

OBEC
DOLNÝ ŠTÁL
OKRES DUNAJSKÁ STREDA, TRNAVSKÝ KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 2/2025
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ
2026

OBSTARÁVATEĽ:
OBEC DOLNÝ ŠTÁL
Tomáš Horváth (starosta obce)

ZHOTOVITEĽKA:
Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ
NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:
Ing. Orsolya Kucsera Kovács, 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

Zhotoviteľka:

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: **Ing. Orsolya Kucsera Kovács, Orechová Potôň**

tel.:

mail:

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.

C.	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.	6
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	7
H.3.	Návrh riešenia hospodárskej základne	8
H.4.	Návrh riešenia rekreácie a turizmu	8
H.5.	Návrh riešenia sídelnej zelene	9
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	9
J.1.	Ochrana prírody a krajiny	9
J.2.	Územný systém ekologickej stability	10
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.	10
M.1.	Dopravné vybavenie	10
M.2.	Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou	12
M.3.	Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	12
M.4.	Zásobovanie elektrickou energiou	13
M.5.	Zásobovanie plynom	13
M.6.	Spoje a telekomunikačné zariadenia	13
N.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	

O.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	
P.	Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.	
Q.	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.	
R.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.	14
R.1.	Základné údaje	14
R.3.	Funkčné využitie riešeného územia	15
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:	17
T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	17
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	17
T.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	21
T.3.1.	Verejné dopravné vybavenie územia	22
T.3.2.	Vodné hospodárstvo	23
T.3.3.	Energetika a oznamovacie vedenia	
T.3.4.	Obrana štátu, požiarne ochrana a ochrana pred povodňami	
T.4.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.	23
T.4.1.	Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt	
T.4.2.	Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov	23
T.4.3.	Pre ochranu prírody vytváranie a udržiavanie ekologickej stability a pre tvorbu krajiny	
T.5.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.	
Opatrenia a podmienky na využitie územia:		
T.6.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	
T.7.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	23
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.	24
T.10.	Vymedzenie verejnoprospešných stavieb.	24

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 2/2025 sú označené:

- pôvodným písmom
- **hrubým písmom**
- ~~prečiarknutým písmom~~
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~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. 2/2025 riešia lokality:

Lokalita A4	- zmena funkcie, rozloha 8,4255ha - mimo ZÚ - vypustenie pôvodnej lokality z ÚP
funkcia v ÚP:	A4 bývanie v rodinných domoch
funkcia v ZaD:	orná pôda
Lokalita A6	- zmena trasy miestnej cesty - v ZÚ
Lokalita A6.1	- zmena funkcie, rozloha 0,4ha - v ZÚ
funkcia v ÚP:	E7 vidiecke dvory s bývaním
funkcia v ZaD:	bývanie v rodiných domoch
Lokalita A8	- zmena funkcie, rozloha 0,6ha - v ZÚ
funkcia v ÚP:	záhrada
funkcia v ZaD:	bývanie v rodiných domoch
Lokalita B2	- zmena funkcie, rozloha 1,0ha - v ZÚ
funkcia v ÚP:	orná pôda
funkcia v ZaD:	občianska vybavenosť
Lokalita C5 – Jazero Karáb II	- zmena funkcie, rozloha 0,7ha - mimo ZÚ
funkcia v ÚP:	ťažba štrkopiesku - zrušená, orná pôda
funkcia v ZaD:	šport a rekreácia
Lokalita F7	- zmena funkcie, rozloha 1,4ha - v ZÚ
funkcia v ÚP:	občianska vybavenosť, orná pôda, nelesná drevinová vegetácia NDV
funkcia v ZaD:	výroba, sklady
Lokalita F8, F8.1	- zmena funkcie, rozloha 21,3ha - mimo ZÚ
funkcia v ÚP:	orná pôda
funkcia v ZaD:	výroba, sklady
Lokalita H3 - Jazero Karáb	- zmena funkcie, rozloha 3,9ha - mimo ZÚ
funkcia v ÚP:	ťažba štrkopiesku
funkcia v ZaD:	verejná zeleň
Lokalita H4	- zmena funkcie, rozloha 0,6ha - v ZÚ
funkcia v ÚP:	nelesná drevinová vegetácia NDV
funkcia v ZaD:	verejná zeleň, dopravné vybavenie - miestna cesta, chodník
Lokalita I6	- zmena funkcie, rozšírenie dopravného priestoru cesty I. triedy -
v ZÚ	
funkcia v ÚP:	nelesná drevinová vegetácia NDV, občianska vybavenosť, bývanie
funkcia v ZaD:	dopravné vybavenie - cesta I. triedy
OP ochranné pásmo pohrebiska	- zmena pásma z 50m na 25m
Úprava trasy rýchlostnej cesty R7	
Úprava trasy cesty I. triedy I/63	

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.

- územný plán bol schválený uznesením č. 11/2/2018 zo dňa 13.3.2018, záväzná časť vyhlásená VZN č. 01/2018

- zmeny a doplnky č. 1/2023 boli schválené uznesením č. 87/9/2024 zo dňa 10.12.2024, záväzná časť vyhlásená VZN č. 12/2024

- obstarávanie zmien a doplnkov č. 2/2025 bolo schválené uznesením č. 49/5/2025 zo dňa 27.5.2025

B. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

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

Zámery ZaD č. 2/2025 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	3185	+260
ZaD 2/2025	2960	-225

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 + ~~65~~ **129** bytov, **spolu 1019 1148 bytov** – primárne v rodinných domoch.

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	1019	+65
ZaD 2/2025	964	-55

H. Návrh funkčného využitia územia.

H.1. Návrh riešenia bývania

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

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

A1	Kengyel	50	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
A6.1		5	18	I.	I

A8		6	21	I.	I
P	PRELUKY	35	140	I.	I
HD	HOSPODÁRSKE DVORY	3	12	I.-II.	E
SPOLU		129	511		

*I = intravilán, E = extravilán SPOLU: nových bytových jednotiek 129 v RD
predpokladaný prírastok obyv. 511*

Lokalita A4 8,4255ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha v ÚP rok 2018 sa nachádza 750m severne od centra obce, v navrhovanom zastavanom území, s pozemkami pre 66RD.

Je navrhované vypustiť lokalitu z ÚP:

- zmeniť funkciu bývanie v rodinných domoch na ornú pôdu

Lokalita A6 1,3ha v ZÚ

Navrhovaná plocha v ZaD 1/2023 sa nachádza 520m severozápadne od centra obce, v navrhovanom zastavanom území, s pozemkami pre 15RD.

zmeny:

- ruší sa priečna trasa miestnej cesty v smere z juhu na sever
- navrhuje sa nová trasa miestnej cesty pozdĺžne s dlhšou stranou pozemku
- ponechá sa cesta v južnej časti pri jestvujúcich záhradách

Lokalita A6.1 0,4ha v ZÚ

Navrhovaná plocha v ZaD 1/2023 sa nachádza 520m severozápadne od centra obce, v navrhovanom zastavanom území, s pozemkami pre 5RD.

Je navrhované:

- zmeniť časť funkcie E7 vidieckeho dvory s bývaním na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na navrhovanú miestnu cestu a inžinierske siete

Lokalita A8 0,6ha v ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 450m severozápadne od centra obce, s pozemkami pre 6RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu záhrad a ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na navrhovanú miestnu cestu a inžinierske siete

H.2. NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

KOMERČNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Verejné pohostinstvo, stravovanie a ubytovanie

Vybavenosť služieb

Maloobchodná sieť

V ÚP navrhujeme:

- na str. 25 a 26 ÚP sa vkladá text:

- Podporiť zámery vytvorenia zariadenia služieb vrátane stravovania, ubytovania, vybavenosti a maloobchodu na plochách v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce.

Lokalita B2 1,0ha v ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 130m východne od centra obce pri ceste I. triedy, v dotyku s jestvujúcimi plochami občianskej vybavenosti.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na občiansku vybavenosť

- navrhovanú zástavbu situovať za ochranné pásmo cesty I. triedy I/63
- pre lokalitu nebude možné navrhnuť nové samostatné dopravné pripojenie na cestu I. triedy
- vymedziť plochu pre líniovú zeleň pri ceste I. triedy min. šírky 10m
- rešpektovať jestvujúce elektrické vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo 10m, uvažovať s jeho prekládkou

H.3. NÁVRH RIEŠENIA HOSPODÁRSKEJ ZÁKLADNE

Výrobná funkcia nepoľnohospodárska a skladovanie

V ÚP navrhujeme:

- na str. 27 ÚP sa na konci vkladá text:

- Podporiť zámery vytvorenia výroby a skladovania na plochách v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce.

Lokalita F7 1,4ha v ZÚ

Navrhovaná plocha a časť jestvujúcej sa nachádza 260m východne od centra obce medzi navrhovanými plochami B2 a H4, pri jestvujúcej miestnej ceste Cintorínska ulica, vedúcej k jestvujúcej prevádzke výroby, skladov a cintorínu.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu časti občianskej vybavenosti OV, ornej pôdy a časti nelesnej drevinovej vegetácie NDV na výrobu, sklady
- napojiť pozemky na dopravný priestor z Cintorínskej ulice a na jestvujúce inžinierske siete
- vymedziť plochu pre líniovú - izolačnú zeleň medzi plochami B2 a F7 min. šírky 10m
- rešpektovať jestvujúce elektrické vzdušné vedenie, jeho ochranné pásmo 10m a trafostanicu, uvažovať s jeho prekládkou

Lokalita F8, F8.1 21,3ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 1900m severovýchodne od centra obce pri ceste II. triedy a železničnej trati č. 124, neďaleko od dvoch jestvujúcich plôch poľnohospodárskej výroby živočíšnej a rastlinnej. Plocha F8 je určená na zástavbu budovami a plocha F8.1 je vyhradená v OP ochrannom pásme cesty II. triedy (25m od osi vozovky) a v OP železničnej trate č. 124 (60m od osi krajnej koľaje), bez zastavanosti budovami.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na výrobu, sklady
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúcej cesty II. triedy a na navrhované inžinierske siete
- vymedziť plochu pozdĺž západnej hranice lokality, pre dopravný priestor miestnej cesty min. šírky 15m (polovica v lokalite F8) od cesty II. triedy smerom na severozápad, pre možné budúce napojenie pozemkov
- rešpektovať jestvujúcu cestu II. triedy a jej ochranné pásmo 25m, v ochrannom pásme vymedziť plochu pre líniovú zeleň
- rešpektovať jestvujúcu železničnú trať a jej ochranné pásmo 60m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30m od vonkajšej hranice obvodu dráhy, v ochrannom pásme vymedziť plochu pre líniovú zeleň (vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou 3m možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy)

H.4. Návrh riešenia rekreácie a turizmu

V ÚP navrhujeme:

- na str. 28 ÚP sa dopĺňa text:

- Špecifikom ÚP Dolný Štál je vytvorenie plôch pre zariadenia rekreácie a turizmu (C1 až C4, **C5**).

Lokalita C5 - Jazero Karáb II 0,7ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 2000m juhozápadne od centra obce pri južnej a východnej strane Jazera Karáb - na štrkovisku, po už zrušenej ťažbe štrkopiesku.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ťažba štrkopiesku a orná pôda na šport a rekreácia
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúcej nespevnenej poľnej cesty a na jestvujúce a navrhované inžinierske siete
- po okrajoch lokality sa navrhuje pásmo verejnej pláže šírky 10m a pásmo pre verejnú zeleň v šírke 10m
- rešpektovať RBc3 Bohelovské rybníky - biocentrum regionálneho významu

H.5. NÁVRH RIEŠENIA SÍDELNEJ ZELENĚ

V ÚP navrhujeme :

- na str. 30 ÚP sa dopĺňa text:

- Doplniť sídelnú zeleň najmä na verejnom priestranstve a ďalej na plochách športu, rekreácie, výroby a skladov, (dosadba izolačnej vysokej zelene, doplnená krovinovým porastom v kombinácii s kvalitnými trávnatými plochami), **lokality H3, H4**.

Lokalita H3 - Jazero Karáb 3,9ha mimo ZÚ

Jestvujúca plocha sa nachádza 1800m juhozápadne od centra obce okolo Jazera.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ťažba štrkopiesku (zrušená) a skládky (podľa ŠGÚ DŠ sa nachádza v katastri obce Padáň) na verejnú zeleň
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúcej spevnenej poľnej cesty
- rešpektovať územie európskeho významu SKUEV 0160 Karáb, ktorého severná hranica sa nachádza na druhej strane poľnej cesty
- rešpektovať RBc3 Bohelovské rybníky - biocentrum regionálneho významu (opatrenia sú navrhované v texte ZČ, kapitola T.1.3. g, h)
- rešpektovať jestvujúce elektrické vzdušné vedenie, jeho ochranné pásmo 10m a trafostanicu
- rešpektovať jestvujúci VTL plynovod, jeho ochranné a bezpečnostné pásmo a RS

Lokalita H4 0,6ha v ZÚ

Jestvujúca plocha (obrátený tvar L) sa nachádza 300m východne od centra obce medzi jestvujúcou plochou športu, cintorínom a popri jestvujúcej miestnej ceste Cintorínska ulica, vedúcej k jestvujúcej prevádzke výroby a skladov.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu nelesná drevinová vegetácia NDV na verejnú zeleň
- rešpektovať jestvujúcu miestnu a pešiu cestu, parkovanie
- plochy sú napojené na dopravný priestor jestvujúcej miestnej cesty a pešiu cestu Cintorínskej ulice, ktorých trasy sa upravujú podľa skutkového stavu

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

J.1. Ochrana prírody a krajiny

Do k.ú. obce Dolný Štál zasahuje územie európskeho významu SKUEV 0160 Karáb (75,93 ha) patriace do európskej sústavy chránených území NATURA 2000

- na str. 9 ZaD 1/2023 sa upravil text:

V lokalite Karábske bola ťažba štrkopiesku zrušená.

J.2. Územný systém ekologickej stability

RÚSES okresu Dunajská Streda:

- zoznam sa upravil v ZaD 1/2023 na strane 9, 10, 11

Regionálne biocentrum:

RBc1 Ohradský kanál a Belský kanál

RBc3 Bohelovské rybníky

Regionálny biokoridor:

RBk1 Chotárny kanál

RBk4 Belský kanál

Genofondové lokality:

GL25 Čanádske rybníky - Podremeňové

GL27 Karáb

GL45 Bohelovské rybníky

Ekologicky významné segmenty krajiny:

EVSK24 Kandáre

EVSK26 Ondrejov ostrov

EVSK121 Petrovce

M. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.

M.1. Dopravné vybavenie

2. NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU OBCE

2.2 Rozvoj prepravných vzťahov, objemy, kapacity a parametre

2.2.2 Návrh zmien dopravnej infraštruktúry

2.2.2.1 Návrh zmien cestnej siete

Cesta I/63

V návrhovom období sa na ceste I. triedy navrhuje:

- na str. 44 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita I6 rozšírenie dopravného priestoru cesty I. triedy - v ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 300m severne od centra obce pri ceste I. triedy, v mieste odbočenia k jestvujúcej ploche občianskej vybavenosti východným smerom, kde sa na ceste I. triedy nachádza jeden odbočovací pruh zo severu smerom na východ

Je navrhované:

- zmeniť funkciu časti nelesnej drevinovej vegetácie NDV, časti občianskej vybavenosti a časti bývania na dopravné vybavenie

- vymedziť líniovú plochu rozšírenia dopravného priestoru cesty, parametre úpravy vyplnú z konkrétneho návrhu technického riešenia vjazdu/križovatky na základe dopravno-inžinierskych údajov aktuálnych v čase reálnej prípravy stavby a platných STN a TP

2.3 Organizácia dopravy v sídelnom útvare, dopravné systémy

2.3.3. Nové navrhované miestne komunikácie.

- na str. 49-50 ÚP sa ruší celý odsek:

Lokalita A4 – Pri Komárňanskej ceste

- na str. 51 ÚP sa upravuje a 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~~ **dve** navrhované rovnobežné miestne cesty, pre možné budúce pokračovanie výstavby **a jedna pozdĺžna**. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita A6.1

Dopravné napojenie je z ulice K vinohradom - jestvujúcej miestnej cesty. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

Lokalita A8

Dopravné napojenie je z lokality A6 jednou navrhovanou miestnou cestou východným smerom. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita B2

Dopravné napojenie bude prostredníctvom jestvujúcich vjazdov alebo pripojení na cestu I. triedy, ktoré je navrhované preveriť, či vyhovujú dopravným nárokom novej aktivity podľa STN a TP, alebo navrhnuť spoločné pripojenie v jednom bode vytvorením novej križovatky. Zároveň sa budú riešiť parkoviská v zmysle platných STN.

- na str. 51 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita C5 - Jazero Karáb

Prístup je od cesty III. triedy smerom na obec Bohel'ov, 1,0km južným smerom po jestvujúcej asfaltovej poľnej ceste. Dopravné napojenie lokality je po jestvujúcej nespevnenej poľnej ceste 150m východným smerom.

- na str. 53 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita F8, F8.1

Dopravné napojenie bude prostredníctvom nových vjazdov alebo pripojení na cestu II. triedy, ktoré je navrhované preveriť, či vyhovujú dopravným nárokom novej aktivity podľa STN a TP, alebo navrhnuť spoločné pripojenie v jednom bode vytvorením novej križovatky aj pre jestvujúce poľnohospodárske plochy. Zároveň sa budú riešiť parkoviská v zmysle platných STN. Druhé dopravné napojenie bude navrhovanou železničnou vlečkou z jestvujúcej železničnej trate č. 124 priamo na plochu F8.

- na str. 53 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita F7

Dopravné napojenie bude cez lokalitu B2 prostredníctvom jestvujúcich vjazdov alebo pripojení na cestu I. triedy, ktoré je navrhované preveriť, či vyhovujú dopravným nárokom novej aktivity podľa STN a TP, alebo navrhnuť spoločné pripojenie v jednom bode vytvorením novej križovatky. Zároveň sa budú riešiť parkoviská v zmysle platných STN.

Lokalita H3 - Jazero Karáb

Prístup je od cesty III. triedy smerom na obec Bohel'ov, 630m južným smerom po jestvujúcej asfaltovej poľnej ceste.

Lokalita H4

Dopravné napojenie je na dopravný priestor jestvujúcej miestnej a pešej cesty Cintorínskej ulice.

2.3.5. Statická doprava

- na str. 54 ÚP sa dopĺňa text:

Predpoklad nových parkovacích miest je min. v riešených lokalitách **B2, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D2, D3, D4, F1, F3, F6, F7, F8, F8.1** a v rámci rozšírenia cintorínov.

M.2. Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

5. Návrh riešenia

- na str. 59 ÚP sa ruší text:

~~Obytná lokalita A 4 – Pri Komárňanskej ceste – navrhovaný vodovod je napojený na jestv. vodovod DN 150 na ul. Komárňanská cesta. Potrubie je navrhnuté z rúr tlakových HDPE – DN 100. Hlavný rozvod je zokruhovaný.~~

- na str. 60 ÚP sa na konci dopĺňa text:

Obytná lokalita A6.1 – navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod na ulici K vinohradom.

Obytná lokalita A8 – navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod na ulici K vinohradom.

Lokalita B2 - OV - navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod na Komárňanskej ceste.

Lokalita C5 – Jazero Karáb - šport a rekreácia - potreba vody bude zabezpečovaná individuálne z vlastného zdroja - studne.

Lokalita F7 - výroba - navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod z Cintorínskej ulice.

Lokalita F8 - výroba - potreba vody bude zabezpečovaná individuálne z vlastného zdroja - studne.

M.3. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

5. Návrh riešenia

- na str. 64 ÚP sa ruší text:

~~Obytná lokalita A 4 – Pri Komárňanskej ceste – je navrhnutá splašková kanalizácia – stoky AK4, AK5, AK5-1, 2, 3, AK6 – DN 300 – PVC so zaustením do navrhovanej stoky AK3 na ul. Komárňanská cesta a stoky AJ2, AJ2-1, 2, AJ3 – DN 300 – PVC so zaustením do navrhovanej stoky AJ1 na ul. Komárňanská cesta.~~

- na str. 65 ÚP sa na konci dopĺňa text:

Obytná lokalita A6.1 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do stoky na ulici K vinohradom.

Obytná lokalita A8 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do stoky na ulici K vinohradom.

Mostovej ulici cez čerpaciu stanicu.

Lokalita B2 - OV - navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do stoky na Komárňanskej ceste.

Lokalita C5 – Jazero Karáb - šport a rekreácia - splaškové vody budú odvádzané individuálne do vlastnej žumpy.

Lokalita F7 - výroba - navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do stoky na Cintorínskej ulici.

Lokalita F8 - výroba - splaškové vody budú odvádzané individuálne do vlastnej ČOV.

M.4. Zásobovanie elektrickou energiou

1.2 Návrh zásobovania obce elektrickou energiou

b) Návrh riešenia

- na str. 70 ÚP sa ruší text:

~~b4) V lokalite A4 Pri Komárňanskej ceste sa uvažuje s výstavbou cca 66 rodinných domov. Pre zásobovanie riešenej lokality elektrickou energiou sa v jej centre vybuduje nová kiosková trafostanica ozn. TS2. Pripojenie trafostanice na sieť energetiky sa zabezpečí zemným káblom 3 x NA2XS(F)2Y 1x95 mm² z dvoch strán z jestvujúcej vonkajšej 22 kV prípojky k trafostanici TS 714-4. Káblové vedenie bude trasované v pridruženom priestore jestvujúcej a tiež navrhovanej cestnej komunikácie.~~

- na str. 71 ÚP sa na konci dopĺňa text:

V lokalite A6.1 a A8 sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-7 (400 kVA).

V lokalite B2 sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-18 (400 kVA), s navýšením na 630kVA, nachádzajúcej sa na lokalite F7. Navrhuje sa prekládka vedenia do zeme, do dopravného priestoru miestnych ciest.

V lokalite C5 Jazero Karáb sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-21 (160 kVA), nachádzajúcej sa 100m východne.

V lokalite F7 sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-18 (400 kVA), s navýšením na 630kVA, nachádzajúcej sa priamo na lokalite. Navrhuje sa prekládka vedenia do zeme, do dopravného priestoru miestnych ciest.

V lokalite F8 sa na zásobovanie vybuduje trafostanica TS6 s možnosťou napojenia na vonkajšie 22kV vedenie, prechádzajúce cez jestvujúce družstvo na opačnej strane cesty II. triedy, podzemným 22kV vedením dĺžky 200m po okraji areálu družstva a cez cestu II. triedy.

M.5. Zásobovanie plynom

1. Popis plynovodného systému

- na str. 72 ÚP sa upravuje text:

Obec Dolný Štál je zásobovaná zemným plynom z VTL plynovodu DN 300, PN 40 **4MPa** - Bratislava - Komárno. VTL prípojka plynu DN ~~80~~ **100**, PN 40 **4MPa** je privedená do regulačnej stanice plynu – RS 1200/2/1-440, VTL/STL, ktorá sa nachádza v juhozápadnej časti obce.

4. Návrh zabezpečenia navrhovanej zástavby zemným plynom

- na str. 74 ÚP sa ruší text:

~~Obytná lokalita A 4 — Pri Komárňanskej ceste — navrhované RD budú napojené na navrhovaný plynovod~~

~~Počet odberných miest : IBV 66 RD 92,4 m³/h~~

- na str. 74 ÚP sa na konci dopĺňa text:

Obytná lokalita A6.1 a A8 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod na ulici K vinohradom.

V lokalite B2 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z Komárňanskej cesty.

Lokalita C5 – Jazero Karáb - šport a rekreácia - s plynovodom sa neuvažuje.

V lokalite F7 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z Cintorínskej ulice.

V lokalite F8 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z jestvujúceho družstva na opačnej strane cesty II. triedy.

M.6. Spoje a telekomunikačné zariadenia

1. Telefón – pevná sieť

1.2. Návrh riešenia

Káblom TCEPKPFL 100XN0,6 môžu byť pripojené lokality

- na str. 75 ÚP sa ruší text:

~~A4 – Pri komárňanskej ceste (66 RD)~~

- na str. 75 ÚP sa dopĺňa text:

Káblom TCEPKPFL 100XN0,6 môžu byť pripojené lokality

- **A6.1, A8, B2, F7, F8**

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

R.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zhodnotenie prírodných podmienok

Vodohospodárstvo:

Hydromeliorácie, š.p. Bratislava evidujú vo svojom informačnom systéme nasledujúce stavby:

k.ú Horný Štál:

Stavba ev. č. 5202120 – „Závlaha pozemkov Hroboňovo“, daná do užívania v r. 1972,

Stavba ev. č. 5202115 – „Závlaha pozemkov Padáň - Petéň“, daná do užívania v r. 1970,

- na str. 83 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita F8, F8.1 sa nachádza v záujmovom území vodnej stavby - podzemný rozvod závlahovej vody.

Závlahovú stavbu - záujmové územie závlahy, podzemné závlahové potrubie rešpektovať.

Križovanie alebo súbeh inžinierskych sietí a ciest s melioračnými stavbami navrhnuté a realizované v zmysle ustanovení STN 73 6961 "Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami" z r. 1983.

Dažďové vody ako aj dažďové vody z návrhovej privalovej zrážky zo striech, spevnených plôch, ciest musia byť v maximálnej miere zadržované v území. Dažďové vody nesmú byť odvedené do odvodňovacieho kanálu bez súhlasu správcu. Dažďové vody z manipulačných a parkovacích plôch s viac ako 5 stojiskami odvádzať len cez odlučovače ropných látok.

Z rozvojových území môžu odtekať zrážkové vody iba v množstve, ktoré by prirodzene odtieklo pred ich zástavbou. Odtok zo spevnených plôch musí byť zachovaný na úrovni max. 5% povrchového odtoku vypočítaného z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút.

V prípade ak sa odvodňovací kanál nachádza v území určenom na zástavbu, vykonať opatrenia, ktoré eliminujú riziko vzniku lokálnych povodní, alebo opatrenia, ktoré zabránia vzniku povodní.

V prípade ak sa závlahová stavba nachádza v území určenom na zástavbu, vykonať opatrenia, ktoré zabezpečia funkčnosť, rozvoj, prípadne zrušenie časti vodnej stavby určenej na zavlažovanie pozemkov.

Odvodňovacia infraštruktúra budovaná z dôvodu zabezpečenia zvýšenia poľnohospodárskej produkcie nie je prioritne určená ako protipovodňová ochrana má iba pozitívny vplyv na odvod prebytočných podzemných vôd.

Stavby boli projektované na max prietoky Q5 až Q20, pričom nie je možné, aby zabránili povodni, respektíve vedú iba eliminovať zčasti riziko vzniku.

V rámci extravilánu obce aplikovať manažment znižovania povodňových rizík a to aplikáciou preventívnych opatrení, ako je znižovanie zdroja povodňového rizika prostredníctvom zmien v hospodárení s pôdou, alebo vo využívaní pôdy a predchádzanie nevhodnému rozvoju v oblastiach s rizikom povodní. V prípade záplavových území alebo mokradí sa záplavy musia považovať za súčasť prirodzeného a nevyhnutného procesu, ktorý udržiava ich stav a zvyšuje

zásobu vody v pôde a teda sú žiadúce ako súčasť protipovodňovej prevencie a ako vodozádržné opatrenia.

Kvalita poľnohospodárskej pôdy

- na str. 16 ZaD 1/2023 sa ruší text:

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

- na str. 75 ÚP sa dopĺňa text:

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy je povinný zabezpečiť ochranu poľnohospodárskej pôdy zaradenej podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality uvedených v nariadení vlády z roku 2025:

Podľa kvalitatívneho zatriedenia

v 1. skupine BPEJ sa nachádza pôda v zatriedení 0017002, 0017005, 0017012, 0019002

v 2. skupine 0002002, 0020003, 0017032, 0018003

v 3. skupine 0003003, 0026002

v 4. skupine 0016001, 0019001

v 5. skupine 0012003, 0027003

v 6. skupine 0032062

v 7. skupine 0095002, 0095005.

R.3. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- na str. 89 ÚP sa ruší celý odsek:

~~Lokalita A4 – Pri Komárňanskej ceste~~

- na str. 93 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita A6.1 celkom 0,4ha v ZÚ, z toho 0,2ha orná pôda (má súhlas v ZaD 1/2023)

Navrhovaná plocha sa nachádza 650m severozápadne od centra obce, s pozemkami pre 5RD.

Je navrhované zmeniť časť funkcie E7 vidieckej dvory s bývaním na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita A8 0,6ha v ZÚ, záhrada, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 450m severozápadne od centra obce, s pozemkami pre 6RD.

Je navrhované zmeniť funkciu záhrad a ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita B2 1,0ha v ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 130m východne od centra obce pri ceste I. triedy, v dotyku s jestvujúcimi plochami občianskej vybavenosti.

Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy na občiansku vybavenosť.

Lokalita C5 - Jazero Karáb II celkom 0,7ha mimo ZÚ, z toho 0,45ha orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 2000m juhozápadne od centra obce pri južnej a východnej strane Jazera Karáb - na štrkovisku, po už zrušenej ťažbe štrkopiesku.

Je navrhované zmeniť funkciu ťažba štrkopiesku a orná pôda na šport a rekreácia.

Lokalita F7 celkom 1,4ha v ZÚ, z toho 0,5ha orná pôda

Navrhovaná plocha a časť jestvujúcej sa nachádza 260m východne od centra obce medzi navrhovanými plochami B2 a H4, pri jestvujúcej miestnej ceste Cintorínska ulica, vedúcej k jestvujúcej prevádzke výroby, skladov a cintorínu.

Je navrhované zmeniť funkciu časti občianskej vybavenosti OV, ornej pôdy a časti nelesnej drevinovej vegetácie NDV na výrobu, sklady.

Lokalita F8, F8.1 21,3ha mimo ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 1900m severovýchodne od centra obce pri ceste II. triedy a železničnej trati č. 124, neďaleko od dvoch jestvujúcich plôch poľnohospodárskej výroby živočíšnej a rastlinnej.

Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy na výrobu, sklady.

Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

lokality	funkcia	výmera (ha)	druh pozemku	skupina BPEJ
A4	bývanie	8,4255	orná pôda	0032062/6
A6.1	bývanie - zmena funkcie	0,2	súhlas v ZaD 1/2023	
A8	bývanie	0,6	záhrada	intravilán
B2	občianska vybavenosť	1,0	orná pôda	0017002/1
C5	šport a rekreácia	0,45	orná pôda	0017035/2
F7	výroba, sklady	1,4	orná pôda	0017002/1
F8	výroba, sklady	17,1	orná pôda	0017002/1
F8.1	výroba, sklady	4,2	orná pôda	0017002/1

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. 4 ÚP sa ruší text:

a.) Podmienky pre obytné územie v jadrovej obci v hraniciach zastavaného územia k 1.1.1990, stav + návrh (podľa grafickej časti):

Prípustné funkcie:

- bývanie (nizkopodlažná výstavba — rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné stavby, hospodárske objekty,
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch len v rozsahu, ktorý je daný jestvujúcim stavom, resp. je právoplatne určený územným rozhodnutím, alebo stavebným povolením — s regulovaním podlažnosti a tvarovej charakteristiky (max. 3NP + obytné podkrovie, strecha sedlová — valbová, možné vikiere, sklon do 40°),
- 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:

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu, kvalitu životného prostredia a ekologickú stabilitu územia

b.) Podmienky výstavby v už jestvujúcej zástavbe (A):

- na str. 4 a 5 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

- index zastavanosti **budovami** pre stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35 (aby nedošlo k nadmernému zastavovaniu územia),
- max. podlažnosť pre RD je stanovená na 2NP.
- **index vegetácie min. 0,40**
- **max. podlažnosť rodinných domov stanovujeme na dve nadzemné obytné podlažia - 2NP, v prípade RD s plochou strechou, alebo strechou s nízkym sklonom (do 22°) a na jedno nadzemné obytné podlažie - 1NP, v prípade RD s obytným podkrovím alebo sklonom strechy 22° - 40°,**
- **maximálny sklon striech so šikmými rovinami môže byť 40° (s výnimkou sakrálnych stavieb),**
- **minimálna výmera stavebných pozemkov pre RD:**
 - 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
 - veľkosť pozemku pre radový rodinný dom (max. 6RD, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán) s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 400m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 600m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 800m²
 - 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
- 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

Prípustné funkcie:

- bývanie (nízkopodlažná výstavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné stavby, hospodárske objekty,
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch len v rozsahu, ktorý je daný jestvujúcim stavom, resp. je právoplatne určený územným rozhodnutím, alebo stavebným povolením– s regulovaním podlažnosti a tvarovej charakteristiky (max. 3NP + obytné podkrovie, strecha sedlová – valbová, možné vikiere, sklon do 40°)
- 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.

Nepripustné 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. 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, **A6.1, A8***):

- v rozvojových lokalitách A1 až **A8** je pre bývanie prípustná len typologická forma rodinných domov, nie bytové domy,
- index zastavanosti **budovami** pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35
- index zastavanosti pre spevnené plochy stanovujeme max. 0,15
- **index vegetácie min. 0,40**
- minimálnu výmeru stavebných pozemkov pre RD v novovytvorených lokalitách stanovujeme takto:

- ~~pri zástavbe radovými RD – 400 m²,~~

- **veľkosť pozemku pre radový rodinný dom** (max. 6RD, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán) **s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 400m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 600m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 800m²**

~~–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 str. 6 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

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

- pre rodinný dom sa určujú nasledujúce zastavovacie a tvarové podmienky: **izolovaný** RD prízemný s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová, alebo valbová, sklon strešných rovín 22° až 40°, min. výmera stavebného pozemku RD 600 m²,
- index zastavanosti **budovami** ~~vrátane spevnených plôch~~ pre poľnohospodársku výrobu stanovujeme max. 0,15

- index vegetácie min. 0,70

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

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

- index vegetácie min. 0,40

- na str. 6 a 7 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

e.) Podmienky využitia plôch pre občiansku vybavenosť (**B, B1, B2**) :

Funkčné plochy občianskeho vybavenia nie sú vo výkresovej časti ÚP diferencované. Znárodné sú ako plochy s primárnou funkciou občianskej vybavenosti ako celku.

- lokalita B - jestvujúce

- podlažnosť max. 2NP, výška max. 8m, jestvujúce stavby nenavýšovať

- index zastavanosti budovami max. 0,50

- index vegetácie min. 0,20

- lokalita B1 zberný dvor

- podlažnosť max. 2NP a výška max. 8m

- index zastavanosti budovami max. 0,50

- index vegetácie min. 0,20

- lokalita B2

- podlažnosť max. 2NP a výška max. 8m

- index zastavanosti budovami max. 0,50

- index vegetácie min. 0,20

- zo strany Komárňanskej ulice vynechať plochu pre líniovú zeleň v šírke 10m (neoplocovať plochu), vysadiť dreviny za každých 10m línie telesa cesty - 2ks dreviny, z toho 100% stromov, ktoré budú mať v dospelom vztaste výšku 10m a viac

Prípustné

- ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou

- za každých 50m² realizovanej ZASTAVANEJ PLOCHY (stavby, chodníky, cesty, štrkové plochy) vysadiť 1ks dreviny rovnomerne po celej ploche, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vztaste výšku 10m a viac

- zadržať dažďovú vodu zo striech, spevnených plôch a prístupových ciest akumuláciou do dažďovej záhrady alebo zbernej nádrže a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, bez vypúšťania do kanalizácie

- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a cesty ani v čase intenzívnych dažďov

- pri výpočtoch objemu vsakovacích prvkov použiť min. 5 ročnú návrhovú zrážku a súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch (K=1), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku; umiestnenie vsakovacích prvkov min. 1m nad hladinou podzemnej vody

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

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

- index zastavanosti **budovami** pre agroturistiku, rekreáciu, poľnohospodársku výrobu, ubytovanie a stravovanie stanovujeme max. 0,30

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

- index vegetácie min. 0,50

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

g.) Podmienky využitia plôch pre šport a rekreáciu (**C, C1, C2, C3, C4, C5 a iné**) :

- index zastavanosti **budovami** vrátane spevnených plôch stanovujeme max. 0,15 - max. výmera stavieb 60m²

- index vegetácie min. 0,60**- pre lokality C3 - Strieborné jazero a C4, C5 - Jazero Karáb:**

- na str. 11 ZaD 1/2023 sa nachádzajú opatrenia pri zásahu do prvkov RÚSES:

- vynechať pásмо verejnej pláže šírky 10m s možnosťou výstavby max. 1ks móla každých 100m pláže (rozmery móla - max. šírka/dĺžka - 3m/10m)

- nemeniť umelo breh jazera, ponechať jeho prirodzenú hranicu medzi brehom a vodou

- ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou

- za každých 50m² realizovanej ZASTAVANEJ PLOCHY (stavby, chodníky, cesty, štrkové plochy) vysadiť 1ks dreviny rovnomerne po celej ploche, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- zadržať dažďovú vodu zo striech, spevnených plôch a prístupových ciest akumuláciou do dažďovej záhrady alebo zbernej nádrže a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, bez vypúšťania do jazera

- lokalita C4 - z južnej strany pozemku od účelovej cesty vynechať plochu pre líniovú zeleň v šírke 10m (nezastávať plochu)

- vysadiť dreviny v dopravnom priestore prístupovej cesty (parcela C 2768) tam, kde chýbajú

- za každých 10bm línie telesa cesty - 1ks dreviny (max. 25ks drevín), z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- na str. 8 a 9 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

h.) Podmienky využitia vymedzených plôch zelene (H1, H2, **H3, H4**):

2. Pre plochy kompaktnej verejnej zelene v zastavanom území sú prípustné a vhodné nasledujúce funkcie:

- **lokalita H4 - index zastavanosti vrátane spevnených plôch max. 0,08**

- ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou, dosadiť dreviny za každých 100m² - 6ks dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

4. Pre plochy kompaktnej krajinej zelene lesov a nelesnej drevinovej vegetácie v dotyku so zastavaným územím a mimo zastavaného územia sú prípustné a vhodné nasledujúce funkcie:

- **lokalita H3 jazero Karáb - index zastavanosti vrátane spevnených plôch max. 0,05**

- ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou, dosadiť dreviny za každých 100m² - 6ks dreviny, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- na str. 9 a 10 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

i.) Podmienky využitia plôch pre výrobu, skladovanie, technickú vybavenosť (F, F1, F3, F6, **F7, F8, F8.1**):

- **lokalita F - jestvujúce, F1, F3, F6**

- podlažnosť max. 2NP a výška max. 8m

- index zastavanosti budovami max. 0,5

- index zelene min. 0,2

- **lokalita F7**

- podlažnosť max. 2NP a výška max. 8m

- index zastavanosti budovami max. 0,5

- index zelene min. 0,2

- pri výrube 1ks dreviny vysadiť 2ks drevín, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

- **lokalita F8**

- podlažnosť max. 3NP a výška max. 35m
 - index zastavanosti budovami max. 0,5
 - index zelene min. 0,2
- vymedziť plochu pozdĺž západnej hranice lokality, pre dopravný priestor miestnej cesty min. šírky 15m (polovica v lokalite F8) od cesty II. triedy smerom na severozápad, pre možné budúce napojenie pozemkov
- **lokality F8.1** - je vyhradená v OP ochrannom pásme cesty II. triedy (25m od osi vozovky) a v OP železničnej trate č. 124 (60m od osi krajnej koľaje)
- index zastavanosti budovami 0
 - index zelene min. 0,9
 - zo strany železnice vynechať plochu pre líniovú zeleň v šírke 60m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (neoplocovať plochu líniovej zelene), vysadiť dreviny za každých 10bm línie železnice - 6ks drevín, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac
 - zo strany cesty I. triedy vynechať plochu pre líniovú zeleň v šírke 25m od osi vozovky (neoplocovať plochu líniovej zelene), vysadiť dreviny za každých 10bm línie cesty - 4ks drevín, z toho 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac

Z hľadiska zamerania a činnosti je prípustná len výroba, pri ktorej sú potenciálne riziká negatívnych dopadov na územie a obyvateľstvo eliminované. Bude potrebné využiť skutočnosť, že väčšina funkčných plôch s touto funkciou vykazuje potenciál na intenzifikáciu či priamo plošnú rezervu na ďalšiu zástavbu. Ďalej sú prípustné nasledujúce funkcie:

- ponechať 100% jestvujúcich drevín, alebo podľa výberu dendrológa nahradiť novou
- za každých 50m² realizovanej ZASTAVANEJ PLOCHY (stavby, chodníky, cesty, štrkové plochy) vysadiť 1ks dreviny rovnomerne po celej ploche, z toho min. 50% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzraste výšku 10m a viac
- zadržať dažďovú vodu zo striech, spevnených plôch a prístupových ciest akumuláciou do dažďovej záhrady alebo zbernej nádrže a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, bez vypúšťania do kanalizácie
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky a cesty ani v čase intenzívnych dažďov
- pri výpočtoch objemu vsakovacích prvkov použiť min. 5 ročnú návrhovú zrážku a súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch (K=1), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku; umiestnenie vsakovacích prvkov min. 1m nad hladinou podzemnej vody

T.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

- na str. 12 ÚP sa dopĺňa text:

- všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, chodníky, atď.) navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi
- pri návrhu nových lokalít prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti v obci tak, aby pri zvýšenej koncentrácii dopravného pohybu nedochádzalo k dopravným kolíziám a preťaženiu pozemných komunikácií;
- dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhradovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce miestne cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie;

- v prípade návrhu nových križovatiek, resp. rekonštrukcií existujúcich križovatiek, zabezpečiť dostatočnú územnú rezervu pre návrhové parametre križovatky, rozhlády v križovatke
- návrh dopravnej siete územia riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava);
- zabezpečiť dopravné riešenia, ktoré sú dostupné pre všetkých občanov, predovšetkým s ohľadom na významné zdroje a ciele denného pohybu osôb, zvýšiť bezpečnosť premávky, znížiť stupeň znečistenia ovzdušia, hluku, skleníkových plynov a spotreby energie a prispieť k zvýšeniu atraktivity a kvality vidieckeho prostredia a verejných priestorov v záujme občanov;
- vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť;
- zastavovanie autobusov riešiť mimo jazdných pruhov cestnej infraštruktúry, v zmysle aktuálne platnej STN 73 6425 (Stavby pre dopravu. Autobusové, trolejbusové a električkové zastávky a prestupné uzly); zastávku vybaviť čakacím priestorom pre cestujúcich s bezbariérovou úpravou a prvkami pre imobilných a nevidiacich;
- vytvárať územnotechnické podmienky pre alternatívne spôsoby dopravy hlavne so zameraním na elektrodopravu a s tým súvisiacu sieť nabíjajúcich staníc pre elektromobily alebo hybridné automobily;
- pri rozvoji cyklistickej dopravy postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SR č. 223/2013;
- rešpektovať existujúce cyklistické cesty a nové navrhovať tak, aby boli prepojené s regionálnymi a nadregionálnymi cyklistickými cestami;
- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov; v súvislosti s organizáciou pešej dopravy zabezpečiť jej bezpečný prístup k najbližším zastávkam VHD;
- pri navrhovaní úpravách chodníkov, ciest prechodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupísk a prechodov pre chodcov rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláske č. 532/2002 Z. z.
- v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa 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 prípade potreby navrhnúť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazať investorov na vykonanie potrebných (napr. protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií

T.3.1. Verejné dopravné vybavenie územia

Rozvoj dopravných vzťahov v SÚ si vyžiada nasledovné opatrenia:

a) Hlavnú dopravnú funkciu v riešenom území, vymedzenom katastrálnymi hranicami, v súčasnosti tvorí cesta I/63 Dunajská Streda – Veľký Meder. Pre rozvoj a skvalitnenie dopravných vzťahov v SÚ je potrebné zabezpečiť:

- na str. 12 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

- pre realizáciu rýchlostnej cesty R7 a Malého odpočívadla Dolný Štál zabezpečiť územnú rezervu v zmysle § 12 cestného zákona, na základe požiadaviek a skutočností (tak, ako je to premietnuté vo výkresovej časti ÚPN-O) nasledovne:

Na stavbu rýchlostnej cesty R7 v úseku Dunajská Streda – Nové Zámky bolo vydané záverečné stanovisko, ktoré odporúča variant „B1-modif.“, ktorý prechádza katastrom obce Dolný Štál. Požadujeme rešpektovať koridor a ochranné pásmo rýchlostnej cesty R7 (100 m od osi

vozovky príslušného jazdného pruhu) podľa tohto záverečného stanoviska a v zmysle cestného zákona a vykonávacích/súvisiacich predpisov. Kategória rýchlostnej cesty v úseku cez kataster obce Dolný Štál je R 24,5/120.

Pre projekt stavby „ Rýchlostnej cesty R7 Dolný Bar - Zemné“ bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby zo dňa 17.5.2022 s nadobudnutím právoplatnosti dňa 17.6.2022 a s platnosťou rozhodnutia na 5 rokov.

Pre stavbu rýchlostnej cesty R7 a Malé odpočívadlo Dolný Štál sú zapracované zábery pôdy v súhlase OÚ Trnava, OOP, pozemkový referát č. 2024/057437-002 zo dňa 18.9.2024.

c) Pre miestne komunikácie

V časti miestnych komunikácií sa navrhuje:

- na str. 14 ÚP sa dopĺňa text:

- **všetky navrhované ulice pre miestne cesty a chodníky musia byť priechodné ďalej do územia, nezaslepovať ich**

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

1a. miestne cesty s minimálnou šírkou dopravného priestoru 10,00 m

- **označené vo výkrese 04 Verejné dopravné vybavenie - smerom k ČOV**

1b. miestne cesty s minimálnou šírkou dopravného priestoru 15,00 m

- **označené vo výkrese 04 Verejné dopravné vybavenie - lokality A6, F8**

T.3.2. Vodné hospodárstvo

b.) Odvádzanie a čistenie odpadových vôd :

- na str. 16 ÚP sa dopĺňa text:

- pri lokalitách C2, C3, C4, **C5**, D4, E2, E8 vodotesná prefabrikovaná žumpa

T.4. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

T.4.2. Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov:

- na str. 20 ÚP sa dopĺňa text:

Rovnako na plochách určených pre agroturistiku (D1,D2,D3,D4), šport a rekreáciu (C2,C3,C4,**C5**) a pre zriadenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním (E2,E3,E6,E7,E8) podmieniť výstavbu kvalitným zabezpečením čistenia odpadových vôd.

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

- na str. 25 ÚP sa ruší a dopĺňa text:

~~Ochranné pásmo pohrebiska podľa §15 ods.7 zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve je stanovené na 50 m od hranice pozemku pohrebiska. V OP sa nesmú povoľovať ani stavať budovy, okrem budov pohrebníctva.~~

VZN č. 2/2020 o ochrannom pásme pohrebísk pre Cintorín Dolný Štál a Cintorín Horný Štál, určuje ochranné pásmo pre stavebnú činnosť a pietu vo vzdialenosti 25 metrov od hranice pozemku. V tomto ochrannom pásme je povolené umiestňovať len budovy, ktoré budú poskytovať služby súvisiace s pohrebníctvom: parkovisko, prístupovú cestu, chodník a pod. Počas konania pohrebov a cirkevných obradov sú v ochrannom pásme zakázané nasledujúce činnosti: kosenie, pílenie, rôzne stavebné činnosti, oslavy a akcie pri ktorých je hluk, akákoľvek reprodukcia hudby a hovoreného slova, ktorá by rušila dôstojný priebeh pohrebu alebo iného cirkevného aktu, obradu.

T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY, resp. preveriť riešenie územia urbanistickou štúdiou

- na str. 27 ÚP sa dopĺňa text:

*Schéma dopravného riešenia v navrhovaných rozvojových lokalitách A1 až **A8**, ktorá je znázornená na výkresoch (grafická časť ÚPN-O) nie je záväzná. Pre potreby návrhu ÚPN-O bola vypracovaná len z dôvodu čo najpresnejších a reálnych nápočtov počtu bytov a obyvateľov a určenia bodov napojenia.*

Pre reguláciu územného rozvoja obce nie je potrebné obstaráť územné plány zón.

- na str. 27 ÚP sa ruší text:

~~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~~

~~– pre funkciu športu a rekreácie lokality uvedené pod označením C1 Topolnianska cesta a C3 Strieborné jazero, C4 Jazero Karáb~~

~~– pre funkciu agroturistiky lokality uvedené pod označením D2 Bohelovské 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 funkciu nezávadnej výroby, skladovania a služieb (pozor na riešenie dopravy a vhodného návrhu funkčných plôch) lokality uvedené pod označením F3 Cintorínska II.,~~

~~– v rámci vyššie uvedených lokalít budú zároveň riešené funkcie dopravy a technickej infraštruktúry a zelene,~~

~~– pre všetky rozvojové lokality, pri ktorých je možné použiť prefabrikované žumpy (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.~~

T.10. VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- na str. 28 ÚP sa dopĺňa text:

39 rozšírenie obecného vodovodu v navrhovaných lokalitách :

A1, A2, A3, A4, A5, A6, **A6.1, A8, B2, C1, F3, F7**

41 vybudovať splaškovú kanalizáciu navrhovanú v nových lokalitách :

A1, A2, A3, A4, A5, A6, **A6.1, A8, B2, C1, F3, F7**

42 rozšírenie plynofikácie v navrhovaných lokalitách :

A1, A2, A3, ~~A4~~, A5, A6, **A6.1, A8, B2, C1, F3, F7**