



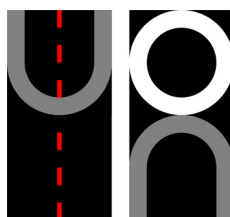
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOLNÝ BAR

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

INFORMATÍVNA PRÍLOHA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 6“

(úplné znenie záväznej časti „ÚPN obce Dolný Bar“, schváleného uznesením
OZ č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005, v znení neskorších zmien a doplnkov)

Čistopis



OBSAH:

2.18 Záväzná časť (str. 5)

- 2.18.1 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 5)
- 2.18.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 9)
- 2.18.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia (str. 12)
- 2.18.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia (str. 12)
- 2.18.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia (str. 13)
- 2.18.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene(str. 14)
- 2.18.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 17)
- 2.18.8 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 21)
- 2.18.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 22)
- 2.18.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny (str. 24)
- 2.18.11 Určenie, na ktoré územia je potrebné riešiť obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 25)
- 2.18.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 26).

Prílohy č. 1-2 (str. 28).

VYSVETLIVKY:

Predmetom návrhu „ÚPN obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6“ (ďalej len ZaD č. 6) sú vyznačené zmeny v úplnom znení záväznej textovej časti platného ÚPN obce Dolný Bar v znení neskorších zmien a doplnkov:

dopĺňaný text: aaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text: aaaaaaaaaaaa

Vysvetlivky k textu a k použitým pojmom:

aaaaaaaaaaaa = text platného ÚPN, schváleného uznesením č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2005 zo dňa 18.02.2005, v znení neskorších zmien a doplnkov („Zmeny a doplnky č. 02/2007“, schválené uznesením č. 3/12/07 zo dňa 20.12.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 01/2007 zo dňa 20.12.2007; „Zmeny a doplnky č. 2“, schválené uznesením č. 3/6/2016 zo dňa 10.06.2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 3/2016 zo dňa 10.06.2016; „Zmeny a doplnky č. 4“, schválené uznesením č. 2/1/2022 zo dňa 17.01.2022, záväzná časť vyhlásená VZN č. 01/2022 zo dňa 17.01.2022; „Zmeny a doplnky č. 5“, schválené uznesením č. 2/5/2023 zo dňa 09.05.2023, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2023 zo dňa 09.05.2023)

Poznámka: Prerokovanie „Zmien a doplnkov č. 3“ bolo zrušené Uznesením OZ č. 4/10/2020 zo dňa 29.10.2020).

ÚPN	= územný plán
ÚPD	= územno-plánovacia dokumentácia
ÚPP	= územno-plánovací podklad
ZaD	= zmeny a doplnky
PD	= projektová dokumentácia
ÚP a SP	= územné plánovanie a stavebný poriadok
ÚSES	= územný systém ekologickej stability (MÚSES = miestny územný systém ekologickej stability, R-ÚSES, RÚSES = regionálny územný systém ekologickej stability)
NP	= nadzemné podlažie.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov dokumentácie:

„ÚPN obce Dolný Bar“ v znení neskorších zmien a doplnkov – Závazná textová časť s vyznačením „Zmien a doplnkov č. 6“.

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Dolný Bar, Obecný úrad Dolný Bar, 930 14 Dolný Bar č. 30

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie ÚPP a ÚPD orgánmi územného plánovania podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 462).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o., Pri Vápenickom potoku 9244/65, 841 06 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. Monika Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. Monika Dudášová

Ing. arch. Petra Beňová

Ing. Katarína Staníková.

2.18 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčania a tvoria smernú časť ÚPD.

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 07: Schéma záväzných častí (v mierke 1:10000).

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie:

- Zakreslenie navrhovaných koridorov cestných komunikácií v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované hlavné miestne komunikácie. Ďalšie vedľajšie miestne komunikácie, ako aj cyklistické a pešie komunikácie, môžu byť budované nad rámec zakreslených komunikácií, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia trasovania komunikácií v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/zalomenie/posunutie“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.
- Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len predpokladané trasy a zariadenia. Ďalšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD (podľa požiadaviek príslušných správcov). Korekcia trasovania/umiestnenia v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadnú inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.
- Rozvojové plochy č. 7, 8, 9, 10, 11 sú navrhované v etape výhľadu – tieto plochy sú vymedzené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je ďalšia aktualizácia ÚPN obce. Do doby schválenia aktualizácie ÚPN obce môžu byť využívané len ako plochy poľnohospodárskej pôdy – regulačný blok N1.
- Správne konania, ktoré boli začaté pred dňom účinnosti VZN o vyhlásení záväzných častí ÚPN obce, sa dokončia podľa predpisov platných v čase začatia správneho konania.

2.18.1 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

ÚPN vymedzuje v rámci riešeného územia priestorové celky, pre ktoré stanovuje súbor regulatívov funkčného využitia, ako aj ďalších regulatívov a podmienok.

V rámci záväzných regulatívov je vymedzené prípustné, resp. neprípustné funkčné využitie pre každý priestorový celok. Odporúčané funkčné využitie je smerným regulatívom a preto ho v záväznej časti

neuvádzame. Podiel prevládajúcej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne 60% z celkovej funkčnej plochy.

Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou - regulačný blok Z1 a rozvojové plochy č. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10 a, 12-Z1, 16, 18, 20, 21, 23 (7, 8, 9, 10 len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie)

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- plochy bývania v bytových domoch – lokalita č. 6
- plochy bývania v rodinných domoch – lokalita č. **16, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12-Z1, 18, 20, 21** (v lokalite č. **18** aj bytové domy s občianskou vybavenosťou)
výstavbu vo výhľadových rozvojových plochách č. **7, 8** (po ich preradení do návrhovej etapy) je možné povoliť len na základe preukázania odborných posudkov investormi stavieb obytných zón Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva v Dunajskej Strede, že obyvateľstvo v dotknutej oblasti – po oboch stranách cesty I/63 nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu škodlivých faktorov z príľahlej cesty I. triedy I/63 (hlavne hluk a vibrácie)
v lokalite č. **21** je potrebné vybudovanie prístupovej komunikácie ešte pred začatím výstavby
- plochy bývania v rodinných domoch a občianskeho vybavenia (regulačný blok **Z1**)

Prípustné využitie:

- plochy občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry
- plochy verejnej zelene, športu a rekreácie (ihriská a oddychové plochy)
- plochy podnikateľských aktivít výrobných a nevýrobných bez negatívnych a rušivých vplyvov (drobné remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, osobitne zámery Železníc SR podľa kapitoly č. 2.18.4 v regulačnom bloku č. Z1 (len v kontaktnom území so železničnou traťou)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- zariadenia so zvýšenými nárokmi na dopravu (nákladná doprava, veľkoplošné parkoviská) a skladovacie plochy.

Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou - regulačný blok Z2, Z3, Z4 a rozvojové plochy č. 5a, 5b a, 13, 17, 19, 24

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- priemysel, sklady a technické vybavenie (regulačný blok **Z2**, rozvojové plochy č. **5a, 5b, 19**) – priemyselné výrobné prevádzky bez závažnejších negatívnych vplyvov na životné prostredie, poľnohospodárske farmy, služby, sklady a ostatné podnikateľské aktivity, v rozvojovej ploche č. **19** len remeselná výroba (stolárstvo a s ním súvisiace prevádzky), v rozvojovej ploche č. **5b** aj kompostáreň a zariadenia súvisiace s odpadovým hospodárstvom
výstavbu v rozvojovej ploche č. **19** je možné povoliť len na základe preukázania Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva v Dunajskej Strede, že svojim funkčným využitím nebude negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v rodinných domoch v príľahlých plochách
- ~~prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia~~
- odpadové hospodárstvo – skládkovanie komunálneho odpadu (len plochy **Z4** a **13, 17**)
vo vyznačenej časti rozvojovej plochy č. **17** so špecifickou reguláciou (pozri výkres č. **07**) musia byť vyčlenené plochy zelene (plánovaná plocha pre odpadové hospodárstvo bude rozdelená na teleso

skládky odpadov a obslužnú komunikáciu a zvyšná časť bude vyčlenená pre plochu zelene) a k ploche regionálneho biocentra RBC1 Ohradský a Belský kanál musia byť priradené pozemky o rozlohe min. 3,8 ha ako „prvky biocentra charakteru územného zmierňujúceho opatrenia“ (pozri výkres č. 07)

výstavbu v rozvojovej ploche č. 17 je potrebné vecne a časovo koordinovať s realizáciou projektu „Zvýšenie bezpečnosti územia proti spätnému vzdutiu Malého Dunaja a Klátovského ramena z Váhu“, alebo trvalé stavby v rámci rozvojovej plochy umiestniť nad kótu 114,00 m n. m. Bpv

- odpadové hospodárstvo – zberný dvor (rozvojová plocha č. 24)
- technická a dopravná infraštruktúra – manipulačné plochy železnice (len plocha regulačný blok Z3) s možnosťou ďalšieho využitia pre zámery Železníc SR, najmä pre:
 - úpravu železničnej zastávky Dolný Bar pre dvojkolejnú trať,
 - zväčšenie parkoviska pre osobné automobily pri železničnej zastávke Dolný Bar,
 - vybudovanie úschovne na bicykle pri železničnej zastávke Dolný Bar a napojenie na cyklochodníky cez železničné priecestie v žkm 46,115
 - prestupný terminál Dolný Bar pre vlak/autobus/osobný automobil/bicykel v mieste súčasnej železničnej zastávky Dolný Bar

Prípustné využitie:

- plochy občianskeho vybavenia
- prislúchajúce plochy dopravného a technického vybavenia, osobitne zámery Železníc SR podľa kapitoly č. 2.18.4. aj v regulačných blokoch č. 5a, 24 (len v kontaktnom území so železničnou traťou)
- ostatné súvisiace funkcie.

Neprípustné využitie:

- bývanie okrem ubytovania zamestnancov
- veľkokapacitná živočíšna výroba s negatívnymi hygienickými vplyvmi (s výnimkou existujúcej výroby).

Plochy s prevládajúcou rekreačnou funkciou - rozvojové plochy č. 4, 14a, 14b, 15, D2

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- plochy a zariadenia športu, ihriská športu a rekreácie – ihriská, oddychové plochy, individuálna chatová rekreácia (rozvojové plochy č. 14a, 14b)
- chatové osady plochy rekreácie – individuálna chatová rekreácia (rozvojové plochy č. 15, D2)
- plochy športu – strelnica (len rozvojová plocha č. 4)

Prípustné využitie:

- služby viazané na rekreačné aktivity
- zeleň
- rybolov, vodné športy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, osobitne zámery Železníc SR podľa kapitoly č. 2.18.4 v regulačnom bloku č. 4 (len v kontaktnom území so železničnou traťou)
- ostatné súvisiace funkcie (služby, byty služobné a majiteľov zariadení)

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Plochy s funkciou poľnohospodárskej pôdy - regulačný blok N1 a výhľadové rozvojové plochy č. 7, 8, 9, 10, 11 do doby schválenia aktualizácie ÚPN (pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie)

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé trávne porasty, trvalé kultúry)

Prípustné využitie:

- lesy, nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy
- trávne porasty
- líniové stavby dopravnej a technickej infraštruktúry, osobitne zámery Železníc SR podľa kapitoly č. 2.18.4 (len v kontaktnom území so železničnou traťou)

Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskeho osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy v regulačných blokoch N1 mimo zastavaného územia a rozvojových zámernov (plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby) je podmienkou vypracovanie a schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav), súčasťou ktorého je aj samostatný súhlas orgánu ochrany PPF k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.

Plochy s funkciou prvkov ekologického významu - regulačný blok N2

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- lesné plochy a nelesná vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy
- plochy prvkov ekologického významu (lesné plochy a nelesná vegetácia, trávne porasty, vodné plochy)

Prípustné využitie:

- poľnohospodárska pôda
- líniové stavby dopravnej infraštruktúry, osobitne zámery Železníc SR podľa kapitoly č. 2.18.4 (len v kontaktnom území so železničnou traťou)
- stavby technickej infraštruktúry

V rámci týchto plôch platia isté obmedzenia pre poľnohospodársku výrobu (ak ide o poľnohospodársku pôdu) a nie je možná lokalizácia výstavby.

Plochy s prevládajúcou funkciou občianske vybavenie a sklady (OVS) – rozvojová plocha č. D1:

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- plochy občianskeho vybavenia a skladov

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová
- zariadenia dopravy

Nepripustné využitie:

- výroba (okrem drobnej remeselnej výroby)
- individuálna chatová rekreácia.

Plochy s prevládajúcou funkciou občianske vybavenie (OV) – rozvojové plochy č. 1, 11, 22 (11 len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie):

Prípustné využitie Prevládajúca funkcia:

- plochy občianskeho vybavenia

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová
- zariadenia dopravy

Neprípustné využitie:

- výroba (okrem drobnej remeselnej výroby)
- individuálna chatová rekreácia.

Plochy s funkciou priemysel, sklady a občianske vybavenie (PSOV) – rozvojová plocha č. 25

Prevládajúce využitie:

- plochy priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová
- zariadenia dopravy

Neprípustné využitie:

- individuálna chatová rekreácia.

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie funkčného využitia:

- Pre potreby **výpočtu podielov určených funkcií** sa za 100% funkčného využitia celého regulačného bloku považuje:
 - Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby regulačného bloku - v prípade budov
 - Celková plocha regulačného bloku - v prípade spevnených/nespevnených plôch.

2.18.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Hranica priestorových celkov regulácie je priestorovo vymedzená v grafickej časti ako hranica navrhovaných doplnkov (výkres č. 07). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Maximálna podlažnosť objektov

- 3 nadzemné podlažia + podkrovie: pre plochu č. **D1, 25**
- 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia: pre plochu č. **6**
- 2 nadzemné podlažia (+ podkrovie): pre plochy č. **1, 2, 3, 5a, 5b, 7, 8, 9, 10, 11, 12-Z1, 16, Z1, Z2, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24**
- 1 nadzemné podlažia (+ podkrovie): pre plochy č. **4, 13, 14a, 14b, 15, Z3, Z4, D2, 17.**

Definície pojmov:

- Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Podkrovím sa v prípade plochých striech rozumie „ustúpené podlažie“ = vnútorný priestor domu prístupný s posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie.. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Podkrovím sa v prípade šikmých striech rozumie „podkrovie“ = vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Konštrukčná výška je obmedzená na max. 4,5 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je ďalej potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení (z hygienických dôvodov) - najmä Vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na výstavbu.

Nezastaviteľné plochy

Ako nezastaviteľné plochy sú vymedzené plochy ihrísk a voľných športových priestranstiev, verejnej zelene. Ďalšie plochy sú určené ako nezastaviteľné z dôvodu ich polohy v rámci vymedzených ochranných pásiem existujúcej a navrhovanej technickej infraštruktúry a komunikácií (neplatí v prípade preložky trás).

V nezastaviteľných plochách je výstavba prípustná len v obmedzenom rozsahu, a to na zabezpečenie nevyhnutnej vybavenosti súvisiacej s funkčným využitím (napr. spevnené plochy, tribúny a sociálne zariadenia na ploche ihrísk) a na vybudovanie nevyhnutných trás a zariadení dopravnej a technickej vybavenosti vo vymedzených ochranných pásmach (napr. pešie a cyklistické trasy, zastávky HD v ochranných pásmach komunikácií a ochranných pásmach technickej infraštruktúry).

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy objektami k ploche stavebného pozemku x 100). Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 70%: pre plochu č. **D1, 25**
- 50%: pre plochy č. **1, 2, 3, 5a, 5b, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12-Z1, 16, Z1, Z2, Z3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24**
- 20%: pre plochy č. **14a, 14b**
- 10%: pre plochy č. **4, 13, 15, Z4, D2, 17.**

Definície pojmov:

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

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

Podiel ozelenenia plôch

Regulatív určuje minimálne percento ozelenenia (pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ k ploche stavebného pozemku x 100). Do započítateľných plôch zelene na rastlom teréne alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch a čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t. j. so zatravnňovacou dlažbou alebo štrkom. Podiel ozelenenia plôch je rozdielom celkovej plochy stavebného pozemku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- 40%: pre plochy č. **1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12-Z1, 14a, 14b, 15, 16, Z1, Z2, Z3, 18, 19, 20, D2, 21, 22, 23**
- 10%: pre plochy č. **4, 5a, 5b, 13, Z4, 17, D1, 24, 25.**

Definície pojmov:

- „Stavebným pozemkom“ pre účely výpočtu percenta ozelenenia sa rozumie riešené územie PD na územné rozhodnutie (t. j. pozemok/pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za „stavebný pozemok“ nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od „stavebného pozemku“, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.
- „Rastlým terénom“ sa rozumie plocha s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu, pod ktorou nie sú umiestnené žiadne podzemné konštrukcie. „Terénom nad podzemnými konštrukciami“ sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemnými konštrukciami, ktorá dosahuje hrúbku min. 1,0 m.

Špecifická regulácia

- Výstavbu v ploche č. 23 je možné povoľovať až po zastavaní schválenej lokality č. 18, a to tak, aby sa dosiahla komplexnosť urbanizovaného prostredia.
- V ploche č. 23 je potrebné rezervovať prístup, resp. prechod do poľnohospodárskej krajiny (podmienka platí aj v rámci plochy č. 23, pokiaľ jej časť bude ponechaná na poľnohospodárske využitie).
- Výstavbu v ploche č. 23 je možné povoľovať až po preukázaní, že doprava na rýchlostnej ceste R7 nebude negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v rodinných domoch.
- Dispozičné riešenie v podrobnejších stupňoch PD v ploche č. 24 je potrebné navrhnúť tak, aby boli minimalizované negatívne vplyvy prevádzky na obytnú zónu.
- V ploche č. 24 je potrebné rešpektovať podmienku SSC z dôvodu plánovanej výstavby preložky cesty I. triedy v dotyku s lokalitou – pred uskutočnením stavby plánovanej preložky cesty I. triedy, po výzve stavebníka je majiteľ pozemkov povinný vyčistiť pozemok a odstrániť prípadné stavby v časti pozemkov v mieste budúcej preložky I. triedy a jej ochranného pásma.
- V ploche č. 25 je z hľadiska ochrany ovzdušia potrebné uvažovať s izolačnou zeleňou.
- V tých častiach plôch č. Z3, 4, 5a, 24, N1, N2, ktoré sú v dotyku so železničnou traťou, umožniť realizáciu zámerov ŽSR podľa kapitoly č. 2.18.4.

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie priestorového usporiadania:

- Obmedzenia priestorového usporiadania (max. podlažnosti objektov, max. percentom zastavanosti, príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov).

2.18.3 Zásady a regulatívy verejného občianskeho vybavenia územia

S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti počítame v plochách č. **1, 11 a, Z1, D1, 18, 22, 25**. Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti je prípustné aj v iných navrhovaných plochách (pozri prípustné využitie v predchádzajúcom texte).

~~Navrhované riešenie občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry (kapitola 2.7.2) je odporúčané a nie je súčasťou záväznej časti.~~

Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

2.18.4 Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

- Chrániť územný koridor a v návrhovom období realizovať: rýchlostnú cestu R7, v trase úseku Dunajská Streda – Okoč – hranica krajov Trnavského a Nitrianskeho – (Nové Zámky)
- chrániť územný koridor a realizovať cestu I/63, severný obchvat Dolný Bar – Kútniky, východný obchvat Dolný Štál
- zabezpečiť dopravné napojenie všetkých navrhovaných rozvojových zámerov vo vymedzených trasách, resp. podľa podrobnejších stupňov PD.
- rešpektovať ochranné pásma ciest I. a III. triedy – pozri kapitolu B.1.10.

Pri navrhovaní nových lokalít mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce ako i dopravnej vybavenosti (napr. cyklotrasa) je potrebné dodržať ustanovenia § 11 zákona č. 149/2021 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, t. j. rešpektovať ochranné pásmo ciest I. a III. triedy.

Pri umiestňovaní nových lokalít na pozemkoch mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce nesmie prísť k obostavovaniu komunikácií (ciest I. a III. triedy), t. j. všetky nadzemné stavby v lokalitách č. **7, 8** musia byť situované až za hranice ochranného pásma cesty I/63 (50 m), resp. III/1397 (20 m), ktoré sa zriaďuje na ochranu ciest a premávky na nich mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle zákona č. 149/2021 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (na lokalitu č. 18 sa podmienka nevzťahuje nakoľko cesta v úseku pozdĺž lokality č. **18** je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia)

- komunikácie riešiť podľa podrobnejších stupňov dokumentácie
- dopravné napojenia komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- pri projektovaní miestnych komunikácií postupovať podľa STN 73 6110
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni, odstavovanie vozidiel riešiť na pozemku majiteľa, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s STN 73 6110 – pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a postupovať v zmysle STN 73 6056 – Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách
- posúdiť vybudovanie peších a cyklistických trás v ďalších stupňoch PD, šírkové usporiadanie peších a cyklistických trás navrhnuť v zmysle STN 73 6110.
- komunikačné napojenia novonavrhovaných lokalít na nadradený komunikačný systém, t. j. na cestu I/63 a III/1397, navrhovať v ďalších stupňoch dokumentácie v súlade s platnou STN pre projektovanie

miestnych komunikácií, vrátane návrhu statickej dopravy, pričom je potrebné zohľadniť najmenšiu prípustnú vzdialenosť križovatiek

- pri umiestnení novonavrhovaných lokalít pri ceste I/63 a III/1397 uvažovať s izolačnou zeleňou a protihlukovými opatreniami už pri návrhu umiestnenia, aby neboli dodatočne vyžadované opatrenia od príslušných správcov ciest I. a III. triedy
- modernizovať, elektrifikovať a zdvojkolažniť trať Komárno – Bratislava - Nové Mesto, pričom je potrebné rezervovať územie pre realizáciu týchto zámerov ŽSR:
 - modernizáciu trate Bratislava - Nové Mesto - Komárno na rýchlosť do 160 km/h (podľa „Štúdie uskutočniteľnosti - Zvýšenie priepustnosti trate Bratislava - Dunajská Streda – Komárno“)
 - elektrifikáciu (“25 kV, 50 Hz) jednokolažnej trate Bratislava - Nové Mesto - Komárno;
 - elektrifikáciu a zdvojkolažnenie trate Bratislava - Nové Mesto - Komárno;
 - úpravu železničnej zastávky Dolný Bar pre dvojkolažnú trať;
 - zväčšenie parkoviska pre osobné automobily pri Železničnej zastávke Dolný Bar;
 - vybudovanie úschovne na bicykle pri železničnej zastávke Dolný Bar
- rešpektovať upozornenie ŽSR, že miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.
- všetky jestvujúce úrovňové križenia komunikácií so železničnou traťou riešiť ako mimoúrovňové
- všetky novobudované križenia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.

Pre všetky navrhované dopravné plochy a líniové trasy, ktoré sa nachádzajú mimo hranice zastavaného územia obce a patria do PPF je potrebné získanie súhlasu príslušného orgánu k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.

Pre všetky dopravné plochy a líniové trasy určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby ako pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

2.18.5 Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre existujúcu zástavbu a navrhované rozvojové zámery.
- rešpektovať ochranné pásma vodných tokov, technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.1.10.
- ochranu vodných pomerov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách
- nové rozvojové plochy je potrebné v zmysle zákona č. 364/204 Z. z. o vodách napojiť na kanalizačnú sieť, pri rozširovaní zástavby a napájaní nových objektov na verejnú kanalizáciu musí byť vopred zabezpečená dostatočná kapacita existujúcej vetvy kanalizácie ako aj čistiarne odpadových vôd, do ktorej budú odpadové vody odvádzané

- zrážkové vody zo spevnených plôch, striech a komunikácií v rozvojových lokalitách je potrebné v maximálnej miere zadržať v území zachovať retenčnú schopnosť územia a nakladanie s dažďovými vodami vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok
- zrážkové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovísk musia byť zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z. z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l
- pri návrhu odvádzania a zneškodňovania odpadových vôd je potrebné zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd
- realizáciou rozvojových aktivít obce nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality povrchových a podzemných vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z. z., v znení neskorších predpisov
- umožniť výstavbu/rozšírenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS - jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc), ako technickej infraštruktúry vybavenia územia
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 529/2002 Z. z. o obaloch, Vyhláškou č. ~~284/2001~~ 365/2015 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi
- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie postupovať v zmysle Zákona č. 532/2007 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona.

V zmysle Zákona MŽP SR č. 442/2002 Z. z. §22, v znení neskorších predpisov, ak má žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod požiadavky, ktoré presahujú možnosti dodávky vody existujúcim verejným vodovodom, vlastník verejného vodovodu môže odmietnuť splnenie týchto požiadaviek. Ak to technické podmienky umožňujú, so súhlasom vlastníka verejného vodovodu si žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod môže splnenie týchto požiadaviek zabezpečiť vlastnými zariadeniami na vlastné náklady.

Pre všetky navrhované energetické a vodohospodárske zariadenia, navrhované koridory pre líniové stavby sietí technickej infraštruktúry určené na verejné účely (t. j. mimo plôch v súkromnom príp. inom obdobnom vlastníctve) je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné stavby.

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

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

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré majú historické a kultúrne hodnoty, ide o nasledujúce pamiatky:

- rímskokatolícky kostol sv. Anny, klasicistický, postavený v roku 1790, jednolodový s presbytériom so segmentovým uzáverom zaklenutým pruskou klenbou a konchou, loď má rovný strop, veža je vstavaná do štítového priečelia a krytá prilbou,
- kríž pred r. k. kostolom - kamenný kríž s Ukrižovaným z pol. 19. stor.,
- plastika Immaculaty pri r. k. kostole, z roku 1875, na pilieri je kamenná polychrómovaná plastika Panny Márie stojacej na symbolickej zemeguli s hadom,
- kríž pri dome č. 82/201, na mohutnom podstavci, s plastikou Krista, pod krížom je socha Panny Márie,
- prícestný kríž za obcou s plastikou Panny Márie a krížom pod Ukrižovaným,
- hlavný kríž cintorína,
- dobové náhrobné kamene v areáli miestneho cintorína, z konca 19. a zač. 20. stor.
- v zastavanom území obce zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu pozdĺž hlavnej ulice obce
- objekty z pôvodnej zástavby obce je nutné zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu, k odstráneniu objektov možno pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej zástavby a diaľkové pohľady na dominantu obce - r. k. kostol
- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce musí stavebník dodržiavať podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov:
 - „Investor / stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu doposiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“

Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

- navrhnuť na ochranu plochu CHA Čanárske rybníky ako **chránený areál** s rozlohou 108,5 ha
- navrhnuť na ochranu plochu PP Podremeňové ako **prírodnú pamiatku** s rozlohou 29,5 ha
- rešpektovať navrhované prvky MÚSES: v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch - biocentrum regionálneho významu Ohradský kanál a Belský kanál (**RBc1**), **regionálny** biokoridor **regionálneho významu** kanál Gabčíkovo - Topoľníky (**RBk2**), biocentrum miestneho významu (**mBC1**)
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy trávnych porastov podmáčaných na rašelinových pôdach, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území, všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely), najmä ekologicky významný segment krajiny **EVSK22 Dlhé diely**
- chrániť genofondové lokality:
 - Čanárske rybníky – Podremeňové (GL25 podľa RÚSES)
Pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch navrhujeme ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, schopnej zachytávať nepriaznivé vplyvy z okolitých, hlavne intenzívne využívaných plôch, zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu, zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu - solitéry, líniové a skupinové porasty, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledné odstraňovanie invázných druhov rastlín.
 - Petrov (GL39 podľa RÚSES)

Navrhujeme zabezpečiť ochranu a starostlivosť o brehové porasty, doplniť a obnoviť narušené porasty, zabezpečiť ochranu pobrežných ekosystémov tokov a ich bezprostredného okolia pred nevhodným využívaním.

- ~~rešpektovať režim ochrany v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov – celé katastrálne územie obce (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978)~~
- rešpektovať pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu - 100 m od objektov živočíšnej výroby
- ~~rešpektovať pásmo hygienickej ochrany cintorína 100 m od oplotenia (pre plochy bez verejného vodovodu)~~
- navrhnuť ekostabilizačné opatrenia - zvýšenie stupňa ekologickej stability na ploche hospodárskeho dvora a priemyselného areálu, rekultiváciu skládky odpadov po uzatvorení skládky
- posilniť ekologickú stabilitu z RÚSES a MÚSES vykonaním týchto opatrení:
 - manažmentové opatrenia prvkov RÚSES:
 - zriadiť prechodnú (pufrovaciu) zónu medzi hydrickými ekosystémami a poľnohospodárskou krajinou za účelom tlmenia negatívnych vplyvov intenzívneho poľnohospodárstva - manažmentové opatrenie MO14 podľa RÚSES
 - doplniť resp. vysadiť brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov a plôch a zabezpečiť ich ochranu - manažmentové opatrenie MO15 podľa RÚSES
 - ekostabilizačné opatrenia:
 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie v poľnohospodársky intenzívne využívannej krajine, rozčleniť veľkoblukovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry) – ekostabilizačné opatrenie E2 podľa RÚSES – najmä vytvárať pásy pôdoochrannej vegetácie dvojjetážové v šírke cca 5-10m a vytvárať plochy NDV tzv. remízky
 - zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie v okolí antropogénnych objektov s nepriaznivými vplyvmi na životné prostredie - poľnohospodárske a priemyselné objekty, skládky - ekostabilizačné opatrenie E22 podľa RÚSES
 - výsadba vetrolamov - ekostabilizačné opatrenie E28 podľa RÚSES
 - hydroekologické opatrenia:
 - monitorovať kvalitu povrchových vôd, eliminovať vypúšťanie odpadových vôd - hydroekologické opatrenie H2 podľa RÚSES
- navrhnuť ekostabilizačné prvky plošné a líniové, prvky NDV a líniovú zeleň pôdoochrannú v zmysle návrhov MÚSES.
- rešpektovať navrhované územia ochrany prírody a prvky ÚSES v okrajových častiach a v dotykovom území s plochami č. **Z1, D1, D2** – plocha CHA Čanádske rybníky navrhovaná na ochranu ako chránený areál s rozlohou 108,5 ha, **RBc1** biocentrum regionálneho významu Ohradský kanál a Belský kanál, **RBk2** regionálny biokoridor regionálneho významu kanál Gabčíkovo – Topoľníky, **mBC1** biocentrum miestneho významu, interakčné prvky líniové – v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať ich presné vymedzenie
- realizáciu výstavby rekreačnej zóny v ploche doplnku č. D2 navrhuje riešiť s ohľadom na max. ochranu prírody po dohode s príslušným orgánom ochrany prírody
- dodržiavať režim ochrany v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978), vyhlásenej zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd

- navrhovaná zmena funkčného využitia územia plochy č. D2 bude z hľadiska ochrany a krajiny možná za podmienky, že do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie budú zapracované a následne zrealizované tieto ekostabilizačné opatrenia:
 - limitom využiteľnosti v riešenom území bude okraj pobrežného porastu vodného kanála a vodnej plochy rybníkov s ochranným pásmom 10 m, v ochrannom pásme nebude realizovaný žiadny stavebný zámer, plochu je potrebné osadiť pôvodnými druhmi drevín a krov,
 - v žiadnom prípade sa nebude zasahovať do brehových porastov vodného kanála a vodnej plochy rybníkov, zachová sa ich súčasná hranica, ktorá je daná skutočným stavom v teréne
 - na nezastavaných plochách riešeného územia bude riešené zatrávenie (trvalé trávne porasty) a zalesnenie (nelesná drevinová vegetácia).

2.18.7 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
 - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny
 - všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluk, odpady, radónové riziko a iné) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd (najmä z dôvodu, že celé katastrálne územie obce sa nachádza v CHVO Žitný Ostrov) výstavbou verejnej kanalizácie a zamedzením vzniku nepovolených skládok odpadov
- zabezpečiť zníženie znečistenia ovzdušia plynofikáciou v navrhovaných rozvojových lokalitách a v prípade výstavby výrobných zariadení dbať na vybavenie zdrojov znečistenia odľučovacou technikou
- zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF (najmä opatreniami proti erózii – budovaním siete plošných a líniových prvkov vegetácie v krajine)
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch – kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- eliminovať negatívny vplyv dopravy (hluk, emisie) na kvalitu bývania výsadbou izolačnej zelene a dodržiavaním ochranného pásma pri situovaní novej zástavby (výsadba pásu izolačnej zelene pozdĺž preložky trasy cesty I/63)
- v centre obce nevychleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli nepríjemným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, ako aj lokalít určených pre bývanie, t. j. vychleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru,
- osobitne sa vyhnúť vychleňovaniu plôch pre umiestňovanie stavieb poľnohospodárskeho drobného chovu v centre obce, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného chovu,
- vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach obce v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie
- nezasahovať do integrity LPF, hospodárskych spôsobov alebo kategorizácie lesa
- rešpektovať ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku⁸
⁸ zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov
- ~~pri navrhovaní väčších stavieb a zón s návrhom nad 90 RD, priemyselných areáloch, skládkach a ťažobných priestoroch požadovať hodnotenie vplyvov EIA v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov~~
- minimalizovať vznik odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín
- problematiku odpadového hospodárstva je potrebné riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. zákon o vodách a v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

- rešpektovať zákon č. 2/2005 Z. z. o posudzovaní a kontrole hluku vo vonkajšom prostredí a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov (Zmena: 461/2008 Z. z., 170/2009 Z. z.)
- rešpektovať vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí (Zmena: 237/2009 Z. z.)
- rešpektovať sprísnené podmienky pre zástavbu vo vybraných rozvojových plochách s cieľom minimalizovať prípadné negatívne vplyvy na regionálne biokoridory a biocentrá (podrobnejšie podmienky pre výstavbu na uvedených plochách treba definovať v dokumentácii nižšieho stupňa v spolupráci s orgánmi ochrany prírody):
 - pre rozvojové plochy č. **5a a 5b**: Na daných plochách možno prevádzkovať len ekologicky nezávadné výrobné postupy - ľahký priemysel, skladové hospodárstvo. Podiel zastavaných plôch nesmie prekročiť 50% z celkovej plochy. Odporúčame koncentrovať zástavbu pozdĺž prístupovej cesty a pokiaľ možno vyhnúť sa zástavbe vo vzdialenosti 50-100 m od brehu kanála Gabčíkovo - Topoľníky (požadovaná šírka regionálneho biokoridoru 50 m bola akceptovaná pri vymedzovaní plôch pre priemyselný park). Ďalej odporúčame ponechať cca 30% plochy ako nespustené plochy - trávne porasty a zeleň. V podrobnejšom stupni PD konzultovať riešenie s orgánom ochrany prírody, najmä návrhy v časti pozdĺž kanála Gabčíkovo – Dolný Bar.
 - pre rozvojovú plochu č. **13**: Pri rozširovaní a prevádzkovaní skládky je potrebné rešpektovať požiadavky ochrany prírody vzhľadom k tomu, že skládka bezprostredne susedí s biokoridorom regionálneho významu. Predovšetkým je potrebné zabezpečiť nepriepustnosť podlažia skládky. V podrobnejšom stupni PD vynechať severovýchodný cíp pri rozšírení skládky odpadov, z dôvodu výskytu vzácných chránených druhov rastlín.
 - pre rozvojové plochy č. **14a a 14b**: Percento zastavanosti znížené na hodnotu 20%. Odporúča sa preferovať prírodné materiály (najmä drevo), šikmé strechy. Limit pre výšku zástavby je 1 nadzemné podlažie. Väčšia časť plochy by mala zostať nezastavaná (trávne porasty a zeleň).
 - pre rozvojovú plochu č. **17**:

Pri rozširovaní a prevádzkovaní skládky rešpektovať požiadavky ochrany prírody vzhľadom k tomu, že skládka bezprostredne susedí s biocentrom regionálneho významu. Predovšetkým je potrebné zabezpečiť nepriepustnosť podlažia skládky, výsadbu vyššej zelene v juhozápadnej obvodovej časti skládky (na zníženie vplyvu veternej činnosti a vytvorenie optickej clony dotvárajúcej charakter krajiny a zamedzujúcej narušeniu charakteru krajiny skládkou) a vyčleniť plochu zelene v severovýchodnej časti (vyznačená časť rozvojovej plochy č. 17 so špecifickou reguláciou – pozri výkres č. 07). K ploche regionálneho biocentra RBc1 Ohradský kanál a Belský kanál musia byť priradené pozemky o rozlohe min. 3,8 ha ako „prvky biocentra charakteru územného zmierňujúceho opatrenia“ (pozri výkres č. 07).

Ďalej je potrebné realizovať opatrenia na ochranu podzemnej vody:

 - použiť tesniacu fóliu na dne skládky v hrúbke 2 mm (namiesto predpísaných 1,5mm)
 - za účelom monitoringu skládky realizovať 1 kontrolný vrt ochrany podzemnej vody nad skládkou (v smere prúdenia spodnej vody) a 3 vrty pod skládkou (namiesto predpísaných 2 vrtov)
 - podľa normy STN 838 106 navrhnuť kontrolu materiálov a prác na štandard stanovený normou:
 - Kontrola zemín pre minerálne tesnenie – vzorkovanie a testovanie
 - Kontrola zhotovenia tesniacich vrstiev minerálneho tesnenia
 - Kontrola spojov plastovej fólie

a v ďalšom stupni povoľovania činnosti uplatniť podrobnejšie podmienky navrhovanej činnosti v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA)
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd riešením vhodného odkanalizovania
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na max. ochranu prírody
- rešpektovať ustanovenia § 79 zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) o poplatkoch za odbery podzemných vôd (podľa výkladového stanoviska MŽP SR vody v bagroviskách vznikajúcich ťažbou

nevyhradených nerastov nemožno považovať za banské vody, t. j. na vody počas dobývania nerastov sa vzťahuje režim upravený vodným zákonom pre podzemné vody)

- dodržiavať ustanovenia § 6 zákona č. 364/2004 Z. z. (vodný zákon) o vodnej bilancii
- v rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá NV SR č. 354/2006 Z. z.
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- v riešenom území nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov a rekreatantov
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a ~~tvorbe~~ krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. ~~578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí~~ 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach a Zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.
- realizovať adaptačné opatrenia, vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola č. 8.3 Sídelné prostredie, tabuľka 15), najmä:

Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:

- Koncipovať urbanistickú štruktúru mesta/obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu
- Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest
- Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienením transparentných výplní otvorov
- Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- Zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam
- Vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov, cyklistov v meste/obci
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v intraviláne aj extraviláne sídiel
- Zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny
- Vytvárať trvalé, resp. dočasné prvky tienenia na verejných priestranstvách a budovách (napr. tienením transparentných výplní otvorov budov).
- Zabezpečiť budovanie alternatívnych prvkov zelenej infraštruktúry . V rámci tohto opatrenia :
- Podmieniť vydanie stavebného povolenia pri rekonštrukcií budov vrátane striech, resp. stavbe nových budov vo vlastníctve mesta, štátu, resp. právnických a fyzických osôb využívajúcich tieto na podnikateľské účely v katastri mesta pre strechy, ktoré majú únosnosť 60 – 300 kg.m² iba v

prípade , ak stavebník preukáže , že projektová dokumentácia obsahuje realizáciu extenzívnej strešnej zelene v rámci rekonštrukcie, resp. stavbe novej budovy.

- Podmieniť vydanie stavebného povolenia pri rekonštrukcií budov vrátane striech, resp. nových budov vo vlastníctve mesta, štátu, resp. právnických a fyzických osôb využívajúcich tieto na podnikateľské účely v katastri mesta pre strechy, ktoré majú únosnosť nad 600 kg.m⁻² len v prípade, ak stavebník preukáže, že projektová dokumentácia obsahuje realizáciu intenzívnej strešnej zelene v rámci rekonštrukcie, resp. stavbe novej budovy

Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric

- Zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenstiev drevín v extravilánoch miest a obcí
- Zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
- Zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť v blízkosti elektrického vedenia
- Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran

Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha

- Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- Zabezpečiť racionalizáciu využívania vody v budovách a využívanie odpadovej „sivej vody“.
- Zabezpečiť zber dažďových vôd budovaním retenčných nádrží
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí
- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- V menších obciach podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd
- V prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
- Samosprávy by mali podporovať a pokiaľ možno zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov

Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- V prípade že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plochy prírody blízkyh lesov, resp. prirodzených lesov
 - Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú
 - Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí
 - Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest
 - Zabezpečiť dostatočnú kapacitu kanalizácie na odvod dažďových vôd
 - Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
 - V prípade, že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty
 - Usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení
 - Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy.
- v súvislosti so situovaním plôch s prevládajúcou obytnou funkciou č. 18 v blízkosti plánovanej diaľnice R7 a ostatných plôch s funkciou bývania v blízkosti pozemných komunikácií je potrebné dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č.

549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.

- v ďalšom procese zohľadniť:
 - jednu prevádzkovanú skládku a jednu opustenú skládku bez prekrytia
 - environmentálnu záťaž:
Identifikátor EZ: SK/EZ/DS/2015
Názov EZ: DS (2015) Dolný Bar – Dolný Bar
Názov lokality: Dolný Bar
Stupeň priority: v registri nie je uvedené
Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita.
 - územie so stredným radónovým rizikom, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia
Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane.
 - navrhované prieskumné územie „N61/07 Dunajská Streda - okolie, uhľovodíky“ (celé k. ú.)
 - oblasti, v ktorých nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a zemný plyn (celé k. ú.).
- v ďalšom procese zohľadniť:
 - v rámci konania na umiestňovanie zariadení obchodu a služieb, zariadení výroby a služieb, športových a telovýchovných zariadení, zariadení súvisiacich s aktivitami cestovného ruchu, zariadení občianskeho vybavenia, investormi stavieb musí byť odborným posúdením dokladované, že obyvateľstvo v dotknutej oblasti nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu škodlivým faktorom z plánovaných činností (napr. hluk, vibrácie, elektromagnetické žiarenie, emisie chemických faktorov a pod.).

2.18.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súčasnosti je zastavané územie obce vymedzené hranicou zastavaného územia obce k 1.1. 1990.

ÚPN obce vymedzuje nové územia pre zástavbu s celkovou plochou 98,25 ha. Perspektívne navrhujeme zmenu hranice zastavaného územia tak, aby zahŕňala tie nové plochy, ktoré priamo nadväzujú na existujúce zastavané územie – t. j. všetky rozvojové plochy s výnimkou plôch č. 4, 5a, 5b, 13, 14a, 14b a 15. Úhrnný prírastok zastavaných plôch z nových rozvojových zámerov bude však značne nižší ako prírastok zastavaného územia, vzhľadom k obmedzeniu intenzity zástavby.

Územia pre novú zástavbu sú vymedzené v grafickej časti ako rozvojové plochy (navrhované rozvojové plochy – do r. 2020 a výhľadové rozvojové plochy – do roku 2035).

Navrhovaná hranica zastavaného územia obce je vymedzená v grafickej časti (viď výkres č. 7: Schéma záväzných častí).

Pre navrhované plochy č. Z1, D1, D2 riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 02/2007“ platí požiadavka zahrnutia plochy do zastavaného územia obce (ZÚ).

V rámci ZaD č. 2 ÚPN obce dôjde k rozšíreniu hranice zastavaného územia o lokalitu č. 2 s rozlohou 0,63 ha.

V rámci ZaD č. 4 ÚPN obce dôjde k rozšíreniu hranice zastavaného územia o lokality č. 18, 20 (časť mimo ZÚ) s rozlohou 9,7823 ha.

V rámci ZaD č. 5 ÚPN obce dôjde k rozšíreniu hranice zastavaného územia o lokalitu č. 21 s rozlohou 1,1845 ha.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch sme vymedzili novú hranicu zastavaného územia obce (hranica medzi súvislo zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie a ostatným územím obce), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyšuje plochy skutočne zastavaného územia a rozvojových plôch (vrátane príslušných komunikácií) mimo pôvodnej hranice zastavaného územia obce (pozri Prílohu č. 1, 2).

2.18.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravných zariadení

Podľa zákona č. 149/2021 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1961 Zb. § 11 a vyhlášky FDM č. 35/1984 § 15 je v katastrálnom území potrebné rešpektovať cestné ochranné pásma komunikácií mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce – pozri Prílohu č. 1: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce:

- rýchlostná cesta 100 m od vozovky príslušného jazdného pásu
- cesta I. triedy 50 m od osi vozovky cestnej komunikácie na oboch stranách cesty I. triedy
- cesta III. triedy 20 m od osi vozovky cestnej komunikácie na oboch stranách cesty III. triedy

Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vyššie určených vzdialenostiach.

Ak je zastavané územie v zmysle územného plánu vymedzené len po jednej strane pozemnej komunikácie, avšak samotná komunikácia nie je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia, v dotknutom úseku komunikácia požíva ochranu v podobe ochranného pásma.

V zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. § 5 o dráhach je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo dráhy 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy.

Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od hranice obvodu dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike § 43 ochranné pásmo, rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení:

- 22 kV vzdušné vedenie 10 m od krajného vodiča
- 22 kV a 1 kV káblové vedenie 1 m od krajného kábla
- elektrická stanica vonkajšieho vyhotovenia do 110 kV 10 m
- elektrická stanica vnútorného vyhotovenia je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike § 79 ochranné pásmo a § 80 Bezpečnostné pásmo je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

ochranné pásmo:

- VTL plynovod do DN 200 4 m od osi plynovodu
- technologické objekty 8 m

bezpečnostné pásmo:

- plynovod s tlakom od 0,4MPa do 4MPa do DN 350 20 m od osi plynovodu na každú stranu

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

V zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách § 23 je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo vedenia 1,5 m od osi kábla po oboch stranách je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy
- ochranné pásmo vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla, v dĺžke vedení 15 m od uzla, je 10 m od osi vedenia, pričom elektronickým komunikačným uzlom sa rozumie fyzický bod prepojenia sietí, v ktorom sa prepájajú vedenia medzi najmenej dvoma poskytovateľmi národných sietí a najmenej dvoma poskytovateľmi nadnárodných sietí
- hĺbka a výška ochranného pásma vedenia, ako aj ochranného pásma vedení vstupujúcich do elektronického komunikačného uzla, je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

V zmysle § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach je potrebné rešpektovať pásma ochrany mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie, ktoré sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:

- do DN 500 1,5 m pásmo ochrany 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane
- nad DN 500 2,5 m pásmo ochrany 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm

Ochranné pásma vodných zdrojov

Rešpektovať režim ochranného pásma vodného zdroja stanovený v zákone o vodách⁹

⁹ § 32 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov

Chránená vodohospodárska oblasť

Rešpektovať podmienky a opatrenia stanovené v zákone o vodách a zákona o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov¹⁰ pre Chránenú vodohospodársku oblasť – CHVO Žitný ostrov

¹⁰ § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov a § 3, ods. 3, 4 zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd

Ochranné pásma vodných tokov

Rešpektovať podmienky stanovené pre ochranné pásma vodných tokov pobrežné pozemky vodných stavieb a zariadení v zmysle zákona o vodách¹¹

- vodohospodársky významný tok Gabčíkovo - Topoľníky 10 m od brehovej čiary
- vodohospodársky významný tok Belský kanál 10 m od brehovej čiary
- drobné vodné toky 5 m od brehovej čiary

¹¹ § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov

Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

Ochrana pred povodňami

- rešpektovať zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami

Ochranné pásmo lesa

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku ¹²

¹² zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov

Ochranné pásmo cintorínov

- ochranné pásmo cintorína vo vzdialenosti 50 m. V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy, okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom ¹³

¹³ zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7)

Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásma pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve, najmä zákona č. 398/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, určené v textovej časti platného ÚPN, sa ruší.

2.18.10 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) o ÚP a SP (stavebný zákon) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD (predpisy účinné do 31.03.2024) sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (viď posledný odsek tejto kapitoly) uvedeného v kapitole č. 2.18.12 „Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb“.

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 2 Zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Na konanie o vyvlastnení je príslušný regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „regionálny úrad“), v územnom obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba, o ktorej sa má konať, ak osobitný zákon neustanovuje inak (§ 7 Zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov vymedzujeme plochy všetkých rozvojových zámerov. K deleniu parciel dôjde najmä z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie a vymedzenia stavebných parciel. Sceľovanie pozemkov predpokladáme vzhľadom na potrebu vytvorenia plochy väčších

rozmerov. Nakoľko ÚPN obce Dolný Bar nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nevieme bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Bližšiu špecifikáciu týchto parciel určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Obytná zástavba je (až na výnimky) v dobrom technickom stave a asanácie nie sú potrebné. Menej priaznivý je stavebno-technický stav výrobných areálov (veľkosklad zeleniny a ovocia). Demolácie menšieho rozsahu si vyžiada vybudovanie preložky cesty I/63 severným obchvatom. Rekonštrukciu a rozširovanie existujúceho bytového fondu možno realizovať dostavbami a nadstavbami (pri dodržaní regulatívov intenzity využitia, ktoré stanoví ÚPN).

V katastrálnom území obce sa nenachádzajú žiadne chránené územia. Návrhmi R-ÚSES sú vymedzené 2 plochy na ochranu: plocha CHA Čanádske rybníky ako chránený areál s rozlohou 108,5 ha a plocha PP Podremeňové ako prírodnú pamiatku s rozlohou 29,5 ha a 2 plochy pre prvky RÚSES: biocentrum regionálneho významu Ohradský a Belský kanál (RBc1), regionálny biokoridor kanál Gabčíkovo – Topoľníky (RBk2). Návrhom ÚPN obce je vymedzený 1 prvok MÚSES: biocentrum miestneho významu (mBC1). V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy na tieto chránené časti krajiny:

- CHVO Žitný Ostrov, vyhlásená zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd – celé riešené územie
- biocentrum regionálneho významu RBc1 Ohradský kanál a Belský kanál
- biokoridor regionálneho významu RBk2 Kanál Gabčíkovo – Topoľníky
- ekologicky významný segment krajiny EVSK22 Dlhé diely.

V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

2.18.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny

Na základe platných predpisov - zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP ÚPN obce Dolný Bar má vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (ÚPN zóny). Nakoľko sa jedná o plochy pomerne malého rozsahu a riešenie rozvojových zámerov je na základe vymedzených koridorov cestných komunikácií pomerne jednoznačné, stavby môžu byť riešené jednotlivito v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie. V prípade zámeru č. 12 určeného pre bývanie v rodinných domoch odporúčame je potrebné vypracovanie Urbanistickej štúdie s návrhom parcelácie a osadenia jednotlivých stavieb, a to v predstihu pred vypracovaním geometrických plánov. Urbanistickú štúdiu odporúčame vypracovať taktiež pre zámer č. 5b. Pre rozvojovú plochu č. 13 (rozšírenie skládky) už projektová dokumentácia bola vypracovaná.

Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskeho osád a pri reštrukturalizácii poľnohospodárskej pôdy v regulačných blokoch N1 mimo zastavaného územia a rozvojových zámerov (plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby) je podmienkou vypracovanie a schválenie dokumentácie nižšieho stupňa (urbanistická štúdia, projekt pozemkových úprav), súčasťou ktorého je aj samostatný súhlas orgánu ochrany PPF k použitiu PPF na nepoľnohospodárske účely.

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 02/2007“ nie je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny.

Pre rozvojové plochy č. Z1 a D2 riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 02/2007“ je potrebné obstaráť ÚPP – urbanistickú štúdiu, s dôrazom na krajinárske riešenie. V rámci spracovania urbanistickej štúdie a ďalších stupňov PD je potrebné uvažovať s vytvorením pufrácej zóny v dotykovej oblasti s miestnym biocentrom mBC1, s ekologicky významným segmentom krajiny EVSK22 Dlhé diely, s biocentrom

regionálneho významu RBc1 a regionálnym biokoridorom RBk2 – Ohradský kanál a Belský kanál, kanál Gabčíkovo – Topoľníky, Čanádske rybníky – puфраčná zóna bude slúžiť ako verejná zeleň o šírke min. 15 m.

2.18.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- **grafická časť** - výkres č. 07: Schéma záväzných častí v celom rozsahu legendy
- **textová časť** - kapitola č. 2.18: Závazná časť.

Zoznam verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z ÚPN R TTSK:

1. severný obchvat Dolný Bar – Kútniky, východný obchvat Dolný Štál
2. rýchlostná cesta R7 na území kraja, v trase úseku Dunajská Streda – hranica krajov TT/NR – (Nové Zámky)
3. Vodovodné privádzače: výmena potrubia Galanta – Sereď, prívod vody Gabčíkovo – Kútniky – Trstice – (Vlčany – Nové Zámky), pripojenie SV Vozokany – Tomašikovo na SV Galanta, prepojenie SV Gabčíkovo a SV Jelka – Galanta – Nitra v úseku Trhová Hradská – Galanta

Zoznam verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z riešenia ÚPN obce v znení zmien a doplnkov:

4. koridor pre navrhovanú obslužnú komunikáciu a siete technickej infraštruktúry
 - navrhované prístupové komunikácie pre obsluhu rozvojových zámerov (kombinované koridory pre komunikácie a technickú infraštruktúru)
 - prípadné rekonštrukcie existujúcich dopravných trás (rozšírenie komunikácií, pešie a cyklistické trasy) s potrebou územnej rezervy - neoznačené v grafickej časti
5. koridor pre navrhované siete technickej infraštruktúry
6. rezerva pre navrhované zariadenia technickej infraštruktúry (TS, ČS)
 - trafostanice
 - prečerpávacie stanice kanalizácie
 - prípadné rekonštrukcie dopravných uzlov (vstupné spomaľovacie brány, úpravy križovatiek) s potrebou územnej rezervy - neoznačené v grafickej časti
7. plochy pre výsadbu zelene a prvkov MÚSES (označené vo výkrese ochrany prírody a tvorby krajiny).
8. plochy odpadového hospodárstva (rozšírenie regionálnej skládky odpadu)
9. koridor pre navrhovanú zbernú komunikáciu
10. dôležitá križovatka
11. tabule začiatok/koniec obce
12. koridor pre navrhovaný cyklochodník
13. cyklotrasa železničnej stanice DB, 1. etapa, s možným napojením na cyklochodníky cez železničné priecestie v žkm 46,115.

Umiestnenie (aj počet navrhovaných zariadení TI) verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v dokumentácii ÚPN obce Dolný Bar.

Podmienkou obstarania ÚPN zóny / Urbanistickej štúdie, určenou v tejto ÚPD v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP a súvisiacich predpisov, sa rozumie podmienka spracovania ÚPN zóny / Územnej štúdie podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a súvisiacich predpisov.

Rekapitulácia regulačných opatrení pre existujúce zastavané plochy

Označenie priestor. celku regulácie	Prevládajúca funkcia *	Max. počet podlaží **	Max. percento zastavanosti	Min. percento ozelenenia
Z1	B, OV	2	50	40
Z2	V	2	50	40
Z3	IN	1	50	40
Z4	OH	1	50	10

Rekapitulácia regulačných opatrení pre rozvojové plochy

Označenie priestor. celku regulácie	Prevládajúca funkcia *	Max. počet podlaží **	Max. percento zastavanosti	Min. percento ozelenenia
1	OV	2	50	40
2	B	2	50	40
3	B	2	50	40
4	Š	1	10	10
5a	V	2	50	10
5b	V	2	50	10
6	BD	3	50	40
7 (výhľad)	B	2	50	40
8 (výhľad)	B	2	50	40
9 (výhľad)	B	2	50	40
10 (výhľad)	B	2	50	40
11 (výhľad)	OV	2	50	40
12-Z1	B	2	50	40
13	OH	1	10	10
14a	Š, R	1	20	40
14b	Š, R	1	20	40
15	R	1	10	40
16	B	2	50	40
D1	OVS	3	70	10
D2	R	1	10	40
17	OH	1	10	10
18	B	2	50	40
19	V	2	50	40
20	B	2	50	40
21	B	2	50	40
22	OV	2	50	40
23	B	2	50	40
24	OH	2	50	10
25	PSOV	3	70	10

* B = bývanie (v rodinných domoch), BD = bývanie (v bytových domoch), V = priemysel, sklady a technické vybavenie (výroba), OH = odpadové hospodárstvo, IN = technická a dopravná infraštruktúra, OV = občianske vybavenie, OVS = občianske vybavenie a sklady, PSOV = priemysel, sklady a občianske vybavenie, Š = šport, R = rekreácia

Príloha č. 1: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce (čierna čiara = hranica zastavaného územia obce existujúca, ružová čiara = hranica zastavaného územia obce navrhovaná) s vyznačením ochranných pásiem ciest (modrá čiara)



b) grafická časť Príloha č. 2:

Výkres č. 07: Schéma záväzných častí, M 1:10000 (samostatná príloha).