



SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA:

ÚPN OBCE DOLNÝ BAR BOL SCHVAĽENÝ V OZ

UZN. Č.: 2/1/2022

ZO DŇA: 17.01.2022

ING. OSKÁR BEREČEK, STAROSTA OBCE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOLNÝ BAR ZMENY A DOPLNKY Č. 4

ktorým sa mení a dopĺňa Územný plán obce Dolný Bar,
schválený uznesením OZ č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005

Č i s t o p i s

Obstarávateľ:

Obec Dolný Bar

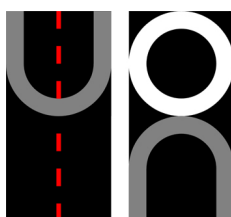
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300

Spracovateľ:

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



Obsah:

I. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi (str. 3)

II. Úprava smernej textovej časti (str. 4)

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE (str. 4)

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 4)

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 6)

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním (str. 6)

2. RIEŠENIE ÚPN OBCE (str. 6)

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 6)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 7)

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely (str. 8)

III. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (str. 14)

2.18 Záväzná časť (str. 14).

Mení sa názov kapitoly z pôvodného názvu „Návrh záväznej časti“.

IV. Grafické prílohy:

Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti

Zoznam záväzných výkresov:

07. Schéma záväzných častí, M 1:10 000.

Zmeny a doplnky smernej grafickej časti

Zoznam smerných výkresov:

01. Širšie vzťahy, Komplexný urbanistický návrh, M 1:10 000

02. Komplexný urbanistický návrh, M 1: 2880

03. Verejné dopravné vybavenie, M 1: 2880

04. Verejné technické vybavenie, M 1: 2880

05. Ochrana prírody – návrh MÚSES, M 1:10000

06. Návrh na vyňatie z PPF, M 1: 10000

Poznámka: Číslovanie jednotlivých kapitol textovej časti a výkresov grafickej časti je prevzaté z platného ÚPN v znení neskorších ZaD.

I. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Názov dokumentácie:

ÚPN obce Dolný Bar - Zmeny a doplnky č. 4 (ďalej len „ZaD č. 4“).

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Dolný Bar

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

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

Spracovateľ dokumentácie:

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 94, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

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

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „ZaD č. 4“:

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole 1.1 „Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši“ prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou ZaD všetkých kapitol.

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na všetky výkresy platného ÚPN.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

Použité skratky a termíny:

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.

II. Úprava smernej textovej časti

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

>> V závere sa vkladajú dôvody pre obstaranie „ZaD č. 4“, zoznam východiskových podkladov pre „ZaD č. 4“ a ciele riešenia „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

Obec Dolný Bar je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN. Na základe podnetov, prezentujúcich vývin názorov na usporiadanie schválených častí územia, ako aj na základe požiadavky na doplnenie nových území, obec obstarala ZaD platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Dolný Bar v znení ZaD sa predlžuje **do r. 2040** (s výhľadom do roku 2050).

Pre „ZaD č. 4“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.
- ÚPN-O Dolný Bar, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Dolnom Bare č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005, v znení neskorších ZaD.
- Požiadavky obce na rozsah „ZaD č. 4“, schválené uznesením OZ č. 4/10/2020 zo dňa 29.10.2020.
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Logistické centrum Dolný Bar – Kapacitné posúdenie križovatky ciest I. triedy č. 63 a III. triedy č. 1397 v intraviláne obce Dolný Bar“, iProdos s.r.o., 10/2020.
- Zámer „Rekonštrukcia križovatky ciest I/63 a III/1397“, DKVIA s.r.o., 10/2020
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Rýchlostná cesta R7 Dolný Bar - Zemné“, DOPRAVOPROJEKT a.s., 12/2019
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Rýchlostná cesta R7 Mliečany – Dolný Bar“, VALBEK&PRODEX spol. s.r.o., 06/2020.

Hlavné ciele riešenia „ZaD č. 4“ sú definované v tabuľke č. 1 a 2 (vymedzenie lokalít pozri v grafickej časti).

Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom – rozvojové plochy (priestorové celky regulácie)

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 4	Prevládajúca funkcia v zmysle platného ÚPN	Prevládajúca funkcia v zmysle ZaD č. 4	Popis ZaD č. 4
7	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Zmena etapizácie z návrhovej do výhľadovej etapy
8	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Zmena etapizácie z návrhovej do výhľadovej etapy
N2	17	Plochy prvkov ekologického významu	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou - odpadové hospodárstvo	Rozšírenie existujúcej skládky odpadu (ďalšia etapa)
N1	18	Plochy poľnohospodárskej pôdy	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Výstavba novej obytnej zóny

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 4	Prevládajúca funkcia v zmysle platného ÚPN	Prevládajúca funkcia v zmysle ZaD č. 4	Popis ZaD č. 4
Z1	19	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou – remeselná výroba	Výstavba stolárstva
10	20	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou (výhľadová etapa)	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Výstavby novej obytnej zóny

Ostatné ZaD (neuvedené v Tabuľke č. 1) nemajú plošný priemet a sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia. Jedná o tieto ZaD:

Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné

Porad. č. navrhovaných ZaD	Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis
a.	Úprava/posun trasy rýchlostnej cesty R7 Bratislava – Nové Zámky (južný cestný ťah) a preložky cesty I/63 podľa aktuálnych podkladov (DÚR) + zrušenie pôvodných návrhov ÚPN obce Dolný Bar – trasa R7 bola v ÚPN obce navrhovaná v južnom obchvate obce, v „ZaD č. 2“ bola navrhovaná v severnom obchvate (pôvodná trasa však nebola zrušená), obidve trasy sú v súčasnosti neaktuálne, trasa I/63 bola v ÚPN obce navrhovaná vo východnom obchvate Dolného Štálu v inej polohe kolidujúcej s návrhom R7 – pozri aj kapitolu č. 2.12.1 Pozn.: Rýchlostná cesty R7 a preložka cesty I/63 sú podľa platného ÚPN zaradené medzi verejnoprospešné stavby, mení sa len ich poloha v grafickej časti.
b.	Návrh zbernej komunikácie a jej zaradenie medzi verejnoprospešné stavby (rekonštrukcia križovatky ciest I/63 a III/1397)
c.	Návrh obslužných komunikácií a ich zaradenie medzi verejnoprospešné stavby (komunikácia na odklonenie časti nákladnej dopravy z priemyselného parku, komunikácie v nových obytných zónach)
d.	Návrh dôležitej križovatky a jej zaradenie medzi verejnoprospešné stavby (križovatka komunikácie na odklonenie časti nákladnej dopravy z priemyselného parku s cestou I/63, jej typ sa stanoví na základe výsledkov z dopravného-inžinierskeho posúdenia)
e.	Návrh tabúľ začiatok/koniec obce na úrovni hraníc existujúcej resp. navrhovanej zástavby a ich zaradenie medzi verejnoprospešné stavby
f.	Úprava/posun trasy navrhovaného vodovodného privádzača na severnom cípe obce (v rámci spodrobnenia mierky spracovania ÚPN regiónu na úrovni ÚPN obce)
g.	Úprava/zmenšenie hraníc biocentra regionálneho významu rBC24 (v rámci spodrobnenia mierky spracovania ÚPN regiónu na úrovni ÚPN obce)
h.	Zmeny regulácie: - doplnenie definícií a vysvetliviek regulácie a spôsobu ich aplikovania pri rozhodovaní - doplnenie regulácie podielu ozelenenia plôch - doplnenie verejnoprospešných stavieb (za účelom zabezpečenia pozemkov pre existujúce a navrhované stavby – najmä komunikácie a dôležitá križovatka) - ďalšie úpravy vyznačené najmä v texte záväznej časti, osobitne: zosúladienie s platnými právnymi predpismi.

Po spracovaní „ZaD č. 4“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Dolnom Bore.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

>> V závere sa vkladá vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce s textom, ktorý znie: >>

ÚPN obce Dolný Bar bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Dolnom Bare č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005. Pôvodný ÚPN bol tri krát aktualizovaný („ZaD č. 02/2007“, „ZaD č. 2“, „ZaD č. 3“ – prerokovanie „ZaD č. 3“ bolo zrušené Uznesením OZ č. 4/10/2020 zo dňa 29.10.2020). „ZaD č. 4“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa „Hlavných cieľov riešenia“ (pozri popis v predchádzajúcom texte). Neovplyvňujú koncepciu riešenia schválenej dokumentácie, len vytvárajú podmienky pre umiestnenie nových rozvojových plôch.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

>> V závere sa vkladá zhodnotenie súladu riešenia „ZaD č. 4“ so zadaním s textom, ktorý znie: >>

Zadanie ÚPN obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Dolný Bar. Vzhľadom na charakter dokumentácie „ZaD č. 4“, iné zadanie nebolo vypracované.

„ZaD č. 4“ rešpektujú vstupné ciele rozvoja obce Dolný Bar a požiadavky, stanovené v „Zadaní ÚPN obce Dolný Bar“.

2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu

>> V závere sa vkladá zhodnotenie dopadu ÚPN regiónu TTSK na „ZaD č. 4“ s textom, ktorý vrátane nadpisu znie: >>

Dopady záväznej časti ÚPN regiónu na riešenie „ZaD č. 4“:

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN-O Dolný Bar a jeho ZaD je schválený ÚPN regiónu TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. č. 33/2014) – **regulatívy, vzťahujúce sa na obec Dolný Bar boli vyhodnotené v riešení platného ÚPN v znení neskorších ZaD („ZaD č. 2“), preto ich opakované neuvádzame.**

V rámci spodrobnejšieho mierky spracovania ÚPN regiónu na úrovni ÚPN obce je navrhovaná:

- úprava/posun trasy rýchlostnej cesty R7 (v zmysle bodu 9.3.3.4.3 v časti I. ÚPN regiónu TTSK) a cesty I/63 (v zmysle bodu 9.3.5.5 v časti I. ÚPN regiónu TTSK) na základe aktuálnych podkladov – k súladu projektu rýchlostnej cesty R7 a súvisiacich stavieb so záväznou časťou ÚPN regiónu TTSK sa kladne vyjadril úrad TTSK, odbor cest. ruchu, podpory podnikania a ŽP, oddelenie ÚP a ŽP listom č. 01082/2019/OÚPŽP-833/Du zo dňa 10.04.2019) – pozri aj kapitolu č. 2.12.1.
- úprava/posun trasy vodovodného privádzača (v zmysle bodu 10.2.3 v časti I. ÚPN regiónu TTSK) mimo navrhovaného rozšírenia regionálnej skládky odpadu v lokalite č. 17
- úprava/zmenšenie hraníc biocentra regionálneho významu rBC24 (v zmysle bodu 12.1.1 v časti I. ÚPN regiónu TTSK) mimo navrhovaného rozšírenia regionálnej skládky odpadu v lokalite č. 17, ktorú v súčasnosti tvoria len plochy ornej pôdy.

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Doprava

>> V závere sa vkladá návrh dopravy na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

V „ZaD č. 4“ sú navrhované tieto rozvojové zámery dopravného významu (pozri výkres č. 03):

- rýchlostná cesta R7 a zberná komunikácia B1/preložka cesty I/63 vo východnom obvode Dolného Štálu (úprava trás podľa aktuálnych podkladov (DÚR) a s tým súvisiace zrušenie pôvodných návrhov ÚPN)
V rámci plnenia Záverečného stanoviska na stavby R7 Holice – Dunajská Streda a Dunajská Streda – Nové Zámky NDS a.s. zrealizovala návrh posunu trasy v oblasti Kútniky (časť Blažov) a rozdelila trasu R7 Dunajská Streda – Nové Zámky na 4 samostatne prevádzkovateľné úseky. Následne zabezpečila vypracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie (DÚR) pre úseky Rýchlostnej cesty R7 Holice – Mliečany, R7 Mliečany – Dolný Bar, R7 Dolný Bar – Zemné, z ktorých 2 úseky súvisia aj s územím obce Dolný Bar. Súčasťou DÚR je aj návrh posunu trasy východného obchvatu Dolného Štálu do polohy, ktorá nekoliduje s návrhom rýchlostnej cesty R7 (riešeného územia sa dotýka len okrajovo).
- zberná komunikácia B3
Návrh vyplýva zo spracovaného Zámeru „Rekonštrukcia križovatky ciest I/63 a III/1397“, DKVIA s.r.o., 10/2020.
- dopravná obslužná miestna komunikácia C2 (MO8/40)
Návrh vyplýva zo spracovanej Dokumentácie pre územné rozhodnutie stavby „Logistické centrum Dolný Bar – Kapacitné posúdenie križovatky ciest I. triedy č. 63 a III. triedy č. 1397 v intraviláne obce Dolný Bar“, iProdos s.r.o., 10/2020.
- prístupová obslužná miestna komunikácia C3 (MOK)
- dôležitá križovatka, jej typ sa stanoví na základe výsledkov z dopravného-inžinierskeho posúdenia
- tabule začiatok/koniec obce.

V dokumentácii „ZaD č. 4“ nedochádza k iným zásadným zmenám v dopravnom riešení. Podrobný návrh riešenia dopravného vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom komunikácií.

2.12.2 Vodné hospodárstvo

>> V závere sa vkladá návrh vodného hospodárstva na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

V „ZaD č. 4“ sú navrhované tieto rozvojové zámery technického významu (pozri výkres č. 04):

- vodovodný privádzač (výkres č. 07)
- vodovod pitnej vody (úprava trasy)
- splašková kanalizácia
- závlahové potrubie (prekládka trasy).

V dokumentácii „ZaD č. 4“ nedochádza k iným zmenám v technickom riešení. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Dolný Bar na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie pitnou vodou – Obec Dolný Bar je zásobovaná z pitnou vodou pomocou skupinového vodovodu Dunajská Streda – Kútniky – Dolný Bar – Trhová Hradská.
- Odkanalizovanie – Obec Dolný Bar má vybudovanú splaškovú kanalizáciu (gravitačno-tlaková s 3 prečerpávacími stanicami v obci) s ukončením v ČOV Kútniky pri Dunajskej Strede.

2.12.3 Energetika

>> V závere sa vkladá návrh energetiky na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

V „ZaD č. 4“ sú navrhované tieto rozvojové zámery technického významu (pozri výkres č. 04):

- stredotlakový plynovod
- trafostanica.

V dokumentácii „ZaD č. 4“ nedochádza k iným zmenám v technickom riešení, príp. potreba navýšenia kapacity el. siete bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov PD. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Dolný Bar na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Zásobovanie elektrickou energiou – Obec Dolný Bar je el. energiou zásobovaná prostredníctvom vedenia VN - 22 kV č. 453. Vedenie č. 453 prichádza juhozápadne a jeho trasa pokračuje na juho- juhovýchodnom okraji obce. Z vedenia sú vysadené prípojky VN 22 kV k distribučným transformačným staniciam, prostredníctvom ktorých je zásobovaná el. distribučná sieť NN v obci.
- Zásobovanie plynom – Obec Dolný Bar je zásobovaná zemným plynom (ZP) z nadradeného systému VTL Bratislava - Komárno DN300 PN40. Z tohoto VTL plynovodu je vyústená VTL prípojka ukončená samostatnou RS 1200/2/2. Miestne STL rozvody ZP v obci Dolný Bar sú zrealizované kombináciou oceľového potrubia a LPE (polyetylén), s prevádzkovým pretlakom 300 kPa.

2.12.4 Telekomunikácie

>> V závere sa vkladá návrh telekomunikácií na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

V „ZaD č. 4“ sú navrhované tieto rozvojové zámery technického významu (pozri výkres č. 04):

- telefónna sieť (vrátane tech. zariadení – rozvodných kabinetov).

V dokumentácii „ZaD č. 4“ nedochádza k iným zmenám v technickom riešení. Podrobný návrh riešenia technického vybavenia navrhovaných lokalít bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami, v súlade s aktuálnymi pripojovacími podmienkami.

Možnosti napojenia obce Dolný Bar na jednotlivé inžinierske siete sú nasledovné:

- Telekomunikácie – V katastrálnom území obce sú v súčasnosti vedené podzemné a vzdušné telekomunikačné vedenia v správe Slovak telekom a.s.. Obec má pomerne dobré pokrytie signálmi mobilných telefónnych sietí T – Mobile, Orange a O2. V obci je vybudovaný miestny rozhlas.

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Poľnohospodársky pôdny fond

>> V závere sa vkladá vyhodnotenie záberov poľn. pôdy na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „ZaD č. 4“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-

ekologické jednotky podľa ÚPN obce Dolný Bar, podklady podľa Výskumného ústavu pôdoznanectva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa www.katasterportal.sk.

Riešené územie sa nachádza na ploche poľnohospodárskej pôdy **mimo zastavaného územia a v zastavanom území**. Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené vo výkrese č. 06. Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 1., 6. skupiny kvality (BPEJ 0017005/1., 0019002/1., 0036005/2., 0032065/6., 0095002/7.). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Dolný Bar sú kódy **0017002, 0017005**.

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

Nulový variant

„ZaD č. 4“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení ZaD ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní ZaD postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa ZaD ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu). Nulový variant preto v prípade „ZaD č. 4“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 4	Prevládajúca funkcia v zmysle platného ÚPN
7	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie
8	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie
N2	17	Plochy prvkov ekologického významu
N1	18	Plochy poľnohospodárskej pôdy
Z1	19	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou
10	20	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou (výhľadová etapa)
--	Rýchlostná cesta R7 a súvisiace stavby, vrátane preložky I/63	Plochy poľnohospodárskej pôdy

Variant „rozvojový“ predložený v „ZaD č. 4“

Koncepcia riešenia „ZaD č. 4“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovým zámerom na poľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 4	Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 4	Popis ZaD č. 4
7	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Zmena etapizácie z návrhovej do výhľadovej etapy
8	--	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Zmena etapizácie z návrhovej do výhľadovej etapy
N2	17	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou - odpadové hospodárstvo	Rozšírenie existujúcej skládky odpadu na ploche, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda
N1	18	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Výstavba novej obytnej zóny na ploche, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda
Z1	19	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou – remeselná výroba	Výstavba stolárstva na ploche, ktorá bola v platnom ÚPN navrhovaná na inú funkciu (bývanie)

Ozn. v zmysle platného ÚPN	Ozn. v zmysle ZaD č. 4	Hlavné funkčné využitie v zmysle ZaD č. 4	Popis ZaD č. 4
10	20	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	Výstavba novej obytnej zóny na ploche, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda a v platnom ÚPN je navrhovaná na funkciu bývanie vo výhľadovej etape
--	Rýchlostná cesta R7 a súvisiace stavby, vrátane preložky I/63	Dopravné plochy	Výstavba verejnoprospešných stavieb v zmysle schváleného ÚPN regiónu TTSK

Požiadavka na nový záber poľnohospodárskej pôdy (v etape návrhu) **40,2210 ha**
podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Vrátenie poľnohospodárskej pôdy **2,7000 ha**
odsúhlasenej podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy
 (z dôvodu zmeny etapizácie schválených lokalít z etapy návrhu do etapy výhľadu)

Rozdiel = nová požiadavka na záber po odpočítaní vrátenej pôdy: **37,5210 ha**

Zdôvodnenie návrhu

Obec Dolný Bar pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 4“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie ÚPN a majú záujem skvalitniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia obce zmenou regulácie lokalít schválených v platnom ÚPN obce v znení neskorších predpisov (zmena regulácie je spojená aj so zmenou funkčného využitia), doplniť nové rozvojové lokality a skvalitniť dopravnú infraštruktúru obce.

Najrozsiahlejší záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje rýchlostná cesta R7 a súvisiace stavby a taktiež lokality č. **17 a 18**. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre rýchlostnú cestu R7 a súvisiace stavby odôvodňujeme tým, že sa jedná o verejnoprospešné stavby v zmysle schváleného ÚPN regiónu TTSK – súhlas s použitím poľn. pôdy bol udelený už v rámci procesu prerokovania ÚPN regiónu TTSK, dôvodom požiadavky na udelenie nového súhlasu v rámci prerokovania ÚPN obce Dolný Bar je zmena pôvodného trasovania rýchlostnej cesty R7 a súvisiacich stavieb na území obce Dolný Bar. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č. **17** odôvodňujeme nutnosťou ďalšieho rozšírenia regionálnej skládky odpadu, ktorá je aj navrhovanou verejnoprospešnou stavbou - prípadné rozšírenie skládky na menej kvalitnú poľnohospodársku pôdu nie je možné z dôvodu potreby nadväzností na existujúci areál skládky, t. j. nie je možné iné ako navrhované riešenie. Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č. **18** odôvodňujeme tým, že prevažná časť lokality sa nachádza na nechránenej poľnohospodárskej pôde a potrebou plôch pre umiestnenie novej obytnej zóny obce v tejto časti obce, kde sú vytvorené ideálne podmienky pre rozvoj (bola ukončená výstavba v susediacej lokalite č. 12-Z1 a obec už nedisponuje dostatočnými rezervami plôch pre reálne potreby domácich obyvateľov, najmä mladých, ktorí majú záujem o výstavbu rodinných domov).

Obec ponúka ako kompenzáciu za nový záber poľnohospodárskej pôdy vrátenie poľnohospodárskej pôdy odsúhlasenej na odňatie pre lokality č. **7, 8** (teraz preradené do etapy výhľadu) v celkovej výmere 2,7000 ha, takže konečný nový záber poľnohospodárskej pôdy bude znížený.

Obec Dolný Bar oproti nulovému variantu preferuje variant rozvojový, ktorý pre obec zabezpečí ďalší rozvoj a skvalitnenie rozvoja plánovaného v platnom ÚPN obce.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 4“

Žiadateľ: Obec Dolný Bar, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromeliór. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
17	k. ú. Dolný Bar	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou - odpadové hospodárstvo	4,7372	4,7372	0017002/1. 0019002/1. 0095002/7.	2,9000 1,8000 0,0372	súkromník	--	návrh do roku 2040	orná pôda / --
18	k. ú. Dolný Bar	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	9,1300	9,1300	0017002/1. 0017005/1. 0036005/2. 0035011/6.	0,2338 1,4817 2,4742 4,9403	súkromník	závlahy	návrh do roku 2040	orná pôda / --
19	k. ú. Dolný Bar	Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou – remeselná výroba	0,1119	--	--	--	súkromník	--	návrh do roku 2040	nepoľn. pôda / - -
20	k. ú. Dolný Bar	Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou – bývanie	1,3778	1,3778	ZÚ 0017005/1. 0032065/6.	0,7255 0,6050 0,0473	súkromník	--	návrh do roku 2040	orná pôda, záhrady / --
Rýchlostná cesta R7 a súvisiace stavby, vrátane preložky I/63	k. ú. Dolný Bar	Dopravné plochy	27,7524	24,9760	0017002/1. 0017005/1. 0019002/1. 0034002/4. 0034005/4. 0032062/6. 0032065/6. 0035001/6. 0095005/7.	12,9597 1,5585 1,9957 1,4320 1,6533 0,0801 3,4056 1,4555 0,4356	súkromník	--	návrh do roku 2040	orná pôda, 2,7764 ha nepoľn. pôda / - -
Spolu	--	–	43,1093	40,2210	--	40,2210	–	–	–	–

ZÚ = zastavané územie obce.

Podčiarknuté BPEJ označujú najkvalitnejšiu pôdu v danom katastrálnom území.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „ZaD č. 4“ – požadované zmeny v udelenom súhlase k predchádzajúcim ÚPD, týkajúce sa vrátenia odsúhlaseného záberu poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ: Obec Dolný Bar, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č. (označ. podľa udeleného súhlasu)	Katastráln e územie	Funkčné využitie (funkčné využitie podľa udeleného súhlasu)	Výmera lokality v ha (výmera lokality podľa udeleného súhlasu)	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromelior. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
7 (7)	k. ú. Dolný Bar	Plochy poľn. pôdy (plochy s prevládajú- cou obytnou funkciou – bývanie)	1,3500 (1,35)	1,3500	0017005/1.	1,3500	súkromník	závlahy - časť	návrh	orná pôda / pre lokalitu č. 7 bol súhlas udelený v procese prerokovania ÚPN obce Dolný Bar (č. KPÚ-B2004/00299 zo dňa 30.11.2004)
8 (8)	k. ú. Dolný Bar	Plochy poľn. pôdy (plochy s prevládajú- cou obytnou funkciou – bývanie)	1,3500 (1,35)	1,3500	0017005/1.	1,3500	súkromník	--	návrh	orná pôda / pre lokalitu č. 8 bol súhlas udelený v procese prerokovania ÚPN obce Dolný Bar (č. KPÚ-B2004/00299 zo dňa 30.11.2004)
Spolu		–	2,7000	2,7000	–	2,7000	–	–	–	–

Lokalita č. 7, 8 sú preradené z návrhovej do výhládovej etapy (podmienkou realizácie lokalít vo výhládovej etape je ďalšia aktualizácia ÚPN obce, ktorej súčasťou bude aj nová požiadavka záberu poľn. pôdy).

Lesný pôdny fond

>> V závere sa vkladá vyhodnotenie záberov lesnej pôdy na základe „ZaD č. 4“ s textom, ktorý znie: >>

So záberom lesnej pôdy neuvažuje. V prípade potreby vyňatia pre účely komunikácií (najmä pre rýchlostnú cestu R7 a súvisiace stavby, vrátane preložky I/63) resp. cyklistických trás je potrebné z hľadiska ochrany LP požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o vydanie záväzného stanoviska k ÚR podľa § 6 ods. 3 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch a o vyňatie pozemkov z LP podľa § 7 zákona č. 326/2005 Z. z.. V prípade nutnosti vykonávania činností, ktoré sú na lesných pozemkoch zakázané je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o povolenie výnimiek zo zákazov uvedených v § 31 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

Pre pozemky v blízkosti lesa je potrebné rešpektovať ochranné pásmo lesa v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch (§10).

III. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti

Názov kapitoly č. 2.18 s textom „Návrh záväznej časti“ sa nahrádza textom „Záväzná časť“, celé označenie a názov kapitoly potom znie:

2.18 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

>> V závere úvodnej časti sa vkladajú vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie s textom, ktorý vrátane podnadpisu znie: >>

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“, sa dokončia podľa predpisov platných v čase začatia správneho konania.

Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

>> Za 2. odsek úvodnej časti sa vkladá text, ktorý znie: >>

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

>> V podnadpise „Plochy s prevládajúcou obytnou funkciou ...“ sa za text „12“ vkladá text „-Z1“ a za text „16“ sa vkladá text „, 18, 20 (7, 8, 9, 10 len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie)“, celý podnadpis potom znie: >>

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

>> V 2. odrážke v časti „Prípustné využitie:“, vyplývajúcej zo „ZaD č. 2“, sa za text „16“ vkladá text, ktorý znie: >>

, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12-Z1, 18, 20 (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)

>> 1. odrážka v časti „Prípustné využitie:“ s textom „plochy bývania v rodinných / bytových domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)“ sa vypúšťa. >>

>> V podnadpise „Plochy s prevládajúcou výrobnou funkciou ...“ sa za text „13“ vkladá text „, 17, 19“, celý podnadpis potom znie: >>

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

>> V 1. odrážke v časti „Prípustné využitie:“ sa za text „podnikateľské aktivity“ vkladá text, ktorý znie: >>

, 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

>> V 3. odrážke v časti „Prípustné využitie:“ sa pred text „skládkovanie komunálneho“ vkladá text, ktorý znie: >>

odpadové hospodárstvo -

>> V 3. odrážke v časti „Prípustné využitie:“ sa za text „13“ vkladá text, ktorý znie: >>

, 17

>> Pod text 3. odrážky v časti „Prípustné využitie:“ sa vkladá text, ktorý znie: >>

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 vzdušiu Malého Dunaja a Klátovského ramena z Váhu“, alebo trvalé stavby v rámci rozvojovej plochy umiestniť nad kótu 114,00 m n. m. Bpv

>> V 4. odrážke v časti „Prípustné využitie:“ sa za text „Z3“ vkladá text, ktorý znie: >>

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

>> V podnadpise „Plochy s prevládajúcou rekreačnou funkciou ...“ sa za text „15“ vkladá text „, D2“, celý podnadpis potom znie: >>

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

>> 4. odrážka v časti „Prípustné využitie:“ s textom „bývanie (len plocha č. 6“ sa vypúšťa. >>

>> V podnadpise „Plochy poľnohospodárskej pôdy ...“ sa za text „blok N1“ vkladá text „a výhľadové rozvojové plochy č. 7, 8, 9, 10 do doby schválenia aktualizácie ÚPN (pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie)“, celý podnadpis potom znie: >>

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)

>> Text sa nemení. >>

Plochy prvkov ekologického významu - regulačný blok N2

>> Text sa nemení. >>

>> Úvodný odsek a celý text, súvisiaci s priestorovým celkom regulácie č. Z1, vyplývajúce zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťajú. >>

>> Podnadpis „Pre priestorový celok regulácie č. D1 (Plocha s prevládajúcou funkciou občianske vybavenie a sklady) stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:“, vyplývajúci zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa a v ďalšom odseku sa text „Prevládajúca (hlavná) funkcia:“ nahrádza textom „Plochy s prevládajúcou funkciou“, za text „(OVS)“ sa vkladá text „- rozvojová plocha č. D1“ a tento odsek sa mení na podnadpis, celý podnadpis potom znie: >>

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

>> Text „Podmienečne vhodné využitie:“ a text „výroba, skladovanie, zariadenia dopravy, všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel pre účely bývania, individuálna chatová rekreácia“ sa vypúšťajú. >>

>> Celý text, súvisiaci s priestorovým celkom regulácie č. D2, vyplývajúci zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

>> V závere sa vkladajú vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie funkčného využitia s textom, ktorý vrátane podnadpisu znie: >>

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

Maximálna podlažnosť objektov

>> Pred 1. odrážkou sa vkladá nová odrážka s textom, ktorý znie: >>

- 3 nadzemné podlažia + podkrovie: pre plochu č. D1

>> V odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 2“, sa vypúšťa text „, resp. ustúpeného podlažia“. >>

>> V 1. odrážke sa vypúšťa text „6,“ a za text „12“ sa vkladá text, ktorý znie: >>

-Z1

>> V 1. odrážke sa za text „Z2“ vkladá text, ktorý znie: >>

, 18, 19, 20

>> V 2. odrážke sa v závere vkladá text, ktorý znie: >>

, D2, 17

>> Celý text odrážok, vyplývajúcich zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

>> V závere sa vkladajú definície pojmov s textom, ktorý znie. >>

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)
- Konštrukčná výška je obmedzená na max. 4,5 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

Intenzita využitia plôch

>> V úvode sa za text „k ploche“ vkladá text, ktorý znie: >>

stavebného

>> V úvode sa text „resp. regulačného bloku“ vypúšťa. >>

>> Pred 1. odrážkou sa vkladá nová odrážka s textom, ktorý znie: >>

- 70%: pre plochu č. D1

>> V 2. odrážke sa za text „12“ vkladá text, ktorý znie: >>

-Z1

>> V 2. odrážke sa za text „Z2“ vkladá text, ktorý znie: >>

, 18, 19, 20

>> V 4. odrážke sa v závere vkladá text, ktorý znie: >>

, D2, 17

>> Celý text odseku, vyplývajúceho zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

>> V závere sa vkladajú definície pojmov s textom, ktorý znie: >>

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 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.

>> V závere sa vkladajú nové regulatívy podielu ozelenenia plôch a vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie priestorového usporiadania s textom, ktoré vrátane podnadvpisov znejú: >>

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 zatravnovacou 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
- 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

>> V 1. odseku sa za text „a Z1“ vkladá text, ktorý znie: >>

, D1, 18

>> V 1. odseku sa v závere vkladá text, ktorý znie: >>

Umiestnenie zariadení občianskej vybavenosti je prípustné aj v iných navrhovaných plochách (pozri prípustné využitie v predchádzajúcom texte).

>> Celý text odseku, vyplývajúceho zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

>> Pod text 1. odrážky, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa vkladá text, ktorý znie: >>

Pri navrhovaní nových lokalít mimo sídelného útvaru obce je potrebné dodržať ustanovenia § 11 zákona 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 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 ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce v zmysle zákona 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)

>> Celý text 2. odrážky, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

>> Pod text 7. odrážky, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa vkladajú nové odrážky s textom, ktorý znie: >>

- 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 izoláčnou 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
- 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.

Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

>> Celý text 2. odrážky, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

>> V 4. odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa text „666/2004“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

7/2010

>> V 6. odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa text „223/2001“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

79/2015

>> V 8. odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa text „5302/2007“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

532/2007

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 zachovania kultúrohistorických hodnôt

>> Celý text, vyplývajúci zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

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

>> V 3. odrážke sa texty „rBC24“, „Dolný Bar“, „rBK14“ (v poradí ako je uvedené) nahrádzajú textami, ktoré znejú: >>

RBC1

Topoľníky

RBK2

>> V 1. odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa texty „rBC24“, „rBK14“, „Dolný Bar“ (v poradí ako je uvedené) nahrádzajú textami, ktoré znejú: >>

RBC1

RBK2

Topoľníky

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

>> V 13. odrážke sa text „223/2001“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

79/2015

>> V závere odrážky „rešpektovať sprísnené podmienky pre zástavbu vo vybraných rozvojových plochách ...“ sa vkladá nová pododrážka s textom, ktorý znie: >>

- 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 podložia 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 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)

>> V 6. odrážke, vyplývajúcej zo „ZaD č. 02/2007“, sa text „223/2001“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

79/2015

>> V závere sa vkladá nová odrážka s textom, ktorý znie: >>

- 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, 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 rekonštrukcii 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 $60 - 300 \text{ kg.m}^{-2}$ 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 rekonštrukcii 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 krajiny 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.

Vymedzenie zastavaného územia obce

>> V závere sa vkladá nový odsek s textom, ktorý znie: >>

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.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

>> Celý text, vyplývajúci z „ÚPN obce Dolný Bar“ a zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa (z dôvodu, že v „ZaD č. 2“ bol vložený nový text ale pôvodný text nebol zrušený). >>

Ochranné pásma dopravných zariadení

>> Text sa nemení. >>

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

>> Text sa nemení. >>

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

>> Text sa nemení. >>

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení

>> Text sa nemení. >>

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií

>> Text sa nemení. >>

Ochranné pásma vodných zdrojov

>> Text sa nemení. >>

Chránená vodohospodárska oblasť

>> V 1. odseku sa za text „o vodách“ vkladá text, ktorý znie: >>

a zákona o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov

>> V 2. odseku sa v závere vkladá text, ktorý znie: >>

a § 3, ods. 3, 4 zákona č. 305/2018 Z. z.

Ochranné pásma vodných tokov

>> Text sa nemení. >>

Ochrana pred povodňami

>> Text sa nemení. >>

Ochranné pásma cintorínov

>> V 2. odseku sa v závere vkladá text, ktorý znie: >>

, 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

>> Text sa nemení. >>

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

>> V 3. odseku sa texty „rBC24“, „Dolný Bar“, „rBK14“ (v poradí ako je uvedené) nahrádzajú textami, ktoré znejú: >>

RBc1

Topoľníky

RBk2

>> Celý text, vyplývajúci zo „ZaD č. 02/2007“, sa vypúšťa. >>

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

>> V 2. odseku, vyplývajúceho zo „ZaD č. 02/2007“, sa texty „rBC24“, „rBK14“, „Dolný Bar“ (v poradí ako je uvedené) nahrádzajú textami, ktoré znejú: >>

RBc1

RBk2

Topoľníky

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

>> V 2. odrážke 1. odseku sa text „Návrh záväznej časti“ nahrádza textom, ktorý znie: >>

Záväzná časť

>> Za bod 7. sa vkladajú body 8. až 11. s textom, ktorý znie: >>

8. plochy odpadového hospodárstva (rozšírenie regionálnej skládky odpadu)
9. koridor pre navrhovanú zbernú komunikáciu
10. dôležitá križovatka
11. tabule začiatok/koniec obce

>> V závere sa vkladá nový odsek s textom, ktorý znie: >>

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.