



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

DOLNÝ BAR

ZMENY A DOPLNKY Č. 5

(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“)

upravené podľa vyhodnotenia pripomienok, február 2023

Predmetom návrhu „ÚPN obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 4“ sú vyznačené zmeny v záväznej textovej časti:

dopĺňaný text: aaaaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text: aaaaaaaaaaaaaa

Vysvetlivky k textu a k použitým pojmom:

aaaaaaaaaaaaaa = text platného ÚPN

aaaaaaaaaaaaaa = text „Zmien a doplnkov č. 02/2007“

aaaaaaaaaaaaaa = text „Zmien a doplnkov č. 2“

aaaaaaaaaaaaaa = text „Zmien a doplnkov č. 4“

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

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

RÚSES = regionálny územný systém ekologickej stability.

MÚSES = miestny územný systém ekologickej stability.

a) textová časť

KAPITOLA Č. 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 kultúrohistorických 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 sčelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť 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 odporúčaní a tvoria smernú časť ÚPD.

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 7: 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 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 správco). 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 „ZaD č. 4“ ÚPN obce, sa dokončia podľa predpisov platných v čase začatia správneho konania.

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 (7, 8, 9, 10 len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie)

Prípustné využitie:

- 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 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 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
- 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

Pripustné využitie:

- 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 priľahlých 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 \(pozri výkres č. 7\) 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. 7)
[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](#)
- manipulačné plochy železnice (len plocha Z3) [s možnosťou ďalšieho využitia pre zámery Železníc SR, najmä pre:](#)
 - [úpravu železničnej zastávky Dolný Bar pre dvojkoľajnú 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](#)
- ostatné súvisiace funkcie.

Nepripustné 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, 14, 15, D2

Pripustné využitie:

- plochy a zariadenia športu, ihriská
- chatové osady
- strelnica (len plocha č. 4)
- služby viazané na rekreačné aktivity
- zeleň
- rybolov, vodné športy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- 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 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:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé trávne porasty, trvalé kultúry)
- lesy, nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy
- trávne porasty.

Pre prípadnú výstavbu poľnohospodárskych účelových stavieb, chatových a záhradkárskych 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.

Plochy prvkov ekologického významu - regulačný blok N2

Prípustné využitie:

- lesné plochy a nelesná vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy
- poľnohospodárska pôda.
- **líniové stavby dopravnej infraštruktúry**
- **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:

- 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) – rozvojová plocha rozvojové plochy č. 11, 22 (11 len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie):

Pripustné 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.

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.

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

Definície pojmov:

- Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného

podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).

- „Podkrovím“ sa v prípade plochých striech rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).
- „Podkrovím“ sa v prípade šikmých striech rozumie posledné ustupujúce / polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)
- 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 z 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).

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
- 50%: pre plochy č. 1, 11
- 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
- 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.
- ~~Plohou zastavanou objektom sa rozumie plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny. 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.~~
- Plohou 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 zatrávňovacou 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
- 10%: pre plochy č. 4, 5a, 5b, 13, Z4, 17, D1.

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 podzemným konštrukciami, ktorá dosahuje hrúbku min. 1,0 m.

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).

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

S výstavbou zariadení občianskej vybavenosti počítame v plochách č. 1, 11 a Z1, D1, 18, 22. 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.

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 ~~sídelného útvaru obce~~ 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 ~~sídelný útvar obce~~ 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 ~~sídelného útvaru obce~~ ohraňovaného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce 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 v prípade zrealizovania navrhovanej zmeny umiestnenia značky označujúcej začiatok a koniec obce 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 zdvojkolajniť trať Komárno – Bratislava - Nové Mesto
- 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 kríženia komunikácií so železničnou traťou riešiť ako mimoúrovňové
- všetky novobudované kríženia 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.

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. 364/2004 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 odtokaniu na susedné pozemky a komunikácie ani v čase intenzívnych zrážok
- zrážkové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovísk musia byť zaústené do odľučovača 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 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 požiarmi 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 zablokovať výstavbu pre verejnoprospešné stavby.

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

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, jednodňový 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,

- prístenný 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 **HA6 CHA** Čanárske rybníky ako **chránený areál** s rozlohou 108,5 ha
- navrhnuť na ochranu plochu **PP15 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 a Belský kanál (**RBc1**), regionálny biokoridor kanál Gabčíkovo - **Topoľníky (RBk2)**, biocentrum miestneho významu (**mBC1**)
- rešpektovať ekologicky významné segmenty (vodné toky, vodné plochy, plochy trávnych porastov podmäčianých 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
- 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 veľkoblokovú ornú pôdu (makroštruktúry) na menšie bloky (mezoštruktúry až mikroštruktúry) – ekostabilizačné opatrenie E2 podľa RÚSES – najmä vytvárať pásy pôdoochranej 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 **nA6** CHA Čanádske rybníky navrhovaná na ochranu ako chránený areál s rozlohou 108,5 ha, **RBc1** biocentrum regionálneho významu Ohradský a Belský kanál, **RBk2** regionálny biokoridor 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)
- 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 zatrávnenie (trvalé trávne porasty) a zalesnenie (nelesná drevinová vegetácia).

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 nevyčleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, ako aj lokalít určených pre bývanie, t. j. vyčleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru,
 - osobitne sa vyhnúť vyčleňovaniu plôch pre umiestňovanie stavieb poľnohospodárskeho drobného v centre obce, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného v centre obce,
 - 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 pozemku ⁸
- 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 areálov, skládok a ťažobných priestoroch požadovať hodnotenie vplyvov EIA
 - 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 nespевnené 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 vzácnych 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. 7). 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. 7).

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 vrtov 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 Z. z. (vodný zákon) o poplatkoch za odbery podzemných vôd (podľa výkladového stanoviska MŽP SR vody v bagroviskách vznikajúcich ťažbou nevyhadených 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 stretы 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 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 Sídlné 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, tienением 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. tienением 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.m⁻² 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 víchríc

- 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 prírode blízkych 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 ožiarovania z prírodného žiarenia.
 - 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.).

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.

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. a vyhlášky FDM č. 35/1984§ 15 je v katastrálnom území potrebné rešpektovať ochranné pásma komunikácií:

- cesta I. triedy 50 m od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany
- cesta III. triedy 20 m od osi vozovky cestnej komunikácie na obidve strany

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

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

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 je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásmo vedenia 1,5 m od osi kábla po oboch stranách

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

V zmysle 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:

- | | |
|--------------|---------------------|
| • do DN 500 | 1,5 m pásmo ochrany |
| • nad DN 500 | 2,5 m pásmo ochrany |

Ochranné pásma vodných zdrojov

Rešpektovať režim ochranného pásma vodného zdroja stanovený v zákone o vodách ⁹

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 prírodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov ¹⁰ 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.

Ochranné pásma vodných tokov

Rešpektovať podmienky stanovené pre ochranné pásma vodných tokov v zmysle zákona o vodách ¹¹

- | | |
|--|------------------------|
| • 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

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)

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) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. 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).

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 týkať. 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 a ÚPN-VÚC sú vymedzené 2 plochy na ochranu: plocha ~~HA6~~ CHA Čanádske rybníky ako **chránený areál** s rozlohou 108,5 ha a plocha ~~PA15~~ 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.

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 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 jednotlivo v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie. V prípade zámeru č. 12 určeného pre bývanie v rodinných domoch odporúčame 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 biocentrom regionálneho významu RBc1 a regionálnym biokoridorom RBk2 – Ohradský a Belský kanál, kanál Gabčíkovo – Topoľníky, Čanádske rybníky – pufráča zóna bude slúžiť ako verejná zeleň o šírke min. 15 m.

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. 7: Schéma záväzných častí v celom rozsahu legendy
- **textová časť** - kapitola č. 2.18: **Záväzná 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.

b) grafická časť

VÝKRES Č. 7: SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ, M 1:10000.