

OBEC
DOLNÝ ŠTÁL
OKRES DUNAJSKÁ STREDA, TRNAVSKÝ KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 1/2023
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ
prerokovanie

OBSTARÁVATEĽ:
OBEC DOLNÝ ŠTÁL
Tomáš Horváth (starosta obce)

ZHOTOVITEĽ:
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:
Ing. Orsolya Márkus, Orechová Potôň

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

tel.:

mail:

Obec Dolný Štál

ul. Mateja Korvína č. 676/2, 930 10 Dolný Štál

Tomáš Horváth (starosta obce)

031/590 2740

starosta@dolnystal.sk

Zhotoviteľ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce:

tel.:

mail:

Ing. Orsolya Márkus, Orechová Potôň

0907 748 689

markus.orsolya.74@gmail.com

OBSAH

SMERNÁ ČASŤ

I. Základné údaje.

A.	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.	5
A.1.	Základné identifikačné údaje	
A.2.	Zadanie úlohy	5
A.3.	Hlavný cieľ riešenia	
A.4.	Východiskové podklady pre spracovanie	
B.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	6
B.1.	Spôsob a postup spracovania	
B.2.	Rozsah spracovania	
B.3.	Požiadavky na riešenie	

II. Riešenie územného plánu. 6

C.	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.	
D.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC.	
E.	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.	6
E.1.	Obyvateľstvo	6
E.2.	Bytový fond	6
F.	Záujmové územie a širšie územné vzťahy	
G.	Návrh urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania	
G.1.	Historické súvislosti a kultúrne hodnoty	
G.2.	Urbanistická kompozícia a priestorové pomery	
G.3.	Základná koncepcia rozvoja územia	
H.	Návrh funkčného využitia územia.	6
H.1.	Návrh riešenia bývania	6
H.2.	Návrh riešenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry	
H.3.	Návrh riešenia hospodárskej základne	7
H.4.	Návrh riešenia rekreácie a turizmu	7
H.5.	Návrh riešenia sídelnej zelene	
I.	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie.	
I.1.	Ovzdušie	
I.2.	Voda	
I.3.	Pôda a lesy	
I.4.	Hluk	
I.5.	Odpadové hospodárstvo	
J.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení	7
J.1.	Ochrana prírody a krajiny	7
J.2.	Územný systém ekologickej stability	7
J.3.	Návrh ekostabilizačných opatrení	
K.	Lesné hospodárstvo	
L.	Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.	
M.	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.	9
M.1.	Dopravné vybavenie	9
M.2.	Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou	11
M.3.	Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	11
M.4.	Zásobovanie elektrickou energiou	12
M.5.	Zásobovanie plynom	12
M.6.	Spoje a telekomunikačné zariadenia	13
N.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	

O.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	13
P.	Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.	13
Q.	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.	
R.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.	14
R.3.	Funkčné využitie riešeného územia	14
S.	Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.	
S.1.	Hodnotenie z hľadiska environmentálnych dôsledkov	
S.2.	Hodnotenie z hľadiska ekonomických, sociálnych a územno technických dôsledkov	

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

T.	Zásady a regulatívy územného rozvoja:	16
T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	16
T.1.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania	
T.1.2.	Zásady a regulatívy funkčného využívania územia	
T.1.3.	Podmienky na využitie navrhovaných funkčných plôch	
T.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	18
T.3.1.	Verejné dopravné vybavenie územia	18
T.3.2.	Vodné hospodárstvo	20
T.3.3.	Energetika a oznamovacie vedenia	20
T.3.4.	Obrana štátu, požiarňa ochrana a ochrana pred povodňami	
T.4.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.	20
T.4.1.	Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt	
T.4.2.	Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov	20
T.4.3.	Pre ochranu prírody vytváranie a udržiavanie ekologickej stability a pre tvorbu krajiny	
T.5.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.	21
Opatrenia a podmienky na využitie územia:		
T.6.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	
T.7.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	21
T.8.	Plochy na verejnoprospešné stavby.	
T.9.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny, resp. preveriť urbanistickou štúdiou.	21
T.10.	Vymedzenie verejnoprospešných stavieb.	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 1/2023 sú označené:

- pôvodným písmom
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **hrubým písmom**
- **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~prečiarknutým písmom~~
- ~~vypustený, neaktuálny text~~

SMERNÁ ČASŤ

I. Základné údaje.

A. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.

- na str. 5 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Zmeny a doplnky č. 1/2023 riešia lokality:

Lokalita záhrady - zmena časti funkcie

funkcia v ÚP: bývanie v rodinných domoch

funkcia v ZaD: záhrady

Lokalita A1 – Kengyel - zmena časti funkcie a priestorového usporiadania

- zmena trasy a nová trasa miestnej cesty

funkcia v ÚP: miestne a poľné cesty, orná pôda

funkcia v ZaD: bývanie v rodinných domoch

Lokalita A6 – K vinohradom - zmena funkcie, rozloha 1,3ha

funkcia v ÚP: orná pôda

funkcia v ZaD: bývanie v rodinných domoch

Lokalita A7 – Pri Komárňanskej ceste 2 - zmena funkcie, rozloha 0,7ha

funkcia v ÚP: občianska vybavenosť

funkcia v ZaD: bývanie v rodinných domoch, cyklotrasa k cintorínu

Lokalita C4 – Jazero Karáb - zmena funkcie, rozloha 0,7ha

funkcia v ÚP: ťažba štrkopiesku - nevyužívaná

funkcia v ZaD: šport a rekreácia

Lokalita D4 – Bujdoši - zmena funkcie, rozloha 5,4ha

funkcia v ÚP: orná pôda

funkcia v ZaD: agroturistika

Lokalita E7 – K vinohradom - zmena funkcie, rozloha 2,8ha

funkcia v ÚP: ovocné sady, orná pôda

funkcia v ZaD: vidiecke dvory s bývaním

Lokalita E8 – Pri Belskom kanáli - zmena funkcie, rozloha 0,6ha

funkcia v ÚP: TTP trvalé trávne porasty

funkcia v ZaD: vidiecke dvory s bývaním

Lokalita I1 - I5 cyklotrasy - zmena funkcie

funkcia v ÚP: zeleň, orná pôda

funkcia v ZaD: cyklotrasy

A.2. Zadanie úlohy

- na str. 5 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet obce a občanov.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 1/2023 bolo schválené uznesením č. 6/2/2024 zo dňa 23.1.2024.

B. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

- na str. 6 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Zámery ZaD č. 1/2023 v riešenom území nie sú v rozpore s hlavnými cieľmi stanovenými pre rozvoj obce v zadaní.

II. Riešenie územného plánu.

E. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.

E.1. Obyvateľstvo

E.1.2. Prognóza demografického vývoja

- na str. 13 ÚP sa vkladá text:

ETAPA	Počet obyvateľov	Prírastok
stav k r. 2011	1989	-
I. etapa (2011-2020)	2637	+648
II. etapa (2021-2025)	2925	+288
ZaD 1/2023	3029	+104

E.2. Bytový fond

E.2.2. Rozvoj bytovej výstavby

- na str. 13 ÚP sa vkladá text:

Pre prvú etapu návrhového obdobia uvádzame (orientačný) predpokladaný prírastok 162 + 26 bytov, **spolu 188 bytov** – primárne v rodinných domoch.

A6 relatívne malý záber ornej pôdy, nová ulica s možným budúcim pokračovaním výstavby RD

A7 výstavba RD na nevyužívanej ploche bývalej občianskej vybavenosti

ETAPA	Počet bytov	Prírastok
stav k r. 2011	(725+37) 720	-
I. etapa (2011-2020)	882	+162
II. etapa (2021-2025)	954	+72
ZaD 1/2023	1142	+ 26

H. Návrh funkčného využitia územia.

H.1. Návrh riešenia bývania

- na str. 20 ÚP sa upravuje a vkladá text:

Uvádzame prehľadnú tabuľku navrhovaných rozvojových lokalít bývania pre návrhovú etapu do r. 2025. Priemerná obložnosť v RD – 4 obyv./b.j.

č. lok.	názov lokality	orientačný počet bytov (RD)	prírastok obyvateľov	etapa	poznámka
---------	----------------	-----------------------------	----------------------	-------	----------

A1	Kengyel	46 50	184 200	I.	I+E
A2	Gardonské	66	264	I.	E
A3	Pri jazere	9	36	I.	E
A4	Pri Komárňanskej ceste	66	264	II.	E
A5	Mostová	6	24	I.	E
A6	K vinohradom	15	60	I.	E
A7	Pri Komárňanskej ceste 2	7	28	I.	I
P	PRELUKY	35	140	I.	I
HD	HOSPODÁRSKE DVORY	3	12	I.-II.	E
SPOLU		231 257, z toho: intravilán 44 51	924 1028 176 204		

	extravilán 187 206	748 824		
--	--------------------------------------	---------------------------	--	--

I = intravilán, *E* = extravilán SPOLU: nových bytových jednotiek ~~231~~ **257** v RD
predpokladaný prírastok obyv. ~~924~~ **1028**

H.3. NÁVRH RIEŠENIA HOSPODÁRSKEJ ZÁKLADNE

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 27 ÚP sa vkladá text:

- Podporiť zámery a programy podnikateľských aktivít v súvislosti s agroturistikou a vytváraním vidieckych hospodárskych dvorov. Špecifikom ÚPN-O Dolný Štál je vytvorenie plôch pre zariadenia agroturistiky (D1 až ~~D3~~ **D4**) a plôch vidieckych hospodárskych dvorov (E1 až ~~E5~~ **E8**).

H.4. Návrh riešenia rekreácie a turizmu

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 28 ÚP sa vkladá text:

- Využiť možnosti zapojenia rekreačného, vybavenostného a kultúrneho potenciálu do cykloturistických trás (**I1 až I5**), ktoré sa postupne profilujú na regionálnej úrovni.

- Využiť obecné jazero, **Strieborné jazero a jazero Karáb** pre funkciu dennej relaxácie.

- **Špecifikom ÚPN-O Dolný Štál je vytvorenie plôch pre zariadenia rekreácie a turizmu (C1 až C4).**

J. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

J.1. Ochrana prírody a krajiny

- na str. 33 ÚP sa upravuje text:

V lokalite Karábske (G, G1) na časti územia ~~prebieha~~ **bola** ťažba štrkopiesku **zrušená**. Podrobnejšie v bode P tejto smernej časti a v bode T9 záväznej časti ÚPN-O.

J.2. Územný systém ekologickej stability

Priemet RÚSES okresu Dunajská Streda do riešeného územia:

- na str. 34 a 35 ÚP sa ruší, upravuje a dopĺňa text:

Regionálne biocentrum:

RBC1 Ohradský kanál a Belský kanál Územie tvoria **genofondovo významné plochy botanického a zoologického významu na pomerne málo pozmenených lokalitách.**

~~RBC1 RBC3~~ **Boheľovské rybníky - Šarkan** – biocentrum regionálneho významu, súčasťou je SKUEV0160 Karáb, ~~navrhované chránené územie Šarkan a Bohelovské rybníky.~~

Stresové faktory: časť plochy tvorí orná pôda.

Návrh: ornú pôdu obrábať bez agrochemikálií.

~~RBC24~~ **Čanádske rybníky** – biocentrum regionálneho významu, súčasťou sú ~~navrhované chránené územia Čanádske rybníky a Podremeňové. Biocentrum je tvorené vodnou plochou, plochami trávnej a nelesnej vegetácie.~~

Stresové faktory: nedostatok vzrastlej zelene.

Návrh: posilniť plochy NDV, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra zmeniť na TTP alebo NDV.

Regionálny biokoridor:

~~#BK5 RBk1~~ Chotárny kanál - biokoridor nadregionálneho významu (Malý Dunaj – Dunaj) – vytvára spojnicu medzi nadregionálnymi biokoridormi Dunaj a Malý Dunaj. Prepája ~~rBC1~~ Bohelovské rybníky – Šarkan s ostatnými biocentrami mimo riešené územie. Riešeným územím prechádza iba jeho malá časť, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu.

Návrh: posilniť brehovú porasty.

~~#BK34 RBk4~~ Belský kanál – biokoridor regionálneho významu, spája ~~rBC~~ Potônska mokraď (Blahová) s biocentrom Čanádske rybníky (Dolný Štál) a s ďalšími lokalitami Potônskej Okoličnianskej mokrade podobného charakteru. ~~RBC1~~ Ohradský kanál a Belský kanál s RBk1 Chotárnsnym kanálom. Tvorený je prevažne líniovou vegetáciou okolo kanála a zachovalými zvyškami trávnej vegetácie.

Stresové faktory: prechod cez ornú pôdu.

Návrh: posilniť brehovú porasty.

Genofondové lokality:

~~#BC24 GL25~~ Čanádske rybníky - Podremeňové - biocentrum regionálneho významu, súčasťou sú navrhované chránené územia Čanádske rybníky a Podremeňové. Biocentrum GL je tvorená vodnou plochou, plochami trávnej a nelesnej vegetácie.

Stresové faktory: nedostatok vzrastlej zelene.

Návrh: posilniť plochy NDV, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra zmeniť na TTP alebo NDV.

GL27 Karáb Zvyšky odvodnených slatiných lúk zväzu *Molinion caeruleae* (bezkolencové lúky) v terénnych depresiách kde v porastoch sú prítomné niektoré vzácne a ohrozené druhy ako napr. valeriana dvojdomá (*Valeriana dioica*), žltuška žltá (*Thalictrum flavum*), hrachor močiarny

Návrh: pravidelné neskoré kosenie

GL45 Bohelovské rybníky Je plošne najväčšou lokalitou parkového typu na území okresu. Okrem dobre zachovanej drevinnej vegetácie sa v ňom nachádzajú plochy trávnatých porastov. Hniezdia v ňom aj niektoré dravce napr. sokol myšiar (*Falco tinnunculus*), sokol lastovičiar (*Falco subbuteo*), ktoré na území okrese nemajú veľa možností na hniezdenie. Dendrologicky sú najcennejšie jedince duba letného (*Quercus robur*), lipy (*Tilia sp.*), sofory, platana (*Platanus x acerifolia*) a buka (*Fagus sylvatica*). V parku je množstvo vodných plôch.

Návrh: zabezpečenie starostlivosti o dreviny aj park ako celku, zabezpečiť rekonštrukciu historickej zelene, riedená rekreácia

Ekologicky významné segmenty krajiny (EVSK):

EVSK24 Kandáre fragment lesnej vegetácie v kategórii hospodárskych lesov s topoľom „Robusta“

EVSK26 Ondrejov ostrov fragment lesnej vegetácie (vetrolamu) v kategórii ochranných lesov s prevažujúcou funkciou ochrany pôdy Odt s topoľom šľachteným (*Populus x euroamericana*)

EVSK121 Petrovce fragment líniovej mokrade s porastom trsti (*Phragmites australis*) a nelesnou drevinovou vegetáciou

M. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.

M.1. Dopravné vybavenie

1. ŠIRŠIE VZŤAHY A JESTVUJÚCE DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Cyklistická doprava

- na str. 39 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Vo **väčšej časti** obce nie sú vybudované samostatné cyklistické trasy. Cyklistická doprava sa vykonáva v spoločnom profile s automobilovou dopravou.

Cyklistická cesta je vybudovaná od Topoľnianskej cesty k cintorínu v dĺžke 200m a v dopravnom priestore cesty III. triedy III/1400 na Topoľnianskej ceste smerom na obec Topoľníky. Cyklotrasa je vybudovaná od hranice zastavaného územia obce Dolný Štál po železničnú stanicu v dĺžke 1,8km.

2. NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU OBCE

2.3 Organizácia dopravy v sídelnom útvare, dopravné systémy

2.3.3. Nové navrhované miestne komunikácie.

- na str. 47 a 48 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Lokalita A1 – Kengyel

Dopravné hlavné napojenie lokality je z **Hlavnej ulice** cesty III. triedy - jestvujúcej miestnej zbernej komunikácie cesty funkčnej triedy B3 na jestvujúcu účelovú cestu v západnej časti lokality popri hranici zastavaného územia. Účelová cesta sa navrhuje prebudovať na miestnu cestu. Zároveň je pripojená **dvoma chodníkmi** na jestvujúcu miestnu komunikáciu cestu vo východnej časti lokality na ul. Kengyelskej, ktorú treba zrekonštruovať. **Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.** Navrhovaná nová prepojujúca komunikácia pre IBV má dĺžku 490 m. Vo funkčnej triede C3 kategórie MO 7,5/40 bude riešená časť „A“ v dĺžke cca 383, čo predstavuje vozovku šírky 6,5 m. V dĺžke cca 107 m časť „B“ bude prispôbena jestvujúcim podmienkam v severnej časti územia na prepojenie s ulicou Kengyel rekonštruovanou, a to v C3 kategórie MO 6,5/30. Šírka vozovky časti „A“ hlavnej trasy je 6,5 m s jednostranným chodníkom min. šírky 2 m a zeleným pásom na druhej strane vozovky šírky 2 m (resp. chodníkom). Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd šírky min. 4 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 10,5 m. Šírka vozovky časti „B“ je min. 5,5 m s jednostranným chodníkom min. šírky 2 m a zeleným pásom na druhej strane vozovky šírky 2 m. Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd šírky min. 4 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 9,5 m.

Na hlavnú trasu „A“ sú pripojené ďalšie dve trasy:

„C“ v dĺžke 124 m C3 kategórie MO 7/30

„D“ v dĺžke 82 m C3 kategórie MO 7/30

Šírka vozovky týchto trás je 6 m s minimálne jednostranným chodníkom min. šírky 2 m a zeleným pásom na druhej strane vozovky šírky 2 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 10 m. Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd šírky min. 4 m. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor. Na každej ulici bude vypočítaný v zmysle STN 73 6110 potrebný počet odstavných plôch, ktoré budú súčasťou novej lokality IBV. Odvodnenie je riešené povrchovo do zasakovacích plôch alebo do uličných vpustov a dažďovej kanalizácie. Obe trasy sú ukončené plochou pre vytočenie vozidiel. Celá lokalita spĺňa požiadavku časovej dostupnosti zastávok hromadnej dopravy, t. j. 5 minút do 400 m.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita A6 – K vinohradom

Dopravné napojenie lokality je z ulice K vinohradom - jestvujúcej miestnej cesty a dvoma navrhovanými miestnymi cestami severozápadným a severným smerom. Lokalita je rozdelená na

dve časti, ktorými prechádzajú tri navrhované rovnobežné miestne cesty, pre možné budúce pokračovanie výstavby. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

Návrh riešenia lokality je predmetom samostatnej štúdie.

Lokalita A7 – Pri Komárňanskej ceste 2

Dopravné napojenie lokality je z ulice Komárňanská cesta - jestvujúcej cesty I. triedy I/63 cez jestvujúce pripojenie pôvodnej lokality občianskej vybavenosti. Lokalita je rozdelená navrhovanou miestnou cestou v tvare L a na ňu pripojeným navrhovaným chodníkom cez lokalitu C1 k jestvujúcemu cintorínu vo východnej časti územia. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

Návrh riešenia lokality je predmetom samostatnej štúdie.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita C1 – Športové zariadenie-Topoľníanska cesta

Z dopravného hľadiska nie je predmetom riešenia. Treba rozšíriť parkovisko v zmysle platných STN a prístupový chodník. Cez lokalitu sa navrhuje chodník pre chodcov a cyklistov ako spojnica medzi cestou I. triedy I/63 na západe územia, cez lokalitu A7 k jestvujúcemu cintorínu na východe územia. Jeho trasa sa navrhne s ohľadom na jestvujúce vzrastlé dreviny, bude ich obchádzať.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita C4 – Športové zariadenie a rekreácia Jazero Karáb

Lokalita je umiestnená v juhozápadnej časti územia k. ú. Dolný Štál pri Jazere Karáb, bývalom štrkovisku. Prístup je od cesty III. triedy III/1402 smerom na obec Boheľov, južným smerom 1,0km po jestvujúcej asfaltovej poľnej ceste a 70m východným smerom po navrhovanej poľnej ceste. Jej trasa sa navrhne s ohľadom na jestvujúce vzrastlé dreviny, bude ich obchádzať.

- na str. 52 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita D4 – Zariadenie agroturistiky - Bujdoši

Lokalita je umiestnená 1,8km juhovýchodne v k. ú. Tône, pri ceste III. triedy III/1428, smerom na obec Okoč. Prístup je priamo z cesty III. triedy. Z dopravného hľadiska treba doriešiť vjazd a parkoviská v zmysle platných STN.

- na str. 52 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita E7 – Vidiecky hospodársky dvor - K vinohradom

Jestvujúca lokalita sa nachádza na západnom okraji zastavaného územia, na konci ulice K vinohradom. Prístup je priamo z jestvujúcej miestnej cesty.

Lokalita E8 – Vidiecky hospodársky dvor - Pri Belskom kanáli

Lokalita sa nachádza 4,8km východne od obce pri vodnom toku Belský kanál. Najbližší prístup je z východu od obce Topoľníky, po jestvujúcej účelovej asfaltovej ceste a účelovej ceste navrhovanej na spevnenie.

2.3.4 Nemotoristické komunikácie

Cyklistická doprava

- na str. 53 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

V katastrálnom území obce nie sú vyznačené cyklistické cesty, samostatné cyklistické komunikácie sa v obci nenachádzajú. Cyklistická doprava sa vykonáva v spoločnom profile s automobilovou dopravou. **Cyklistická cesta je vybudovaná od Topoľníanskej cesty k cintorínu v dĺžke**

200m a v dopravnom priestore cesty III. triedy III/1400 na Topoľníanskej ceste smerom na obec Topoľníky. Cyklotrasa je vybudovaná od hranice zastavaného územia obce Dolný Štál po železničnú stanicu v dĺžke 1,8km.

- na str. 53 ÚP sa na konci odseku dopĺňa text:

Cez lokalitu A7 a C1 sa navrhuje chodník pre chodcov a cyklistov ako spojnice medzi cestou I. triedy I/63 na západe územia k jestvujúcemu cintorínu na východe územia. Jeho trasa sa navrhne s ohľadom na jestvujúce vzrastlé dreviny, bude ich obchádzať.

Navrhujú sa cykloturistické trasy (I1 až I5) ako spojnice medzi obcou Dolný Štál a susednými obcami. Telesá cyklotrás sú vedené v dopravnom priestore ciest I., III. triedy, v trase účelových ciest a popri Belskom kanáli.

2.3.5. Statická doprava

- na str. 53 ÚP sa dopĺňa text:

Predpoklad nových parkovacích miest je min. v riešených lokalitách C1, C2, C3, **C4**, D1, D2, D3, **D4**, F1, F3, F6 a v rámci rozšírenia cintorínov.

M.2. Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

- na str. 59 a 60 ÚP sa upravuje a na konci dopĺňa text:

5. Návrh riešenia – výhľad do r. 2030

Obytná lokalita A6 – K vinohradom – navrhovaný vodovod je napojený na jestvujúci vodovod na ulici K vinohradom.

Obytná lokalita A7 – Pri Komárňanskej ceste 2 – navrhovaný vodovod je napojený na jestvujúci vodovod na ulici Komárňanská cesta.

Lokalita C4 – Jazero Karáb - uvažuje sa s výstavbou športových zariadení a rekreácie. Potreba vody bude zabezpečovaná individuálne - z vlastného zdroja - studne.

Lokalita D4 – Bujdoši - plocha zariadenia agroturistiky. Potreba vody bude zabezpečovaná individuálne - z vlastného zdroja - studne.

Lokalita E7 – K vinohradom - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Potreba vody bude zabezpečovaná navrhovaným vodovodom, ktorý sa napojí na jestvujúci vodovod na ulici K vinohradom.

Lokalita E8 – Pri Belskom kanáli - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Potreba vody bude zabezpečovaná individuálne - z vlastného zdroja - studne.

M.3. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

- na str. 63 a 64 ÚP sa upravuje a na konci dopĺňa text:

5. Návrh riešenia – výhľad do r. 2030

Obytná lokalita A6 – K vinohradom – je navrhnutá splašková kanalizácia so zaústením do stoky na ulici K vinohradom.

Obytná lokalita A7 – Pri Komárňanskej ceste 2 – je navrhnutá splašková kanalizácia so zaústením do stoky na ulici Komárňanská cesta.

Lokalita C4 – Jazero Karáb - uvažuje sa s výstavbou športových zariadení a rekreácie. Splaškové vody budú odvádzané individuálne do vlastnej žumpy.

Lokalita D4 – Bujdoši - plocha zariadenia agroturistiky. Splaškové vody budú odvádzané individuálne do vlastnej žumpy.

Lokalita E7 – K vinohradom - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Je navrhnutá splašková kanalizácia so zaústením do stoky na ulici K vinohradom.

Lokalita E8 – Pri Belskom kanáli - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Splaškové vody budú odvádzané individuálne do vlastnej žumpy.

Vodu z obecných ČOV je navrhované v maximálnej miere zadržať v území vsakovaním na mieste napr. na závlahu verejnej zelene, bez jej odvádzania do recipientu, bez odtoku z povodia.

6. ODVÁDZANIE ZRÁŽKOVÝCH VÔD Z POVRCHOVÉHO ODTOKU

- na str. 66 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Zrážkové vody z povrchového odtoku v intraviláne obce sú odvádzané povrchovým spôsobom, sieťou povrchových priekop – rigolov, pozdĺž komunikácií a sú vsakované do podlažia, alebo odvádzané do vodného toku.

V rámci úprav komunikácií, al. návrhu nových, riešiť aj odvádzanie zrážkových vôd. Pri výstavbe nových lokalít zrážkové vody v max. miere zadržať na území akumuláciou v zberných nádržiach a následne využívať **na závlahu pozemkov, alebo kontrolovane vypúšťať do recipientu alebo vsakovaním na mieste do dažďových záhrad, nie na odtok z povodia. Riešiť prebudovanie povrchových priekop - rigolov popri všetkých cestách na vsakovacie dažďové záhrady**

M.4. Zásobovanie elektrickou energiou

1.2 Návrh zásobovania obce elektrickou energiou

b) Návrh riešenia

- na str. 70 a 71 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Zásobovanie jednotlivých lokalít elektrickou energiou navrhujeme riešiť nasledovne:

b1) V lokalite A1 Kengyel sa uvažuje s výstavbou cca ~~46~~ **50** rodinných domov. Pre zásobovanie riešenej lokality elektrickou energiou sa v jej centre vybuduje nová kiosková trafostanica ozn. TS1. Pripojenie trafostanice na sieť energetiky sa zabezpečí zemným káblom 3 x NA2XS(F)2Y 1x95 mm² z ~~dvoch strán z jednej strany: z jestvujúcej trafostanice TS 714-8~~ a z jestvujúcej vonkajšej 22 kV prípojky k jestvujúcej trafostanici TS 714-7 v celkovej dĺžke cca ~~920~~ **430**m. Káblové vedenie bude trasované v pridruženom priestore jestvujúcej cestnej komunikácie.

b10) V lokalite A6 K vinohradom sa uvažuje s výstavbou cca **15** rodinných domov. Na zásobovanie riešenej lokality sa využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-7 (400 kVA).

b11) V lokalite A7 Pri Komárňanskej ceste 2 sa uvažuje s výstavbou cca **7** rodinných domov. Na zásobovanie riešenej lokality sa využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-24 (250 kVA).

b12) V lokalite C4 Jazero Karáb sa uvažuje s výstavbou cca **8** chát. Na zásobovanie riešenej lokality sa využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-21 (160 kVA).

b13) V lokalite D4 Bujdoši sa uvažuje s vybudovaním areálov pre agroturistiku. Pretože požiadavky na odber elektrickej energie nie sú známe, musia byť konkretizované v samostatnej štúdii. Na zásobovanie riešenej lokality sa vybuduje trafostanica TS3 s možnosťou napojenia na vonkajšie 22 kV vedenie, vzdialené 180m na druhej strane cesty III. triedy.

b14) V lokalite E7 K vinohradom sa uvažuje s výstavbou vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním. Na zásobovanie riešenej lokality sa využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-7 (400 kVA).

b14) V lokalite E8 – Pri Belskom kanáli sa uvažuje s výstavbou vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním. Na zásobovanie riešenej lokality sa využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-25 (100 kVA).

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

- na str. 72 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

- Uvažovať s výstavbou ~~2~~ **3** nových kioskových trafostaníc aj s odpredajom pozemku do vlastníctva ZSE

M.5. Zásobovanie plynom

- na str. 74 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

4. Návrh zabezpečenia navrhovanej zástavby zemným plynom - ~~výhľad do r. 2030~~

Obytná lokalita A6 – K vinohradom – navrhovaný plynovod je napojený na jestvujúci plynovod na ulici K vinohradom. Navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod.

Obytná lokalita A7 – Pri Komárňanskej ceste 2 – navrhovaný plynovod je napojený na jestvujúci plynovod na ulici Komárňanská cesta. Navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod.

Lokalita C4 – Jazero Karáb - uvažuje sa s výstavbou športových zariadení a rekreácie. Plynovod sa neuvažuje.

Lokalita D4 – Bujdoši - plocha zariadenia agroturistiky. Plynovod sa neuvažuje.

Lokalita E7 – K vinohradom - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Plynovod sa neuvažuje.

Lokalita E8 – Pri Belskom kanáli - plocha vidieckeho hospodárskeho dvora s bývaním. Plynovod sa neuvažuje.

M.6. Spoje a telekomunikačné zariadenia

1. Telefón – pevná sieť

1.2. Návrh riešenia

- na str. 75 ÚP sa dopĺňa text:

Káblom TCEPKPFLE 100XN0,6 môžu byť pripojené lokality

- A4 – Pri Komárňanskej ceste (66 RD)

- **A7 – Pri Komárňanskej ceste (7 RD)**

Káblom TCEPKPFLE 100XN0,6 môžu byť pripojené lokality

- A1 - Kengyel (~~46~~ **50** RD)

- A2 – Gandorské (66 RD)

- A3 – Pri jazere (9 RD)

- A5 – Mostová (6 RD)

- **A6 – K vinohradom (15 RD)**

- **E7 – K vinohradom (4 RD)**

O. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.

Ochranné pásma technického vybavenia územia:

- na str. 77 ÚP sa upravuje text:

Ochranné pásma vodovodu a kanalizácie sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z.

- vodovod, kanalizácia do DN 500 - ~~1,5 m~~ **1,8 m** obojstranne

P. Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.

- na str. 79 ÚP sa ruší a dopĺňa text:

~~Štátny geologický ústav Dionýza Štúra eviduje v záujmovom území ÚPN O dve ložiská nevyhradených nerastov: LNN 4086 v k.ú. Horný Štál a LNN 4183 v k.ú. Dolný Štál (povolenie na ťažbu má PD Dolný Štál). Nie je určené žiadne prieskumné územie pre vyhradený nerast – nie sú určené chránené ložiskové územia, ložiská nevyhradených nerastov, ani dobývacie priestory. V území nie sú evidované staré banské diela a nie sú zaregistrované zosuvy.~~

~~V lokalite Karábske (G) je t.č. funkčné štrkovisko. Vo výkresoch je vyznačená hranica ložiska nevyhradeného nerastu – štrkopiesok.~~

R. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

- na str. 86 ÚP sa dopĺňa text:

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek: 0017002/1

R.3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- na str. 88 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Lokalita A1 – Kengyel

Situovaná je v západnej časti zastavaného územia obce Dolný Štál, v k. ú. Dolný Štál s minimálnym zásahom do extravilánu. Predstavuje výstavbu 46 50 samostatných rodinných domov (RD) v radovej obojstrannej zástavbe.

Plocha lokality A1 je 5,4870 ha v intraviláne a extraviláne obce.

Plocha lokality A1-1 je 0,18 ha v extraviláne obce v BPEJ 0017005 v 1. skupine najkvalitnejšia pôda.

Lokalita A6 – K vinohradom

Situovaná je v severozápadnej časti obce Dolný Štál, v k. ú. Horný Štál mimo zastavaného územia. Predstavuje výstavbu 15 rodinných domov.

- plocha lokality A6 je 1,3 ha v extraviláne obce v BPEJ 0016001 v 4. skupine

Lokalita D4 – Bujdoši

Situovaná je v juhovýchodnej časti obce Dolný Štál, v k. ú. Tône mimo zastavaného územia. Predstavuje výstavbu agroturistiky.

- plocha lokality D4 je 5,4 ha v extraviláne obce, z toho 5,3ha v BPEJ 0016001 v 4. skupine a 0,1ha v BPEJ 0017002 v 1. skupine najkvalitnejšia pôda

Lokalita E7 – K vinohradom

Situovaná je v severozápadnej časti obce Dolný Štál, v k. ú. Horný Štál mimo zastavaného územia. Predstavuje výstavbu vidieckych dvorov s bývaním.

Plocha lokality E7 je 2,8 ha v extraviláne obce z toho 2,5ha v BPEJ 0016001 v 4. skupine a 0,3ha ostatná plocha.

Lokalita E8 – Pri Belskom kanáli

Situovaná je vo východnej časti obce Dolný Štál, v k. ú. Dolný Štál mimo zastavaného územia. Predstavuje výstavbu vidieckych dvorov s bývaním.

Plocha lokality E8 je 0,6 ha v extraviláne obce v BPEJ 0016001 v 4. skupine.

Lokalita I1 - I5 cyklotrasy - zmena funkcie

funkcia v ÚP: zeleň, orná pôda

funkcia v ZaD: cyklotrasy

- plocha lokality I1 je 0,46ha v extraviláne obce, z toho 0,25ha v BPEJ 0017002 v 1. skupine najkvalitnejšia pôda a 0,21ha v BPEJ 0019002 v 1. skupine

- plocha lokality I2 je 1,06ha v extraviláne obce, z toho 0,47ha v BPEJ 0017002 v 1. skupine najkvalitnejšia pôda, 0,19ha v BPEJ 0019002 v 1. skupine, 0,23ha v BPEJ 0016001 v 4. skupine a 0,16ha v BPEJ 0017005 v 1. skupine

- plocha lokality I3 je 0,13ha v extraviláne obce v BPEJ 0017005 v 1. skupine

- plocha lokality I4 je 0,34ha v extraviláne obce, z toho 0,24ha v BPEJ 0016001 v 4. skupine a 0,10ha v BPEJ 0017005 v 1. skupine

- plocha lokality I5 je 0,52ha v extraviláne obce, z toho 0,35ha v BPEJ 0017002 v 1. skupine najkvalitnejšia pôda, 0,16ha v BPEJ 0017012 v 1. skupine a 0,01ha v BPEJ 0019002 v 1. skupine

lokality	funkcia	výmera (ha)	druh pozemku	skupina BPEJ/NP
A1-1	bývanie	0,18	orná pôda	NP 0017005/1
A6	bývanie	1,3	orná pôda	0016001/4
D4	agroturistika	5,3	orná pôda	0016001/4
		0,1		NP 0017005/1
E7	vidiecke dvory s bývaním	2,5	orná pôda	0016001/4
E8	vidiecke dvory s bývaním	0,6	TTP	0016001/4
I1	cyklotrasa DŠ - Topoľníky	0,25	orná pôda	NP 0017002/1
		0,21	orná pôda	0019002/1
I2	cyklotrasa DŠ - Okoč	0,47	orná pôda	NP 0017002/1
		0,19	orná pôda	0019002/1
		0,23	orná pôda	0016001/4
		0,16	orná pôda	0017005/1
I3	cyklotrasa DŠ - Padáň	0,13	orná pôda	0017005/1
I4	cyklotrasa DŠ - Boheľov	0,24	orná pôda	0016001/4
		0,10	orná pôda	0017005/1
I5	cyklotrasa DŠ - Belský kanál	0,35	orná pôda	NP 0017002/1
		0,16	orná pôda	0017012/1
		0,01	orná pôda	0019002/1

NP - najkvalitnejšia pôda

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Zásady a regulatívy územného rozvoja:

T.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

T.1.3. Podmienky na využitie navrhovaných funkčných plôch

- na str. 5 a 6 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

c.) Podmienky výstavby v novonavrhovaných lokalitách na bývanie (rozvojové lokality A1, A2, A3, A4, A5, **A6, A7**):

- vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny v súlade s rozvojovými zámermi obce, t.j. podľa náročnosti preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ), resp. dokumentáciou pre územné rozhodnutie (DÚR) pre celú súvislú zónu,

- v UŠ, alebo DÚR záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, odstupy, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel v súlade s platnými normami a právnymi predpismi,

- v rozvojových lokalitách A1 až ~~A5~~ **A7** je pre bývanie prípustná len typologická forma rodinných domov, nie bytové domy,

- index zastavanosti pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35

- **index zastavanosti pre spevnené plochy stanovujeme max. 0,15**

- max. podlažnosť rodinných domov stanovujeme na dve nadzemné obytné podlažia v prípade RD s plochou strechou, alebo strechou s nízkym sklonom (do 22°) a na jedno nadzemné obytné podlažie v prípade RD s obytným podkrovím alebo sklonom strechy 22° - 40°,

- maximálny sklon striech so šikmými rovinami môže byť 40° (s výnimkou sakrálnych stavieb),

- minimálnu výmeru stavebných pozemkov pre RD v novovytvorených lokalitách stanovujeme takto:

~~- pri zástavbe samostatne stojacimi RD – 600m² (s výnimkou pozemkov v lokalitách, na ktoré bola k termínu schválenia ÚPN-O vypracovaná UŠ, alebo DÚR~~

- pri zástavbe radovými RD – 400m²

- **veľkosť pozemku pre izolovaný rodinný dom s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 600m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 1000m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 1200m²**

- okrem pozemkov pre skupiny rodinných radových domov počte tri a viac, max. 6RD, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán

- na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku

- každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z miestnej cesty, ktorá musí spĺňať požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie, prístup a použitie požiarnej techniky

- v novej zástavbe určiť a dodržať stavebnú čiaru,

- pri novej výstavbe v lokalite A1 podľa možností rešpektovať jestvujúcu parceláciu, v prípade zmien sa bude investor riadiť aj podmienkami, stanovenými v ÚPN-O,

- odstavovanie a garážovanie osobných motorových vozidiel musí byť zabezpečené na pozemkoch RD a BD (resp. odstavovanie – parkovanie pri pozemkoch podľa riešenia príslušnej zóny) tak, aby nebolo verejné priestranstvo nevhodne zaťažované statickou dopravou,

- zabezpečiť saturáciu technickej infraštruktúry vrátane dopravy aj s ohľadom na prípadný ďalší rozvoj,

- prípadné umiestnenie zariadení služieb, OV, alebo nezávadných prevádzok riešiť tak, aby boli súčasťou rodinných domov, resp. aby navrhovaná prevádzka svojim rozsahom (podlahovou plochou) neprevyšovala hlavnú funkciu bývania na pozemku, **max. 30% z plochy pozemku a stavby**

- **v prípade umiestňovania prevádzok, investori stavieb musia odborným posúdením dokladovať, že obyvateľstvo v dotknutej oblasti nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu**

škodlivých faktorov z plánovaných činností (napr. hluk, vibrácie, elektromagnetické žiarenie, emisie chemických faktorov a pod.)

Prípustné funkcie:

- bývanie (nízkopodlažná výstavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné stavby, hospodárske objekty,
- základná a doplnková občianska vybavenosť, vrátane zariadení sociálnej starostlivosti,
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení),
- športové, rekreačné plochy a zariadenia, detské ihriská,
- podnikateľské aktivity (vrátane poľnohospodárskej rastlinnej malovýroby) v primeranom rozsahu.

Neprípustné funkcie:

- poľnohospodárska veľkovýroba
- priemyselná veľkovýroba
- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu, kvalitu životného prostredia a ekologickú stabilitu územia, **činnosti, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia**

- na str. 6 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

d.) Podmienky využitia plôch vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním (E2, E3, E6, **E7, E8**):

- pre povoľovanie výstavby na týchto plochách je podmienkou, preveriť a zdokumentovať podrobnejšou dokumentáciou minimálne na úrovni urbanistickej štúdie zámery, rozsah a spôsob využitia tejto funkčnej plochy,
- nie je prípustné povoliť na týchto plochách výstavbu objektov na bývanie v takom rozsahu že by vznikla enkláva rodinných domov mimo jadrového územia!
- hlavnou funkciou je poľnohospodárska výroba – „farma“ **min. 70% z plochy pozemku a stavby** s tým, že bývanie bude doplnkovou funkciou **max. 30% z plochy pozemku a stavby**
- pre rodinný dom sa určujú nasledujúce zastavovacie a tvarové podmienky: RD prízemný s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová, alebo valbová, sklon strešných rovín 22° až 40°, min. výmera stavebného pozemku RD 600 m²,
- pre hospodárske objekty nestanovujeme osobitne limity – zástavbu a tvar prispôbiť konkrétnemu druhu činnosti na „farme“, dodržať všeobecné zásady priestorového usporiadania a hygienické požiadavky,
- **index zastavanosti vrátane spevnených plôch pre poľnohospodársku výrobu stanovujeme max. 0,15**
- index zastavanosti pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35
- **index zastavanosti pre spevnené plochy RD stanovujeme max. 0,15**
- pre povoľovanie výstavby je podmienkou zabezpečenie dopravnej prístupnosti, el. energie, vody, likvidácie odpadových vôd a komunálneho odpadu v súlade s platnými predpismi a hygienickými a technickými normami.
- **lokality E8 - prípadné oplotenie pozemku riešiť 5m od hranice dvoch účelových ciest na severnej a západnej strane, plochy riešiť ako líniovú zeleň**

- na str. 7 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

f.) Podmienky využitia plôch pre agroturistiku (D1, D2, D3, **D4**):

- pre povoľovanie výstavby na plochách D2 a D3, **D4** je podmienkou, preveriť a zdokumentovať podrobnejšou dokumentáciou minimálne na úrovni urbanistickej štúdie zámery, rozsah a spôsob využitia tejto funkčnej plochy,
- nie je prípustné povoliť na týchto plochách výstavbu objektov na bývanie v takom rozsahu že by vznikla enkláva rodinných domov mimo jadrového územia!
- hlavnou funkciou je kombinácia **agroturistiky**, rekreácie a poľnohospodárskej výroby, doplnkovou je krátkodobé ubytovanie aj so súvisiacimi službami – stravovanie, **maloobchod, služobné byty, výrobné a nevýrobné služby (športové vybavenie, darčkové predmety...)** a pod., (**agroturistika, rekreácia a poľnohospodárska výroba min. 70% a ubytovanie, stravovanie max. 30% z plochy pozemku a stavby**)
- ~~- prípustné je trvalé bývanie v obmedzenom rozsahu~~
- **vodné plochy max. 5% z plochy parcely**
- **neprípustné funkcie sú bývanie v rodinných a bytových domoch, priemyselná a stavebná výroba, výroba stavebných hmôt, skladovanie a distribúcia, výroba nesúvisiaca s agroturistikou**
- pre objekty na ~~bývanie~~ a ubytovacie služby sa určujú nasledujúce zastavovacie a tvarové podmienky: objekt prízemný s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová, alebo valbová, sklon strešných rovín 22° až 40°
- pre hospodárske objekty nestanovujeme osobitne limity – zástavbu a tvar prispôbiť konkrétnemu druhu činnosti na „farme“, dodržať všeobecné zásady priestorového usporiadania a hygienické požiadavky,
- **index zastavanosti pre agroturistiku, rekreáciu, poľnohospodársku výrobu, ubytovanie a stravovanie stanovujeme max. 0,30**
- **index zastavanosti pre spevnené plochy stanovujeme max. 0,15**
- pre povoľovanie výstavby je podmienkou zabezpečenie dopravnej prístupnosti, **parkovania v rámci areálov**, el. energie, vody, likvidácie odpadových vôd a komunálneho odpadu v súlade s platnými predpismi a hygienickými a technickými normami.

- na str. 7 a 8 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

g.) Podmienky využitia plôch pre šport a rekreáciu (C, C1, C2, C3, **C4** a iné) :

Na plochy športu a rekreácie C1 - pri Topolnianskej ceste a C3 - Strieborné jazero bude potrebné vypracovať následnú dokumentáciu v súlade s rozvojovými zámermi obce, resp. podľa podnikateľských zámerov investorov a preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ), resp. dokumentáciou pre územné rozhodnutie (DÚR). ~~V UŠ, alebo DÚR záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, odstupy, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel v súlade s platnými normami a právnymi predpismi tak, aby boli dodržané zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.~~

- pre objekty sa určujú nasledujúce zastavovacie a tvarové podmienky: objekt prízemný s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová, alebo valbová, sklon strešných rovín 22° až 40°, min. výmera stavebného pozemku 400m²
- index zastavanosti vrátane spevnených plôch stanovujeme max. 0,15 - max. výmera stavieb 60m²
- pozemky bez oplotenia
- pre lokality C3 - Strieborné jazero a C4 - Jazero Karáb vynechať pásmo verejnej pláže šírky 10m s možnosťou výstavby max. 1ks móla každých 100m pláže
- lokalita C4 - z južnej strany pozemku od účelovej cesty vynechať plochu pre líniovú zeľ v šírke 10m

T.3. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.

T.3.1. Verejné dopravné vybavenie územia

c) Pre miestne komunikácie

V časti miestnych komunikácií sa navrhuje:

- na str. 13 a 14 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

- zabezpečiť rekonštrukcie miestnych komunikácií v zmysle STN s dodržaním minimálnej šírky jazdného pruhu ~~2,75~~ **2,5m** - 3m,
- vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách - novonavrhované miestne komunikácie realizovať v kategórii MOU 6,5/30, MO 7/40, MO 7,5/40 a MO 8/50 **a iné,**
- v navrhovaných lokalitách za každých 10bm línie miestnej a účelovej cesty, vysadiť 1ks dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- vo všetkých novovybudovaných lokalitách musia byť v rámci projektovej prípravy navrhnuté a následne vybudované obslužné miestne cesty v šírkovom usporiadaní:

Obojstranná zástavba:

1. miestne cesty s minimálnou šírkou dopravného priestoru 9,00 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,75 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet:1
- zeleň: minimálna šírka 1,00 m, počet: 2

2. krátke miestne cesty do 40 m s minimálnou šírkou dopravného priestoru 7,50 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,5 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet:1
- zeleň: minimálna šírka 0,5 m, počet: 2

Jednostranná zástavba:

3. miestne komunikácie s minimálnou šírkou dopravného priestoru 8,0 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,75 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet:1
- zeleň: minimálna šírka 1,00 m, počet: 1

4. krátke miestne cesty do 40 m s minimálnou šírkou dopravného priestoru 7,00 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,5 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet:1
- zeleň: minimálna šírka 0,5 m, počet: 1

Cesta bez zástavby: lokalita A1

5. miestna cesta s minimálnou šírkou dopravného priestoru 4,0 - 5,5m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,5 m; počet: 1
- jazdný pruh na začiatku a na konci cesty: minimálna šírka 2,5 m; počet: 2
- vybočisko: každých 100m, podľa STN
- zeleň: minimálna šírka 0,5 m; počet: 1

~~V návrhovom období prehodnotiť jestvujúce odvodnenie v celej obci, ktoré je do terénu a rigolov, ktoré treba vzhľadom na konfiguráciu terénu a rôzne spádovanie ciest upraviť. Ich odtok musí byť zabezpečený do jestvujúcich vodných nádrží, vodných tokov, zasakovacích priekop. V~~

lokality, kde nie je možné riešenie týmto systémom, bude odvodnenie riešené do terénu pomocou rigolov a vsakovaním do terénu.

Pri výstavbe nových lokalít zrážkové vody v max. miere zadržať na území akumuláciou v zberných nádržiach a následne využívať na závlahu pozemkov, alebo v max. miere zadržať vsakovaním na mieste do dažďových záhrad, nie na odtok z povodia. Riešiť prebudovanie povrchových priekop - rigolov popri všetkých cestách na vsakovacie dažďové záhrady.

d) Riešenie pešej dopravy vychádza zo zásady zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky. V časti rozvoja pešej a cyklistickej dopravy zabezpečiť:

- na str. 14 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

– zabezpečiť územno-technické podmienky pre vybudovanie nových cyklistických trás **funkčnej triedy D2** a chodníkov **funkčnej triedy D3** s prepojením na rekreačné oblasti regiónu, podľa **Technických podmienok TP a STN**

- po oboch stranách cyklotrasy, v dostatočnej vzdialenosti, za každých 10m vysadiť 1ks dreviny, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

T.3.2. Vodné hospodárstvo

b.) Odvádzanie a čistenie odpadových vôd:

Odkanalizovanie

- na str. 16 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Tam, kde si výstavba verejnej kanalizácie vyžaduje neprímerane vysoké náklady (odľahlé lokality vzdialené od intravilánu) je možné použiť individuálne systémy odvádzania a likvidácie odpadových vôd – žumpy a domové ČOV nasledovne:

- pri lokalitách C2, C3, **C4, D4, E2, E8** vodotesná prefabrikovaná žumpa

- lokalitu E3, **E7** napojiť na existujúcu verejnú kanalizáciu.

Na odvádzanie zrážkových – dažďových vôd

- na str. 16 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Pri výstavbe nových lokalít zrážkové vody v max. miere zadržať na území akumuláciou v zberných nádržiach a následne využívať **na závlahu pozemkov**, alebo **v max. miere zadržať vsakovaním na mieste do dažďových záhrad**. ~~kontrolované vypúšťať do recipientu.~~

T.3.3. Energetika a oznamovacie vedenia

b.) Zásobovanie elektrickou energiou:

- na str. 17 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

– Uvažovať s výstavbou **z 3** nových kioskových trafostaníc aj s odpredajom pozemku do vlastníctva ZSE

T.4. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.

T.4.2. Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov

- na str. 20 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Na celom riešenom území je potrebné chrániť prírodné zdroje, predovšetkým plochy poľnohospodárskej pôdy (~~4 najlepšie BPEJ~~ v území **najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek 0017002/1**) a zdroje pitnej vody.

Posúdiť, zvážiť a vhodným spôsobom regulovať rozsah a spôsob ťažby nerastov na riešenom území. ~~V prípade Dolného Štálu sa jedná o nevyhradené nerasty.~~ **Nie je určené žiadne prieskumné územie pre vyhradený nerast – nie sú určené chránené ložiskové územia, ložiská nevyhradených**

nerastov, ani dobývacie priestory. V území nie sú evidované staré banské diela a nie sú zaregistrované zosuvy.

Rovnako na plochách určených pre agroturistiku (D1,D2,D3,**D4**), **šport a rekreáciu (C2,C3,C4)** a pre zriadenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním (E2,E3,E6,**E7,E8**) podmieniť výstavbu kvalitným zabezpečením čistenia odpadových vôd.

T.5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.

Pre ochranu kvality povrchových a podzemných vôd:

- na str. 22 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

- dažďové vody zo stiech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do vodných nádrží a následne túto vodu využívať **na závlahu pozemkov, resp. kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky, v max. miere zadržať vsakovaním na mieste do dažďových záhrad**, vody z povrchového odtoku je potrebné pred odvedením do recipientu zbaviť ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častí,

T.7. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.

Ochranné pásma technického vybavenia územia:

- na str. 24 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

Ochranné pásma vodovodu a kanalizácie sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z.

- vodovod, kanalizácia do DN 500 - ~~1,5 m~~ **1,8 m** obojstranne

T.9. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny, resp. preveriť urbanistickou štúdiou.

- na str. 27 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

*Schéma dopravného riešenia v navrhovaných rozvojových lokalitách A1 až A5 **A6**, ktorá je znázornená na výkresoch (grafická časť ÚPN-O) nie je záväzná.*

Schéma dopravného riešenia v navrhovanej rozvojovej lokalite A7, ktorá je znázornená na výkresoch (grafická časť ÚP) je záväzná.

Pre reguláciu územného rozvoja obce nie je potrebné obstaráť územné plány zón. Podrobnejšou dokumentáciou na úrovni urbanistickej štúdie (s náležitosťami, ktoré zodpovedajú požiadavkám na rozsah a obsah územného konania o umiestnení stavby, t.j. aj so stanovením regulatívov zástavby) požadujeme preveriť a schváliť rozvojové zámery v nasledovných lokalitách:

- pre funkciu bývania v RD - rozvojové lokality uvedené pod označením A1-Kengyel, A2-Gardovské, A3-Pri jazere, A4-Pri Komárňanskej ceste, A5-Mostová, **A6-K vinohradom, A7-Pri Komárňanskej ceste 2**

- pre funkciu športu a rekreácie lokality uvedené pod označením C1-Topolníanska cesta a C3-Strieborné jazero, **C4-Jazero Karáb**

- pre funkciu agroturistiky lokality uvedené pod označením D2-Boheľovské II. a D3-Karábske, **D4-Bujdoši**

- pre výstavbu, resp. založenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním lokality uvedené pod označením E2-Gardonské II., E3-Hornoštálske I., E6-Mikušov laz, **E7-K vinohradom, E8-Pri Belskom kanáli**

- pre všetky rozvojové lokality, pri ktorých je možné použiť prefabrikované žumpy ~~alebo vlastnú ČOV~~ (**C3,C4,D4,E6,E8**) v rámci urbanistickej štúdie vypracovať a predložiť bilanciu odpadových vôd, na základe ktorej sa rozhodne o konečnom spôsobe odvádzania splaškových odpadových vôd.