platnú normu pre vodovodné potrubie STN 75 5401, kde najmenšia odporúčaná svetlosť potrubia je DN 100mm, ak vodovod má funkciu aj požiarneho vodovodu.

Potreba vody

Rodinné domy s lokálnym ohrevom vody a vaňovým kúpeľom:

$$560 \text{ obyv.} \times 135 \text{ l/os/d} = 75\,600 \text{ l/deň}$$

$$\text{návštevníci na súkromí a v rekr. objektoch} : 312 \text{ návšt.} \times 100 \text{ l/os/d} = 31\,200 \text{ l/deň}$$

$$\text{Celková priemerná potreba vody } Q_p = 106\,800 \text{ l/deň} = 1,23 \text{ l/s}$$

$$\text{Maximálna denná potreba: } Q_{\max d} = 1,23 \times 2 = 2,46 \text{ l/s}$$

$$\text{Požiarna potreba:} \quad 6,7 \text{ l/s}$$

2.5.6.2. Odkanalizovanie územia

Popis terajšieho stavu

Odkanalizovanie obce je len navrhované s napojením obecného kanalizačného systému na Kežmarský kanalizačný systém, s čistením odpadových vôd na ČOV Kežmarok, kde je voľná kapacita. Alternatívnym riešením je vybudovanie obecnej ČOV so zaústením do Slavkovského potoka. Kanalizáciu v obci toho času PVPS, a.s. nespravuje.

Návrh odkanalizovania

Celé záujmové územie navrhujeme odkanalizovať delenou kanalizáciou. Splašková kanalizácia bude odvádzať odpadové vody do obecného kanalizačného systému, ktorý bude napojený na kanalizačný systém mesta Kežmarok..

Produkcia odpadových vôd (STN 73 6701)

$$\text{Priemerná potreba vody } Q_p = 106\,800 \text{ l/deň} = 1,23 \text{ l/s}$$

$$\text{Maximálna denná potreba: } Q_{\max d} = 1,23 \times 2 = 2,47 \text{ l/s}$$

$$\text{Maximálny odtok splaškových vôd: } Q_{\max spl} = 1,23 \times 2,2 = 2,7 \text{ l/s}$$

$$\text{Minimálny odtok splaškových vôd: } Q_{\min spl} = 1,23 \times 0,6 = 0,738 \text{ l/s}$$

2.5.6.3. Dažďová kanalizácia

Dažďové vody budú odvádzané dažďovou kanalizáciou so šachtami a uličnými vpustami do recipientu Slavkovského potoka – výustným objektom.

Dažďovú kanalizáciu navrhujeme zriadiť aj na veľkoplošných parkoviskách, kde je predpoklad znečistenia odtokových dažďových vôd ropnými látkami. Z toho dôvodu navrhujeme pred vyústením kanalizácie do dažďovej kanalizácie osadiť odlučovač ropných látok.

Výpočet množstva dažďových vôd

$$Q_d = i \times U \times S = 111,4 \times 0,8 \times 1,3 = 177,3 \text{ l/s}$$

i – dažďová intenzita l/s/ha = 111,4

U – súčiniteľ odtoku = 0,8

S - pôdorysný priemet v ha = 1,99

2.5.6.4. Zásobovanie energiami

Zásobovanie elektrickou energiou

Jestvujúci stav.

Obec je zásobovaná elektrickou energiou zo vzdušného vedenia č. 487, prechádzajúcim juho – východne od obce. Súčasne vedenie v obci z dôvodu rozvojových zámerov bude potrebné vo väčšine preložiť a zrekonštruovať.

Návrh rieši napojenie na jestvujúce elektrické vedenie, vedenia VN a NN, sú riešené zemným vedením. Pre navrhované riešenie je predpoklad na nasledovné odbery:

Rodinné domy 156 - 1 170 kW

Celková potreba P súč. 1 170 kW

Upresnenie umiestnenia trafostaníc bude potrebné previesť v ďalších projekčných stupňoch po získaní podrobnejších údajov uvedených podmienok. V rámci riešenej zóny je navrhovaná jedna trafostanica T12 umiestnená v západnej časti riešeného územia na križovatke miestnych komunikácií.

Všetky rozvody VN a NN riešiť káblovým rozvodom v zemi. Verejné osvetlenie samostatnými stožiarimi s káblovým rozvodom v zemi.

Zásobovanie zemným plynom

Obec je napojená na VTL plynovod DN 200 PN 2,5 MPa cez regulačnú stanicu VTL/STL. Rozvod je zabezpečovaný stredotlakým a nízkotlakým potrubím. Obec je plynofikovaná.

Jestvujúce plynárenské zariadenia sú v správe SPP. Návrh rieši napojenie na jestvujúce plynové vedenia a regulačné stanice.

Bilancia prírastku odberu zemného plynu pre navrhovanú lokalitu

Rodinné domy 156 265 m³/h

Celková potreba 227 m³/h

2.5.6.5. Telekomunikácie

Pre telefonizáciu lokality (pre pevné linky) uvažujeme s počtom 28 Pp. Navrhujeme rozvod káblový v zemi súbežne s pokládkou NN rozvodu. Spolu s káblovým rozvodom je potrebné počítať s pokládkou káblovej televízie.

2.5.6.6. Odpadové hospodárstvo

Manipulácia s odpadmi bude naviazaná na odpadové hospodárstvo Obce Malý Slavkov. Zber tuhého komunálneho odpadu bude do 110 l zberných nádob. Likvidácia bude skládkovaním na skládke komunálneho odpadu. Dopravcom odpadu sú Technické služby mesta Kežmarok.

V rámci obce je realizované separovanie odpadov členené na komodity papier, sklo, plasty a kov. Triedenie a zber zabezpečujú Technické služby mesta Kežmarok.

2.5.7. Zeleň

Riešené územie je v súčasnosti na ploche trvale trávnatého porastu a ornej pôdy. V rámci riešenia verejnej zelene sú nasledovné podmienky

- výsadba verejnej zelene na niektorých plochách v ohyboch navrhovaných miestnych komunikácií a plochách nevhodných na zastavanie, tieto budú zároveň slúžiť ako plochy náhradnej výsadby
- všetky výsadby stromov budú z domácich druhov kríkových a stromových druhov (breza, jarabina, trnky, šípky, borovica, smrekovec opadavý, jelša, bázia čierna a pod.), zároveň je podmienený súhlas výsadby od obvodného úradu životného prostredia a TANAPu. Zeleň okrem funkcie ekologickej má aj funkciu hernú – v rámci golfového ihriska, ktorá takto podporuje väčšiu strategickú hodnotu ihriska pre hráčov golfu.

2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Priestorová kompozícia územia nadväzuje predovšetkým na konfiguráciu terénu a plochu riešeného územia. Navrhovaná priestorová štruktúra golfového ihriska v II. etape a navrhovaná zástavba rodinných domov uzatvára urbanizované územie ktorého pozadím je masív Vysokých Tatier s dominantným Lomnickým štítom. Relatívne veľkými stavebnými pozemkami a nízkym indexom podlažných plôch sa zachováva rozvolnený bohato ozelenený charakter urbanizovaného územia.

Z dôvodov zachovania krajinného obrazu a celkového rázu prostredia musia mať rodinné domy, šikmú sedlovú strechu a nemajú prekračovať určenú výšku.

2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

Medzi stavebné pozemky nemožno zaradiť pozemok určený na technické vybavenie areálu (vedenie inžinierskych sietí, trafostanice, regulačné stanice plynu a pod.)

2.8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDOTLIVÝCH STAVIEB A OPATRENÍ V ÚZEMÍ

2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia

Rozhodnutím OÚŽP v Kežmarku č. , zo dňa , je určené, že navrhovaná činnosť: Golfový areál a IBV, II. etapa, sa nebude posudzovať podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

2.8.2. Zastavovacie podmienky

- Rodinné domy umiestňovať min. 6,0m od uličnej čiary – stavebná čiara. Uličná čiara zahŕňa teleso komunikácie, chodníka a zeleného pásu. Stavebná čiara je osadenie objektov od uličnej čiary. Rodinné domy osadzované od spoločnej hranice min. 2,0m a medzi sebou musia byť vytvárať voľný priestor min. na 7,0m
- Rodinné domy
 - koeficient zastavanosti 0,2
 - podlažnosť: 1 PP, 1 NP a obytné podkrovia
 - strechy sedlové
- Plochy športu – golfové ihrisko a odpalisko
 - terénne úpravy realizovať, tak aby výkopy a násypy boli totožnej výmery
 - vytvorenie vodnej plochy v rámci golfového ihriska riešiť s akceptáciou terénu – vrstevníc, hydroizoláciu zabezpečiť vhodnou fóliou

PP – podzemné podlažie

NP – nadzemné podlažie

2.9. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Riešené územie je v 1. stupeň ochrany prírody – všeobecná ochrana. V rámci riešeného územia nezasahujeme a ani nie sme v susedstve s prírodnou rezerváciou.

2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA

Postup výstavby jednotlivých etáp zo zásady začatia výstavby etapy až po komplexnom ukončení výstavby, sprevádzkovaní a úplnom využití kapacít predchádzajúcej etapy

Etapizácia výstavby:

1. etapa – realizácia golfového ihriska
2. etapa - realizácia inžinierskych sietí – kanalizácia splašková a dažďová, elektrická sieť, plynovod, vodovod
3. etapa – realizácia miestnych komunikácií s chodníkmi
4. etapa – realizácia stavieb rodinných domov a objektov cestovného ruchu – klubový dom

2.11. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby sú navrhované:

- Miestne komunikácie
- Chodníky
- Verejná zeleň

- Verejný vodovod
- Verejná splašková kanalizácia
- Verejná kanalizácia dažďová
- Elektrické vedenia vrátane trafostaníc
- Verejný plynovod
- Vedenia telekomunikačných sietí s ústredňami

2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

Ochrana obyvateľstva pred účinkami vzniknutých mimoriadnych situácií v mieri, ako i v prípade vojnového konfliktu je zabezpečovaná ukrytím. Pre riešené územie v navrhovanej majú byť vybudované úkryty CO, podľa vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z , v znení neskorších zmien a doplnkov.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie dodržiavať ustanovenia vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

- v jednoduchých úkrytoch domoch budovaných svojpomocne v rodinných domoch

Bilancia potrebnej kapacity úkrytov vyplýva z predpokladaného nárastu obyvateľov. Pri požiadavke ukrytia 100 % t.j. 560 obyvateľov.

Skladba ochranných stavieb - návrh

| | Porad. č. úkrytu | Názov objektu | Kapacita ochrannej stavby | | | Min. zastav. plocha OS v m ² |
|--|------------------|---------------|---------------------------|----|---------|---|
| | | | SÚ | HÚ | UBS | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 1 - 19 | Rodinný dom | | | 19 x 30 | 19 x (30 – 45) |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | Spolu | | | 570 | 570 – 885 |

Vysvetlivky: HÚ v plynotesných úkrytoch alebo jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v objektoch poskytujúcich služby obyvateľstvu

UBS v jednoduchých úkrytoch domoch budovaných svojpomocne rodinných domoch

2.13. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI ÚPN Z – Malý Slavkov, Golfový areál a IBV, II. etapa

2.13.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Regulácia riešeného územia, najmä otázky intenzity využitia pozemkov, vychádzajú zo záväzných regulatívov platného územného plánu obce Malý Slavkov.

Funkčné využitie

- Pozemky športu – golfový areál so zázemím
- Pozemky bývania – IBV

Definícia funkčného využitia v zmysle územného plánu obce:

Zástavba IBV

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť územia, zastavaná bytovou zástavbou charakteru rodinných domov.

Podlažnosť pre rodinné domy je navrhovaná : 1 PP, 1 NP a obytné podkrovie.

Doplnkové funkčné využitie:

Verejná zeleň, ihriská, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie. V rámci funkčnej plochy je možné ako doplnkovú funkciu umiestňovať aj zariadenia základnej občianskej vybavenosti lokálneho významu a drobné podnikateľské prevádzky nevýrobného charakteru, ubytovanie v súkromí, nevýrobného charakteru, nenarúšajúce kvalitu životného a obytného prostredia, ktoré svojím architektonickým a hmotovým riešením a prevádzkou nemenia charakter funkčnej plochy.

Pre dotknuté funkčné bloky ďalej platia upresňujúce regulácie z príslušných regulačných listov:

Podlažnosť : podpivničenie, prízemie a obytné podkrovie, strechy sedlové. Zastavanosť pozemku do 20% včetně doplnkových a drobných stavieb. Doplnkové a drobné stavby – jednopodlažné so sedlovou strechou.

Zástavba pozemkov športu – golfové ihrisko

Hlavné funkčné využitie:

Ucelená časť územia 18 jamkové golfové ihrisko,

Doplnkové funkčné využitie:

Verejná zeleň, vodné plochy ako súčasť ihriska, verejné priestory, príslušné technické a dopravné vybavenie.

Spôsob zástavby

Zóna bývania - IBV:

- samostatne stojace rodinné domy

Regulačné listy - tabuľky záväzných regulatívov pre jednotlivé regulované priestory

Definície:

Koeficient zastavanosti – je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku, stanovuje sa ako maximálny prípustný

Koeficient zelene - je pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a plochou pozemku, stanovuje sa ako minimálny požadovaný

Koeficient stavebného objemu – udáva koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1m² pozemku (započítava sa podzemná aj nadzemná časť)

Index podlažných plôch – je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku

Podlažnosť – prípustný počet nadzemných podlaží

Vysvetlenie:

Výmera parcely, ktorá ostáva po odrátaní povolených zastavaných plôch a požadovaných zelených plôch, je určená pre spevnené plochy – terasy, vjazdy a pre záhradné stavby – altánky, bazény, pergoly, pieskoviská, alebo môžu byť pričlenené k zeleným plochám

2.13.2. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí:

Na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v riešenom území a príslušnom urbanizovanom prostredí obce Malý Slavkov vyplývajú pre riešenie Územného plánu zóny tieto požiadavky:

- optimalizovať rozsah súvislých spevnených plôch statickej dopravy na teréne a v obytných skupinách
- využiť svahovitost' terénu
- riešiť progresívne spôsoby zásobovania objektov energiami

2.13.3. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, ochrany územia pred povodňami, záujmov obrany štátu a civilnej ochrany:

Pre riešenie Územného plánu zóny vyplývajú z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy požiadavky:

- 1, Zabezpečiť, aby realizácia navrhovaného investičného zámeru nespôsobila zhoršenie prirodzených vlastností príslušnej poľnohospodárskej pôdy
- 2, Pri realizácii navrhovaných zámerov na odsúhlasenej lokalite dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom využití vyplývajúce z ustanovení zákona
- 3, vyznačiť stabilné hranice budúceho staveniska v teréne podľa geometrického plánu (projektovej dokumentácie)
- 4, Nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavby, jej delením a drobením, alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami
- 5, Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu odňatú podľa § 7 až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemku a porastom samonáletu drevín
- 6, Zabezpečiť opatrenia prispievajúce k znižovaniu kontaminácie poľnohospodárskej pôdy najmä v dotyku dopravnej siete a poľnohospodárskej pôdy.

Z hľadiska ochrany územia pred povodňami bude ÚPN zóny riešiť úpravu pozemkov a dažďovou kanalizáciou

Z hľadiska záujmov obrany štátu nie sú na riešenie územného plánu zóny kladené osobitné požiadavky.

Ochrana obyvateľstva pred účinkami vzniknutých mimoriadnych situácií v mieri, ako i v prípade vojnového konfliktu je zabezpečovaná ukrytím. Pre riešené územie v navrhovanej lokalite majú byť vybudované úkryty, podľa zákona – podľa doložky civilnej ochrany obyvateľstva.

2.13.4. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov:

Pre existujúce pozemky, nachádzajúce sa v riešenom území, sú záväzné len limity vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN Obce Malý Slavkov.

- IBV prevládajúca funkcia bývanie. Doplnkové funkcie služby, obchody a remeslá. Vylúčené rušné prevádzky a drobnochov. Výška zástavby jedno nadzemné podlažie s funkčným podkrovím s možnosťou suterénu. Zastavanosť pozemku max 20%
- golfové ihrisko, s vodnými plochami, stromovou zeleňou, cestičkami. Vylúčené sú všetky ostatné funkcie.
- Etapizácia výstavby v rámci lokality REA TATRY – rodinné domy a stavby na funkčných plochách cestovného ruchu je možné umiestniť len po realizácii golfového areálu – II. etapy (18 jamkové ihrisko) a je možné ich užívať až po kolaudácii golfového areálu. Mimo navrhovanej zástavby IBV, KBV a občianskej vybavenosti, ktorá priamo nadväzuje na jestvujúce zastavané územie obce.
- Pri výstavbe dodržať tieto regulatívy:
 - a) zástavbu v obci realizovať individuálne stojacími objektmi so sedlovou strechou o sklone 40° až 45°. Prípustné sú valby, polvalby a podlomenice.
 - b) z architektonických prvkov vylúčiť oblúkové formy, segmentové prvky, sýte výrazné farby a obklady fasád
 - c) farebné riešenie stavieb v samotnej obci:
 1. krytina červená, resp. tmavohnedá až tmavé odtiene zemitých farieb
 2. murivo biele, tlmené, resp. pastelové farby

2.13.5. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

Celkový urbanistický koncept zóny, umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch a jednotlivé stavby musia spĺňať požiadavky na ich užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (podľa § 56 vyhl. Č. 532/ 2002 Z.z). Požiadavky v tejto časti tejto vyhlášky sa vzťahujú na:

- rodinný dom ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len "byt osobitného určenia")
- stavby nebytových budov v časti určenej na užívanie verejnosťou,
- stavby, v ktorých sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (stavba s chráneným pracoviskom),

2.13.6. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby:

Územný plán zóny vymedzuje pozemky pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne komunikácie
- Chodníky
- Verejná zeleň
- Verejný vodovod
- Verejná splašková kanalizácia
- Verejná kanalizácia dažďová
- Elektrické vedenia vrátane trafostaníc
- Verejný plynovod
- Vedenia telekomunikačných sietí s ústredňami

2.13.7. Ďalšie požiadavky na projektovú dokumentáciu pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolení

Územný plán zóny je riešený tak, aby boli vytvorené podmienky pre povoľovanie stavieb zjednodušeným administratívnym konaním a aby bolo možné spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchých stavbách a stavbe golfového ihriska.

2.13.8 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje územné rozhodnutie o umiestnení stavby :

- jednoduché a drobné stavby (rodinné domy a doplnkové stavby – detské ihrisko, prístrešky, altánky, jazierka, oplatenie, prvky drobnej architektúry a výtvarne diela
- stavba golfového areálu - ihriska vrátane terénnych úprav
- miestne komunikácie s trasovaním inžinierskych sietí a parkoviská

Územné rozhodnutie pre Golfový areál vrátane terénnych úprav sa nahrádza týmto ÚPN Z.

Pre ostatné stavby bude stavebný úrad postupovať v zmysle § 39a ods. 4 stavebného zákona spojením územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním.