

T. ZÁVAZNÁ ČASŤ Územného plánu obce Dolný Štál

**T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA
A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

T.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia rozvoja obce bude vychádzať predovšetkým z jestvujúcich urbanistických štruktúr a väzieb, ako aj z možností, ktoré pre rozvoj poskytuje jej priestorový potenciál. Hlavným urbanistickým koncepčným cieľom riešenia má byť plné zapojenie všetkých funkčných zložiek do organizmu sídelného útvaru a odstránenie negatívnych javov.

Štruktúru urbanistickej kompozície jadrovej obce budú vytvárať predovšetkým historicky sformované kompozičné osi pozdĺž dopravných trás. Jestvujúci charakter, lokalizáciu a založený spôsob zástavby naďalej rešpektovať bez podstatných zásahov. Zamerať sa na skompaktne zástavby na založených (aj sekundárnych) kompozičných osiach a vytvorenie logicky nadviazanej zástavby na vybraných potenciálne zastavateľných plochách.

Priestorové usporiadanie v obci je typické pre vidiecku uličnú zástavbu s jedno a dvojpodlažnými rodinnými domami v rôznych formách podľa doby ich výstavby. Zachovať výškové zónovanie takto založenej hmotovej kompozície v zástavbe. Ponechať a rešpektovať ako hlavné priestorové dominanty v kompozícii obce veže obidvoch kostolov. Pri výstavbe v prielukách jestvujúcej zástavby limitovať podlažnosť max. dvoma nadzemnými podlažiami s možnosťou obytného podkrovia pri streche sedlovej, resp. valbovej. Pri objektoch občianskej vybavenosti, resp. iných nebytových stavbách, ktoré si typologicky vyžadujú väčšie svetlé výšky podlaží pripustiť max. výšku hrebeňa 15 m.

Zástavba rodinnými domami je doplnená objektmi bytových domov tak v staršej zástavbe, ako aj (v malom rozsahu) novo postavenými bytovkami. Netypicky (v porovnaní s inými obcami) však objekty bytoviek nepôsobia rušivo vďaka ich tvarovému riešeniu, polohe a celkovému zakomponovaniu v priestore.

Riešenie ÚPN-O je špecifické v tom, že aj mimo územia jadrovej obce vytvára funkčné plochy, na ktorých príde k výstavbe vo väčšom, či menšom rozsahu. Jedná sa najmä o plochy hospodárskych dvorov („fariem“), zariadení pre agroturistiku a malého priemyslu. ÚPN-O zaväzuje investora vypracovaním štúdie, ktorá preverí, resp. ponúkne vhodné riešenie priestorového usporiadania a zakomponovania novej hmoty v poľnohospodárskej krajine.

T.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Pri tvorbe následnej koncepcie členenia základných funkčných plôch použiť také riešenie, ktoré umožní uspokojovanie nárokov a potrieb obyvateľov v celom návrhovom období, ako aj v ďalších, výhľadových etapách vývoja pri zachovaní potrebnej kontinuity.

Štruktúru funkčných plôch a ich ďalší rozvoj podriadiť vyššie uvedeným podmienkam a vytvoriť základné funkčné zóny s optimálnym funkčno-prevádzkovým prepojením a s optimálnymi podmienkami pre životné prostredie v sídle.

Pri rozvoji základných funkcií v organizme sídla sa treba zamerať predovšetkým na rozvoj bývania, komerčnej vybavenosti, podnikateľských aktivít, služieb a rekreačno-športovej vybavenosti s vytvorením vyváženého prostredia zodpovedajúcej hodnoty.

Rešpektovať zakomponovanie kultúrno-historických objektov v budúcom stavebnom rozvoji sídelného útvaru a vytvoriť podmienky pre ochranu kultúrnych hodnôt.

V návrhovom období a vo výhľade bude potrebné rozvoj obytnej funkcie orientovať v súvisle zastavanom území, ale aj mimo neho v zmysle navrhovanej koncepcie pri zachovaní charakteru zástavby, bez podstatnejších zmien vo výškovom zónovaní s vytvorením nových stavebných obvodov na voľných plochách v dotyku so zastavaným územím a v „nadmerných záhradách“ za rodinnými domami.

Rozvoj funkcie občianskej vybavenosti v návrhovom období bude potrebné orientovať do centier (hlavné a podružné) a ďalej podľa dôležitosti a dopytu do ťažiskových polôh s prevažujúcou funkciou bývania (napr. ako súčasť rodinných domov), alebo aj rekreácie.

Rozvoj podnikateľských aktivít bude prebiehať primárne v jestvujúcich polohách a následne v podľa záujmu potenciálnych investorov v navrhovaných lokalitách. Sústrediť sa predovšetkým na intenzifikáciu a týchto plôch.

Bude potrebné (minimálne v určitom prechodnom období) akceptovať špecifikum obce – pomerne veľký rozsah záhrad využívaných na poľnohospodársku malovýrobu (aj so stavbami skleníkov), ktoré zaberajú veľkú časť funkčnej plochy bývania v zastavanom území obce.

V súvislosti s funkciou športu a rekreácie je potrebné doplniť vybavenosť a dotvoriť sídelnú a krajinnú zeleň na disponibilných plochách vyčlenených území.

T.1.3. Podmienky na využitie navrhovaných funkčných plôch

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

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.

Neprípustné funkcie :

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

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

- rešpektovať podľa možností stavebno-technický stav objektov a už t.č. založenú schému (resp. jestvujúci stav) dopravy a technickej infraštruktúry,
- rešpektovať charakter jestvujúcej zástavby (najmä pri zastavaní prelúk) a zvážiť – zdôvodniť riešenie novej výstavby, resp. prestavby a rekonštrukcie,

- v prelukách dodržať dodržať stavebnú čiaru pôvodnej zástavby, prípadný posun musí byť kvalifikovane zdôvodnený,
- v architektonickom návrhu nových objektov prispôbiť riešenie, týkajúce sa už existujúcej zástavby približne v jej pôvodnom tvarovom prevedení a výškovom zónovaní bez ďalších nevhodných, či rušivých prvkov,
- pri zásahoch do jestvujúcej zástavby rešpektovať jej pôvodný charakter, t.j. základné tvarové charakteristiky, urbanistická stopa, výškové zónovanie, prípadné stavebné zásahy riešiť v súlade s jestvujúcou zástavbou a okolitým prostredím,
- pri zmenách stavieb uprednostniť nadstavby, prístavby a stavebné úpravy za dodržania navrhutej priestorovej regulácie (max. zastavanosť, max. podlažnosť),
- index zastavanosti pre stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35 (aby nedošlo k nadmernému zastavovaniu územia),
- max. podlažnosť pre RD je stanovená na 2NP.

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

- 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 je pre bývanie prípustná len typologická forma rodinných domov, nie bytové domy,
- index zastavanosti pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35,
- 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 – 600 m² (s výnimkou pozemkov v lokalitách, na ktoré bola k termínu schválenia ÚPN-O vypracovaná UŠ, alebo DÚR,
 - pri zástavbe radovými RD – 400 m²,
- 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 zaťažené 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.

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.

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

- 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“ s tým, že bývanie bude doplnkovou funkciou,
- 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 pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35,
- 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.

e.) Podmienky využitia plôch pre občiansku vybavenosť (B) :

Funkčné plochy občianskeho vybavenia nie sú vo výkresovej časti ÚPN-O diferencované. Znázornené sú ako plochy s primárnou funkciou občianskej vybavenosti ako celku. **Prípustné** sú na nich funkcie a aktivity súvisiace so zabezpečovaním potrieb obyvateľstva v oblasti zdravotníctva, školstva, výchovy, sociálnej starostlivosti, kultúry, osvetu, verejnej správy, administratívy, telovýchovy, športu, komerčnej občianskej vybavenosti, verejného stravovania a ubytovania, pohostinstva, služieb výrobných či nevýrobných, maloobchodu a iné...

Ďalšie **prípustné a vhodné** funkcie:

- S ohľadom na územný a demografický rozvoj bude potrebné pružne reagovať na požiadavky saturácie základnej občianskej vybavenosti v obci. Pritom rešpektovať potrebu flexibility pri umiestňovaní občianskej vybavenosti podľa budúcich požiadaviek.
- Zariadenia OV doplniť o adekvátne plochy zelene, pešie a cyklistické komunikácie a spevnené plochy, parkoviská, garáže a prevádzkové plochy.

- Technická vybavenosť a infraštruktúra (siete a zariadenia) vrátane tých, ktoré súvisia s odpadovým hospodárstvom.
- Zeleň plošná aj líniová vo všetkých formách, ktoré sú vhodné na výsadbu a údržbu na pozemkoch občianskej vybavenosti.
- Pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti v sídle požadujeme zohľadniť dochádzkové vzdialenosti podľa charakteru, príslušného zariadenia, umožniť užívanie osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu.
- Ďalší rozvoj funkcie nekomerčnej vybavenosti orientovať najmä do územia vo vlastníctve obce, príp. s predpokladaným vysporiadaním majetkovo-právnych vzťahov.
- Podmienečne prípustné je umiestňovanie zariadení nezávadných výrobných-obslužných činností, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva (aj ich skladové priestory).

Nepripustné na plochách určených pre občiansku vybavenosť sú zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby), ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali hlavné funkcie (zariadení a areálov OV) a využitie plôch pre určené účely. Nepripustné je povoľovanie všetkých druhov činností a umiestňovanie stavieb, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi a dopadmi mohli obmedzovať využitie susedných plôch.

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

- pre povoľovanie výstavby na plochách D2 a D3 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 rekreácie a poľnohospodárskej výroby, doplnkovou je krátkodobé ubytovanie aj so súvisiacimi službami – stravovanie a pod.,
- prípustné je trvalé bývanie v obmedzenom rozsahu.
- 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 osobitné limity – zástavbu a tvar prispôbiť konkrétnemu druhu činnosti na „farme“, dodržať všeobecné zásady priestorového usporiadania a hygienické požiadavky,
- 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.

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

Pre jestvujúci športový areál (C) nestanovujeme osobitné regulatívy. Prípustná je rekonštrukcia, modernizácia a dostavba športových zariadení, doplnenie plôch statickej dopravy.

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 oplatenia 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.

Prípustnými funkciami sú:

- areály s objektami športovej vybavenosti a zariadeniami slúžiacimi potrebám rekreácie a cestovného ruchu – športoviská, detské ihriská, kúpaliská, predajne v obmedzenom rozsahu, služby, verejné stravovanie, ubytovanie (pre lokalitu CV3- Strieborné jazero v obmedzenom, prijateľnom rozsahu),
- plochy technickej vybavenosti a príslušné komunikácie s uprednostnením pešieho a cyklistického pohybu,
- verejné priestory s lesoparkovou a parkovo upravenou plošnou a líniovou zeleňou, zeleň prírodných športových areálov.

Nepripustné na plochách určených pre šport a rekreáciu sú:

- zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby), ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali hlavné funkcie (zariadení a areálov športu a rekreácie) a využitie plôch pre určené účely.
- umiestňovanie objektov na trvalé bývanie,
- Nepripustné je povoľovanie všetkých druhov činností a umiestňovanie stavieb, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi a dopadmi mohli obmedzovať využitie susedných plôch a ktoré by mohli negatívne ovplyvniť kvalitu životného prostredia v území - všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia.

h.) Podmienky využitia vymedzených plôch zelene :

1. Pre plochy cintorínov „H“ (vrátane ich rozšírenia) so špecifickou nízkou a vysokou verejnou zeleňou sú **prípustné** a vhodné nasledujúce funkcie:

- areály cintorínov s objektmi domov smútku, nevyhnutným technickým zázemím, oddychovými miestami s pietnou funkciou, s príslušnými pešími a obslužnými komunikáciami v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestorov,
- na území je možné realizovať hlavné verejné priestory s plošnou a líniovou verejnou zeleňou,
- možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace na poskytovanie doplnkových špecifických služieb a predaja,
- parkovanie návštevníkov riešiť na príľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov.

Nepripustné je umiestňovanie všetkých ostatných objektov a povoľovanie takých činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali základnú funkciu cintorínov.

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

- plochy súvislej vysokej aj nízkej zelene v obci, parky, parčíky, zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch a cyklotrasách,
- na území je možné realizovať verejné priestory s priestormi pre peších, oddychovými plochami, s príslušnými pešími a cyklistickými komunikáciami,
- možnosť umiestňovať zariadenia slúžiace na poskytovanie doplnkových špecifických služieb a predaja,
- obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestorov a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustné je umiestňovanie bytových objektov, objektov výroby, skladov, výrobných služieb a povoľovanie takých činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali určené funkčné využitie územia.

3. Pre plochy súkromnej zelene v obytnom území, spravidla za pozemkami rodinných domov zastavanom území sú **prípustné** a vhodné nasledujúce funkcie:

- relaxačné aktivity súkromného charakteru,
- súkromné záhrady s nízkou a vysokou zeleňou, okrasné a úžitkové záhrady resp. pozemky poľnohospodárske s produkčnou funkciou – pestovanie poľnohospodárskych plodín,
- nevyhnutné zariadenia obslužného charakteru (záhradné chatky a prístrešky) slúžiace potrebám užívateľov jednotlivých záhrad, priestory s prístupovými komunikáciami, pešie a cyklistické komunikácie,

Nepripustné je umiestňovanie objektov na bývanie, objektov občianskej vybavenosti, výroby, skladov, výrobných služieb a povoľovanie takých činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali funkčné plochy súkromnej zelene.

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:

- plochy súvislej vysokej aj nízkej krajinej zelene, lesných porastov a lesov osobitného určenia, zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch a cyklotrasách,
- na území je možné realizovať zariadenia prírodných športových plôch, oddychovo-relaxačných trás s priestormi pre peších a s príslušnými pešími a cyklistickými komunikáciami,
- obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestorov a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.

Nepripustné je umiestňovanie bytových objektov, objektov občianskej vybavenosti, výroby, skladov, výrobných služieb a povoľovanie takých činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali určené funkčné využitie územia.

i.) Podmienky využitia plôch pre výrobu, skladovanie, technickú vybavenosť (F1,F3,F6):

Na plochy pre výrobu a skladovanie F3- Cintorínska II a F6- Okočská cesta II. 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 prevádzkové riešenie, 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.

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:

- areály a zariadenia pre nezávadnú výrobu, skladovanie, balenie,
- nevyužívané plochy jestvujúcich areálov revitalizovať a intenzifikovať,

- zriadenie malého priemyselného parku, resp. priemyselného inkubátora vo vhodnom rozsahu, so stanovením prípustných činností vzhľadom na požiadavky tvorby a ochrany životného prostredia,
- vybudovanie, rekonštrukcia a modernizácia skladovacích kapacít vrátane technológií,
- podnikateľské zámery je potrebné orientovať na intenzívne využitie plôch, ktoré sú vhodné na výrobu a skladovanie, prevádzky musia rešpektovať podmienky ochrany životného prostredia (ochranné pásma, izolačné plochy, dopravné napojenie ...),
- intenzívnejšie využívať potenciálu jestvujúceho areálu PD tak pre aktivity súvisiace s poľnohospodárskou výrobou, ako aj pre skladovanie a nezávadnú výrobu prenájmom, alebo inou formou podľa podnikateľských aktivít vlastníka,
- pri posudzovaní investičných zámerov prísne zvažovať rozvojové zámery podnikateľských subjektov na území jadrovej obce s podmienkou, že investor musí svoje aktivity prispôbiť dominantnej funkcii sídla, ktorou je bývanie,
- možnosť umiestňovať zariadenia príslušnej administratívy, sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov, v prípade parkovania tranzitu krátkodobé či pohotovostné ubytovanie pre vodičov kamiónov,
- súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel, údržby, servisu...
- doplnkové priestory s plošnou zeleňou pri administratívnych budovách, spevnených plochách, parkoviskách a s izolačnou zeleňou podľa priestorových možností.

Nepripustné je umiestňovanie bytových objektov na trvalé bývanie, objektov občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a povoľovanie takých činností, ktoré by svojim negatívnym vplyvom obmedzovali využitie susedných funkčných plôch.

T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Pre dosiahnutie saturácie a vhodného priestorového usporiadania funkcie občianskej vybavenosti požadujeme :

- doplniť zariadenia občianskej vybavenosti tak, aby zodpovedali požiadavkám saturácie a dochádzkových vzdialeností predovšetkým v nových rozvojových lokalitách bytovej výstavby s možnosťou malých zariadení obchodu a služieb podľa aktuálnych požiadaviek trhu,
- zariadenia základnej OV primárne situovať do hlavného a do podružných centier (tak, ako sú vyšpecifikované a znázornené vo výkresovej časti) tak, aby sa podporila dominantná funkcia centra,
- polohu zariadení OV najmä v centre obce podľa možností zachovať, prípadnú zmenu funkčného využitia a podstatné stavebné a prevádzkové zmeny zdôvodniť v súlade so záujmami obce Dolný Štál,
- vytvoriť podmienky, priestory na prípadné rozšírenie primárnej zdravotníckej starostlivosti, uvažovať pri tom s nárastom počtu obyvateľov na území obce,
- umožniť rozšírenie kapacity MŠ aj vzhľadom na predpokladané zvýšenie populácie v predškolskom veku,
- umožniť reanimáciu areálov predškolskej a školskej výchovy a vzdelávania a ich čiastočné sprístupnenie pre verejnosť,
- využiť spôsob zástavby areálu na intenzifikáciu, napr. vybudovanie triedy v prírode, prestávkových plôch, ihrisko pre deti predškolského veku a pod.,
- vytvoriť podmienky na činnosť záujmových združení podľa ich zamerania,

- vytvoriť v obci podmienky na starostlivosť o sociálne odkázaných občanov (napr. stravovanie, opatrovateľská služba ...),
- vytvoriť podmienky pre využívanie objektu kultúrneho domu ako viacúčelového zariadenia kultúry, osvetu, športu, zabezpečiť požiadavky diferencovaných skupín obyvateľstva a vytvoriť predpoklady pre rozvoj kultúrno-spoločenskej aktivity najširších vrstiev obyvateľstva,
- podporovať činnosť záujmových združení podľa ich zamerania, vytvorením vhodných podmienok v priestoroch kultúrneho domu, v školských a cirkevných priestoroch, prípadne s využitím iných vhodných priestorov a zariadení v obci.
- modernizovať administratívno – správne centrum obce (obecný úrad) podľa požiadaviek ďalšieho rozvoja obce kapacitne, priestorovo a vybavenostne.
- dobudovať športový areál vrátane sociálneho a technického vybavenia tak, aby bolo možné parkovanie a prístup pre širokú verejnosť, zväziť aj možnosť iných športových aktivít a podporovať ich,
- podporovať vytvorenie krytých športovísk s celoročným využitím (fitness a iné) aj pre verejnosť,
- rešpektovať (pri dodržaní základnej koncepcie urbanistického rozvoja obce) zámery vytvorenia cyklotrás a hypotrás s tým, aby obec a jej kataster boli súčasťou riešenia funkcie športu a rekreácie na úrovni regiónu,
- zhodnotiť pomerne bohaté zastúpenie vodných plôch v katastri a v rámci širšieho územia ich využiť na turistiku na vode a na korčuliach,
- rešpektovať existujúce zariadenia verejného stravovania ako objekty s možnosťou zvýšenia kvality poskytovaných služieb ako aj architektonického a spoločenského štandardu a umožniť rozšírenie poskytovaných služieb (prestavba, prístavba, nadstavba) aj na disponibilných pozemkoch,
- podporiť prípadné zámery vytvorenia zariadenia služieb vrátane stravovania a ubytovania (krátkodobé - strednodobé) v priestoroch mimo jadrej obce najmä na pozemkoch existujúcich zastavaných enkláv, ale aj na plochách určených pre agroturistiku a v priestoroch vidieckych hospodárskych dvorov,
- umožniť možnosti vytvorenia zariadení v ktorých budú prevádzky služieb nevyhnutných pre potreby občanov a v rámci novej výstavby umožniť umiestňovanie zariadení služieb aj do stavieb na bývanie ako doplnkovú funkciu,
- služby výrobného charakteru a miestneho priemyslu, ktoré si vyžadujú určité plošné zázemie, resp. by mohli svojim rušivým vplyvom znižovať štandard bývania a ovplyvňovať životné prostredie, umiestňovať do okrajových polôh obce, resp. do polôh na ktorých je už funkcia definovaná ako nezávadná výroba, skladovanie, služby,
- v polohách novej bytovej výstavby umiestňovať nové zariadenia obchodu ako samostatné objekty, prípadne inou formou, napr. viacfunkčné objekty, malé doplnkové formy predaja so sortimentom podľa trhových požiadaviek,
- pri následnom vypracovaní urbanistických štúdií jednotlivých zón riešiť požiadavku na obchody a služby v súlade s predloženou koncepciou rozvoja obce,
- prípadnú výstavbu zariadení vyššej OV preveriť na úrovni urbanistickej štúdie zóny a zdokumentovať súlad projektovej prípravy s koncepciou stanovenou v tomto územnom pláne,
- dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov, kde podľa §44 je potrebné vyžiadať si záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy
 - v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb na:
 - . chov, alebo držanie zvierat,
 - . výrobu, spracovanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - . prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív,

- ukládanie a ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
- pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkárni, ktoré podliehajú registrácii podľa § 40 a pri zmene v ich prevádzkovaní.

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

T.3.1. Verejné dopravné vybavenie územia

Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravnej infraštruktúry v sídelnom útvere Dolný Štál. Východiská riešenia rozvoja dopravnej infraštruktúry treba vidieť v systémových koncepcných a najmä investičných krokoch, ktoré treba presmerovať na dobudovanie dopravných trás a zefektívnenie pohybu cieľovej dopravy vnútro sídelného významu. 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:

- územno-technickú rezervu cesty I/63 v zastavanom území obce pre kategóriu cesty MZ 14(13,5)/60,
- územno-technickú rezervu pre protihlukové opatrenia,
- rozšírenie cesty I/63 mimo zastavané územie obce pre kategóriu cesty C 11,5/80,
- protihlukové opatrenia (protihlukové steny v kombinácii s pásmi izolačnej zelene, resp. pásy izolačnej zelene),
- územno-technickú rezervu na výhľadové rozšírenie cesty I/63 mimo zastavané územie východný obchvat Dolný Štál,
- pre realizáciu rýchlostnej cesty R7 zabezpečiť územnú rezervu 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 príahľého 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.

Ďalšími cestami, na ktoré sa napájajú miestne obslužné komunikácie, sú cesty III. triedy. Vzhľadom na predpokladané i keď mierne zvyšovanie záťaže cestnej siete z dôvodu dobudovania a vybudovania nových lokalít, výrobných prevádzok a športovo – rekreačných lokalít je potrebné tiež dobudovanie vnútro sídelnej dopravy s maximálnym eliminovaním negatívnych vplyvov dopravy na obytné územie sídla. Uvedené sa viaže na trasy, vedené mimo zastavanú i nezastavanú časť sídelného útvaru a vyriešenia problematiky kolíznych križovatiek v obci. Postupná a cieľavedomá realizácia tohto zámeru umožní podstatne eliminovať negatívny vplyv dopravy na obytné územia sídla. V zmysle podkladov pre Územný plán obce Dolný Štál sa predpokladá úprava kategórie ciest III. triedy s parametrami C 7,5/70. Sú to cesty:

Cesta III/1400	Dolný Štál – Topoľníky
Cesta III/1401	Dolný Štál – Padáň
Cesta III/1402	Dolný Štál – Bohel'ov
Cesta III/1428	Dolný Štál - Okoč

Na týchto cestách III. triedy sa navrhuje:

- zabezpečiť územno-technickú rezervu na výhľadové rozšírenie ciest mimo zastavané územie obce pre kategóriu cesty C 7,5/70,
- zabezpečiť územno-technickú rezervu na rozšírenie ciest v intraviláne pre kategóriu B3 MZ 8,5 (8,0)/50,
- zabezpečiť územno-technickú rezervu pre izolačnú zeleň,
- riešiť negatívny vplyv z ciest vybudovaním izolačnej zelene,
- zabezpečiť v extraviláne šírkové usporiadanie ciest v kategórii C 7,5/70,
- zabezpečiť v intraviláne šírkové usporiadanie ciest v kategórii B3 MZ 8,5 (8,0)/50,
- doriešiť rozhľadové dĺžky napojenia ciest III. triedy a miestnych komunikácií vrátane odstránenia bodových závad pri križovaní s miestnymi obslužnými komunikáciami,
- riešiť výstavbu samostatných chodníkov, samostatných pruhov pre cyklistov, resp. spoločných cyklochodníkov,
- doriešiť množstvo a umiestnenie autobusových zastávok HD v SÚ v náväznosti na novú výstavbu so zabezpečením ich rekonštrukcie – samostatné pruhy a nástupné plochy.

b) V hodnotení **dopravno – urbanistickej úrovne** je cesta III. triedy v obci Dolný Štál vedená ako miestna zberná komunikácia funkčnej triedy B3 kategórie MZ 8,5 (8,0)/50.

c) Pre **miestne komunikácie** v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií funkčnej triedy C3. U jestvujúcich MK dodržať minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75-3 m. Novonavrhované miestne komunikácie realizovať v kategórii v zmysle STN 736110 s chodníkmi a zeleným pásom. U komunikácií, kde priestorové pomery nedovoľujú cestu upraviť na požadovanú šírku pre obojsmerné komunikácie alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu (ulice na konci zástavby), preradiť do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné umiestniť otoče pre vozidlá v zmysle platných noriem.

V časti miestnych komunikácií sa navrhuje:

- zabezpečiť územno-technické podmienky na výstavbu miestnych obslužných komunikácií v nových stavebných obvodoch obce s výhľadom zmeny šírkového usporiadania jestvujúcich pozemných komunikácií v zmysle STN 73 6101 a 73 6110 v náväznosti na novú výstavbu IBV a HBV, resp. OV
- pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu miestnych obslužných, obslužných upokojených a upokojených,
- zabezpečiť rekonštrukcie miestnych komunikácií v zmysle STN s dodržaním minimálnej šírky jazdného pruhu 2,75 m - 3m,
- ak šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m, upraviť-rekonštruovať jestvujúce obslužné komunikácie na kategórie v zmysle STN 73 6110,
- upraviť jestvujúce miestne komunikácie, ktorých priestorové pomery nedovoľujú úpravy alebo svojím charakterom nie je nutné rekonštruovať, preradiť ich do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1, šírky 4-6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km.hod⁻¹ s patričným dopravným značením, v prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratiská v zmysle platných noriem,
- 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,

- zabezpečiť územnú rezervu pre nové miestne komunikácie v k. ú. obce s výhľadom zmeny šírkového usporiadania jestvujúcich pozemných komunikácií v zmysle STN 73 6101 a 73 6110 v náväznosti na novú výstavbu IBV a HBV, resp. OV.

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

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

- v I. etape návrhového obdobia výstavbu resp. rekonštrukciu obojstranných min. jednostranných chodníkov v celom úseku zastavaného i nezastavaného územia pozdĺž hlavnej miestnej zbernej komunikácii (B1, B3) a ciest III. triedy v súlade s platnou STN,
- riešenie pešej dopravy vychádzajúc zo zásad zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky, a to dobudovanie chodníkov v zastavanom území obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN na trasách miestnych obslužných komunikácií, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m),
- pozdĺž novonavrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C2, C3 vybudovať min. jednostranné, resp. obojstranné chodníky,
- min. jednostranné chodníky oddelené i neoddelené zeleným pásom alebo izolačnou zeleňou v lokalitách zhromažďovania obyvateľov obce (ihrisko, škola, cintorín a pod.) riešiť v rámci rekonštrukcie komunikácií,
- minimálne jednostranný cyklistický pás oddelený i neoddelený zeleným pásom alebo izolačnou zeleňou v celej dĺžke jestvujúcej hlavnej miestnej komunikácie a cesty funkčnej triedy B1 a B3 v zastavanom území obce,
- minimálne jednostranný cyklistický pás resp. cyklochodník oddelený i neoddelený zeleným pásom alebo izolačnou zeleňou v celej dĺžke jestvujúcej cesty I. a III. triedy v nezastavanom území obce s prepojením na susedné obce,
- zabezpečiť územno-technické podmienky pre vybudovanie nových cyklistických trás a chodníkov s prepojením na rekreačné oblasti regiónu,
- vybudovať nové cyklistické trasy a chodníky s prepojením na rekreačné oblasti regiónu.

e) Potrebu budovania **parkovacích a odstavných plôch** je nutné zabezpečiť v náväznosti na súčasný stav. Návrh vyžaduje:

- pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD a BD alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch,
- budovanie parkovacích a odstavných plôch v náväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkarní, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít – s ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest.

V zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä

- v centrálnej časti obce,
- v trase jestvujúcich ciest III. triedy (zbernej komunikácie B3) v náväznosti na zariadenia občianskej vybavenosti,

- v trase jestvujúcej cesty I. triedy (zbernej komunikácie B1) v návaznosti na zariadenia občianskej vybavenosti,
 - v časti obce v návaznosti na zariadenia obecného úradu, a pod. ako i komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti,
 - v priestore pred školou a pred športovo-rekreačnými zariadeniami navrhovanými.
- f)** V oblasti **hromadnej dopravy** v návrhovom období:
- všetky autobusové zastávky usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom,
 - v návrhovom období v návaznosti na rozširovanie IBV a tým i rozširovanie intravilánu obcí je potreba riešiť množstvo i rozmiestnenie autobusových zastávok pre časovú dostupnosť 5 minút, t. j. cca 400 m,
 - podľa doriešenia navrhovaných lokalít sa predpokladá zvýšenie jestvujúceho stavu zastávok o 1 zastávku obojstrannú na ceste I/63 v zastavanom území obce pri križovatke na Topoľníky.
- g)** V návaznosti na nové stavebné obvody prehodnotiť **dopravné značenie** v celom zastavanom i nezastavanom území obce Dolný Štál.
- h)** V súvislosti s ekologickou výhodnosťou **železníc** voči automobilovej doprave a ďalšími zmenami v železničnej doprave:
- prehodnotiť (zvýšiť) množstvo spojov na trati č. 133 v 1. etape návrhového obdobia,
 - obidve železničné priecestia železničnej trate v riešenom území upraviť ako úrovňové chránené priecestia,
 - zabezpečiť územno-technické podmienky na modernizáciu trate H 131 na traťovú rýchlosť 120 km/hod.
 - výhľadovo riešiť modernizáciu trate H 131 na traťovú rýchlosť 120 km/hod.
 - výhľadovo riešiť modernizáciu železničnej stanice Dolný Štál.
 - zachovať jestvujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru obce a všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové,
 - rešpektovať výhľadové zámery ŽSR z hľadiska plánovanej elektrifikácie, prípadne zdvojkolaženia uvedenej železničnej trate,
 - akúkoľvek stavebnú činnosť v ochrannom pásme dráhy je potrebné vopred konzultovať a odsúhlasiť so ŽSR,
 - stavby v ochrannom pásme dráhy podliehajú dodržiavaniu ustanovení zákona č. 513/20099 o dráhach v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

T.3.2. Vodné hospodárstvo

a.) Zásobovanie vodou :

Obec Dolný Štál je zásobovaná pitnou vodou zo spoločného vodného zdroja. Prívod vody do obce je zabezpečovaný zásobovacím vodovodným potrubím - prívodným potrubím DN 200 - PVC, vedeným z obce Dolný Bar do obce. Vodovodná sieť pokrýva celú obec a zabezpečuje potrebu pitnej vody pre všetkých obyvateľov. Jednotliví odberatelia sú na verejný vodovod napojení vodovodnými prípojkami, na ktorých je osadený vodomer na meranie spotreby vody.

Prevádzkovateľom vodovodnej siete je Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. Nitra - ZsVS, OZ Dunajská Streda. Obec Dolný Štál je akcionárom spoločnosti.

Pre zásobovanie pitnou vodou v navrhovaných lokalitách bude potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu nového vodovodu.

Pri návrhu vodovodu rešpektovať požiadavky vyplývajúce v zmysle STN a potreby vody. Zvýšený odber vody, ktorý vznikne novou výstavbou IBV bude zabezpečený z jestv. vodovodu v obci.

Pri zhotovení projektovej dokumentácie k zásobovaniu rozvojových lokalít pitnou vodou bude potrebné preukázať hydrologickým posúdením vodovodnej siete a prehľadným pozdĺžnym profilom, že aj po zahutení územia a napojení ďalších rozvojových lokalít bude vodovod (ktorý je v prvom rade určený na zásobovanie obyvateľstva nezávadnou pitnou vodou) kapacitne postačovať aj požiadavkám požiarnej ochrany. V prípade, ak budú nároky na potrebu vody pre požiarne účely neprimerane veľké, je potrebné hľadať alternatívny zdroj požiarnej vody.

b.) Odvádzanie a čistenie odpadových vôd :

Obec Dolný Štál má vybudovanú splaškovú kanalizáciu, ktorá odvádzajú splaškové odpadové vody produkované v intraviláne obce – v zástavbe, do jestvujúcej ČOV - čistiarne odpadových vôd. Kapacita ČOV je navrhnutá aj pre susedné obce Bohel'ov a Padáň.

Odkanalizovanie obce je navrhnuté gravitačnou kanalizáciou splaškovou. Splaškové vody z obce sú odvádzané do čistiarne odpadových vôd – ČOV. Splašková kanalizácia je vybudovaná vo všetkých uliciach obce okrem Komárňanskej cesty. Pokrytie kanalizácie v obci predstavuje 90% .

Prečerpávacie stanice zabezpečujú plynulý odtok splaškových vôd z celej siete. Výtláčne potrubie z jednotlivých ČS sú zaústené do najbližších kanalizačných šácht.

Pre navrhované lokality a pre Komárňanskú cestu je potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu novej kanalizácie. Návrh kanalizácie bude možné spresniť po výškopisnom zameraní uvažovaného územia a jestvujúcej kanalizácie.

Upozorňujeme, že výhľadové odvádzanie splaškových odpadových vôd z uvažovanej (navrhovanej) výstavby bude zabezpečené až po rekonštrukcii ČOV, PČS, ako aj splaškovej stokovej siete podľa štúdie „Dolný Štál, kanalizácia a ČOV – prehodnotenie technického stavu“.

Tam, kde si výstavba verejnej kanalizácie vyžaduje neprimerane 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,E2 vodotesná prefabrikovaná žumpa,
- pri lokalitách D1 a D2 možná vodotesná prefabrikovaná žumpa, požadujeme však posúdiť a alternatívu s napojením na verejnú kanalizáciu,
- lokalitu D3 v závislosti od bilancie splaškových vôd napojiť na verejnú kanalizáciu, použitie prefabrikovanej žumpy len ako dočasná alternatíva.
- lokalitu E3 napojiť na existujúcu verejnú kanalizáciu.

Upozorňujeme, že s použitím žump je potrebné rátať ako s dočasným riešením do doby vybudovania verejnej kanalizačnej stoky, ktorá priblíži danú lokalitu k následnému odkanalizovaniu. Obsah žump musí byť zneškodňovaný v čistiarni odpadových vôd.

Na **odvádzanie zrážkových – dažďových vôd** z komunikácií v zastavanej časti obce doporučujeme vypracovať štúdiu odvádzania dažďových vôd spolu s riešením miestnych komunikácií.

V rámci úprav komunikácii, resp. 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, alebo kontrolovane vypúšťať do recipientu.

V navrhovaných lokalitách pri vypracovávaní projektovej dokumentácie uvažovať s odvádzaním zrážkových – dažďových vôd. Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.634/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

c.) Vodné plochy :

Rešpektovať Zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822, 75 2102, atď. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasíť so správcom toku.

Je potrebné ponechať stanovený manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu na jednotlivých vodných tokoch a vodných plochách.

T.3.3. Energetika a oznamovacie vedenia

a.) Zásobovanie plynom :

Miestne rozvody plynu v obci Dolný Štál sú stredotlaké – STL o prevádzkovom tlaku 300 kPa. Rozvody plynu v obci sú vedené v každej ulici a pokrývajú potrebu plynu v plnom rozsahu.

V návrhu ÚPN obce je plynovodná sieť riešená ako STL. Napojenie navrhovaného plynovodu sa prevedie na jestvujúce rozvody plynu. Návrh rieši rozvody plynu vo všetkých uvažovaných lokalitách zástavby IBV. Pre ostatné lokality je navrhnutý rozvod plynu len pre objekty, kde je rozvod plynu ekonomicky výhodný.

Pri ďalšom stupni vypracovania PD plynovodnej siete je potrebné spolupracovať s dodávateľom zemného plynu SPP a.s. Bratislava, ktorý posúdi zvýšený odber zemného plynu v jestvujúcej sieti plynovodu a určí dimenzie navrhovaného plynovodu - vyjadrenie k žiadosti o pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti.

V navrhovaných lokalitách zabezpečiť vypracovanie PD plynifikácie a následne zabezpečiť realizáciu plynovodnej siete.

b.) Zásobovanie elektrickou energiou :

- Uvažovať s výstavbou 2 nových kioskových trafostaníc aj s odpredajom pozemku do vlastníctva ZSE
- Pre nové trafostanice vybudovať samostatné 22 kV káblové prípojky
- V prípade potreby uvažovať s rekonštrukciou jestvujúcej stožiarovej trafostanice
- V sídelnom útvare vybudovať celú distribučnú sieť aj verejné osvetlenie výlučne káblovým rozvodom v zemi.
- Uvažovať s obnovou a rekonštrukciou jestvujúcej vonkajšej distribučnej siete nn a vn s perspektívou uloženia týchto vedení do zeme.
- Prehodnotiť verejné osvetlenie v obci podľa súčasných svetelnotechnických noriem a na základe výsledkov uvažovať s rekonštrukciou verejného osvetlenia.

Všetky prípadné križovania s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 - Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi.

c.) Oznamovacie vedenia :

Zabezpečiť výstavbu oznamovacích sietí, najmä vybudovanie káblových rozvodov obecného rozhlasu a novej pevnej telefónnej siete metalickými káblami do novo

navrhovaných stavebných obvodov. Pri návrhu nových stavieb dodržať ochranné pásma v zmysle zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

T.3.4. Obrana štátu, požiarne ochrana a ochrana pred povodňami :

Civilnú ochranu obyvateľstva zabezpečovať v súlade so zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva (úplné znenie vyhlásené zákonom č. 444/2006 Z.z.) v znení neskorších predpisov.

Ukrytie obyvateľstva zabezpečiť v zmysle Prílohy č.1 časť III. k vyhláske MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany pre 100% počtu obyvateľstva.

Na varovanie a vyrozumieanie obyvateľstva v prípade mimoriadnej situácie je potrebné vychádzať z vyhlásky MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany obyvateľstva.

Rešpektovať schválenú dokumentáciu ochrany pred požiarmi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlásku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.

Pre jednotlivé rozvojové zámery, resp. pri zmene funkčného využitia územia sa musí riešiť problematika požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi, resp. podľa platných legislatívnych noriem v čase realizácie jednotlivých zámerov.

Pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlásky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699 / 2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Dodržiavať podmienky a požiadavka na ochranu územia pred živelnými pohromami a záplavami stanovené v „Povodňovom pláne záchranných prác“.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Pri plánovaní a príprave stavebných investícií v území je podľa zákona č.143/1998 Z.z. o civilnom letectve potrebný súhlas Leteckého úradu SR na stavby v zmysle § 30 tohoto zákona.

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

T.4.1. Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt :

Rozvíjať potenciál zachovaných kultúrno-historických a spoločenských hodnôt , ktoré charakterizujú dané prostredie.

Zachovať pôvodnú vidiecku štruktúru osídlenia a kompozíciu vo vzťahu k okolitej krajine, pri novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby a jej tvaroslovie (stavebná čiara, uličná čiara, výšková hladina zástavby, tvar striech a pod.).

Zachovať a chrániť v zmysle pamiatkového zákona nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu („ÚZPF“):

- rímskokatolícky kostol sv. Martina, evidovaný v ÚZPF pod číslom 88/1 (na Hlavnej ulici),
- dom Ľudový, súp. č. 70, evidovaný v ÚZPF pod číslom 2286/1 (na Hlavnej ulici),
- dom Ľudový, súp. č. 71, evidovaný v ÚZPF pod číslom 2287/1 (na Hlavnej ulici).

Národné kultúrne pamiatky je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č.42/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov („pamiatkový zákon“). Pri obnove národných pamiatok postupovať v zmysle §32 pamiatkového zákona.

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu 10 m nie je prípustné v zmysle §27 ods.2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť, ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Zachovať a chrániť solitéry, objekty a celky s historickou a kultúrnou hodnotou, architektonické a technické pamiatky. Osobitne :

- kostol reformovanej cirkvi (na Hlavnej ulici v m. č. Dolný Štál),
- kamenný kríž (v areáli r. k. kostola, pravdepodobne z 18. storočia),
- misijný kríž (v areáli r. k. kostola),
- prícestná kaplnka (na konci Hlavnej ulice pred domom č. 133/4),
- prícestný kríž (za obcou smerom na Padáň, v kovovej ohrádke),
- hlavný kríž cintorína m. č. Horný Štál),
- hlavný kríž cintorína m. č. Dolný Štál ,
- hlavný kríž starého cintorína m. č. Tône (drevený kríž),
- 2 kamenné náhrobníky z 2. polovice 18. storočia v dolnoštálskom cintoríne,
- dobové náhrobníky v areáli miestnych cintorínov - Dolný Štál, Horný Štál a Tône
- židovský cintorín (na konci ulice Tónska)
- pomník padlým v I. a 2. svetovej vojne (pri r. k. kostole),
- pamätné tabule padlým v I. a II. svetovej vojne (na čelnej fasáde domu smútku na dolnoštálskom cintoríne,
- budova valcového mlyna - Mária mlyn (na Komárňanskej ceste),
- budova r. k. fary č. 75/40 (na Hlavnej ulici vedľa r. k. kostola),
- objekt súp. č. 88 (vedľa kalvínskeho kostola, v súčasnosti Reformovaná cirkevná ZŠ.
- a iné (vid' *LEGENDA – kultúrne pamiatky a zariadenia* vo výkresovej časti ÚPN-O)

Zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu pozdĺž ulíc Hlavná, Stará, Smotanová, Tónska a Hornoštálska. V intraviláne obce sa ojedinele nachádzajú objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom. . Pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výškové dominanty obce – rímskokatolícky a reformovaný kostol.

V prípade objektov z historickej zástavby obce, ktoré sú vo vyhovujúcom stavebno – technickom stave odporúčame ich zachovanie, prípadne rekonštrukciu so zachovaním pôvodného výrazu. K odstráneniu stavieb pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi v zmysle Zákona č.50/1976, jeho zmien a doplnkov a Zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu dodržať nasledovné :

Investor (stavebník) si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba a pod.). Dôvodom je, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných, archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

T.4.2. Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov :

Na celom riešenom území je potrebné chrániť prírodné zdroje, predovšetkým plochy poľnohospodárskej pôdy (4 najlepšie BPEJ v území) a zdroje pitnej vody.

Bude potrebné preveriť a zhodnotiť možnosti využitia geotermálnych vôd na základe potrebných vrtov a prieskumov.

Posúdiť, zvážiť a vhodným spôsobom regulovať rozsah a spôsob ťažby nerastov na riešenom území. V prípade Dolného Štálu sa jedná o nevyhradené nerasty.

Riešené územie je súčasťou chránenej oblasti prírodnej akumulácie podzemných vôd na Žitnom ostrove. Vylúčiť stavby, ktoré sa v CHVO zakazuje stavať, alebo rozširovať, stavby hromadnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych vôd.

Rovnako na plochách určených pre agroturistiku (D1,D2,D3) a pre zriadenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním (E2,E3,E6) podmieniť výstavbu kvalitným zabezpečením čistenia odpadových vôd.

T.4.3. Pre ochranu prírody, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability a pre tvorbu krajiny :

V záujme dosiahnutia zlepšenia celkovej ekologickej stability územia je potrebné pri realizácii územného plánu obce dodržiavať nasledujúce regulatívy :

- Pre územie obce Dolný Štál bol vypracovaný Miestny územný systém ekologickej stability (MÚSES) v zmysle zákona NR SR č.543/2002 Z.z, o ochrane prírody a krajiny. Podľa tohto zákona je vytváranie a udržiavanie územného systému ekologickej stability verejným záujmom,
- podnikatelia a právnické osoby, ktoré zamýšľajú vykonávať činnosť, ktorou môžu ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability, sú povinné navrhnuť opatrenia, ktoré prispievajú k jeho vytváraniu a udržiavaniu. Taktiež sú povinní na vlastné náklady vykonávať opatrenia, smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu poškodzovania, či ničenia ÚSES,
- na ochranu nadregionálneho biokoridoru zabezpečiť minimálnu šírku ochranného pásma 50 m, t.j. 25 m na každú stranu a miestneho biokoridoru min. 20 m, t.j. 10 m na každú stranu (to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery) a tým zvýšiť ekologickejšiu stabilitu územia,
- zachovať súčasnú krajinnú štruktúru – dotvoriť katastrálne územie navrhovanými prvkami MÚSES,
- zabezpečiť ochranu genofondovo významných lokalít,
- zachovať prírodné kompozičné línie vodných tokov a plôch,
- rozvojové zámery nelocalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k likvidácii tejto zelene,
- zabezpečiť zmenu kategórie všetkých hospodárskych lesov v záujmovom území sídelného útvaru (v blízkosti intravilánu) na lesy s osobitným určením, s preferovaním rekreačnej funkcie a funkcie na zamedzenie veternej erózie a vytvorenia lesoparkov za použitia domácich druhov drevín bez použitia monokultúr,
- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území i mimo neho,
- vytvárať rovnováhu medzi urbanizovaným a prírodným prostredím,
- minimalizovať výrub drevín – ak je v rámci rozvojových zámerov nevyhnutné odstraňovanie drevín a porastov rastúcich mimo les, je nevyhnutné zabezpečiť a uskutočniť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň,

- pre hospodárske lesy v záujmovom území sídelného útvaru (v blízkosti intravilánu) je potrebné vykonať zmenu kategórie na lesy s osobitným určením, s preferovaním rekreačnej funkcie a funkcie na zamedzenie veternej erózie a vytvorenia lesoparkov za použitia domácich druhov drevín bez použitia monokultúr
- dôsledne uplatňovať a realizovať všetky zásady, regulatívy a opatrenia navrhované v stadiach smernej časti tohto ÚPN-O, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny,
- rešpektovať návrh ekostabilizačných prvkov, ktoré prepoja poľnohospodársku krajinu a lesy so zastavaným územím obce,
- chrániť, udržiavať a doplňovať plochy krajinnej zelene, územne vymedziť priestor pre krajinnú zeleň vyplývajúcu z ÚSES (biocentrá, biokoridory a interakčné prvky ÚSES) a konkretizovať ho v plošných, alebo pásových výsadbách stromov s krovitým podsadom, prípadne v trvalých trávnatých porastoch,
- revitalizovať a doplniť plochy sídelnej zelene v navrhovanom zastavanom území,
- oddeliť plochy výroby a skladovania od obytnej zóny súvislým zeleným pásom podľa konkrétnych podmienok v území,
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná, alebo dopravná funkcia v protiklade s obytňou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiadúce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí,
- zabezpečiť vypracovanie potrebnej dokumentácie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav,
- realizovať ekostabilizačné opatrenia na ochranu prírodných zdrojov – odizolovať PP hygienickou vegetáciou v okolí komunikácií II. a III. Triedy, urobiť dôsledný prieskum kontaminácie pôdy a zväziť pestovanie poľnohospodárskych plodín na kontaminovaných pôdach – dočasne preferovať pestovanie technických plodín, príp. využitie na TTP,
- vytvoriť takú organizáciu priestoru a usporiadanie pozemkov v rámci navrhovaných funkčných priestorov bývania, rekreácie, výroby, služieb, agroturistiky a pod., ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej, alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi,
- v CHVO možno plánovať a vykonávať činnosť len ak sa zabezpečí všestranná ochrana povrchových a podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie vôd a obnovy ich zásob,
- v CHVO v zmysle § 31 vodného zákona sa zakazuje o.i. stavať alebo rozširovať stavby, ktoré si vyžadujú počas výstavby alebo prevádzky špeciálne ošetrovanie porastov znečisťujúcimi látkami uvedenými v zozname I. prílohy č.1 vodného zákona.

T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Pre realizáciu zámerov stanovených v územnom pláne obce Dolný Štál požadujeme vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek životného prostredia a dodržať podmienky, zásady a regulatívy stanovené v smernej časti tohto ÚPN-O (v časti „I“).

Pre ochranu čistoty ovzdušia a ochranu proti hluku:

- zabezpečiť u veľkých a stredných zdrojov znečistenia ovzdušia stálu ochranu ovzdušia v zmysle platnej legislatívy,
- dodržiavať príslušné povinnosti a ustanovenia týkajúce sa povolovania zdrojov znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z.z. o ochrane ovzdušia a vykonávacích predpisov k nemu,

- pred zahájením nových stavieb, ktoré môžu byť zdrojom znečistenia ovzdušia (ZZO) je každý prevádzkovateľ ZZO podľa §17 zákona o ovzduší povinný požiadať o súhlas príslušný orgán ochrany ovzdušia (stredné a veľké zdroje patria do kompetencie OÚŽP, malé zdroje do kompetencie obce).
- prihliadať na dostatočnú vzdialenosť obytnej zástavby od existujúcich, alebo plánovaných zdrojov znečistenia ovzdušia a na miestne rozptylové podmienky, aby boli rešpektované zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území – dodržiavať ochranné pásma.
- v riešených lokalitách nepripustiť činnosti a podnikateľské aktivity, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápach, hlučnosť, hluk a vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo, alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre stavebné účely,
- na zamedzenie nežiadúcich účinkov z poľnohospodárskych areálov zabezpečiť v ich areáloch výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie a tým minimalizovať nepriaznivé vplyvy na životné prostredie,
- zabezpečiť odstránenie negatívneho dopadu znečistenia ovzdušia exhalátmi z automobilovej dopravy a hluku z miestnych komunikácií a z ciest III.tr. (líniový zdroj znečistenia ovzdušia) vybudovaním líniovej zelene,
- dodržiavať ustanovenia vyhl. MZ SR č. 237/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. 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,
- zabezpečiť informovanosť občanov o úniku škodlivých látok do ovzdušia pri domácom spaľovaní rôznych materiálov – odpadov v malých zariadeniach, ako aj na voľných plochách.

Pre ochranu kvality povrchových a podzemných vôd:

- dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiadúcemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd,
- zabezpečiť verejný vodovod a odvádzanie a čistenie odpadových vôd v celej obci – aj v novonavrhovaných rozvojových lokalitách,
- zaviazat' investorov (stavebníkov) zabezpečiť zásobovanie vodou a odvádzanie a čistenie odpadových vôd v lokalitách vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním s ohľadom na ochranu kvality povrchových a podzemných vôd,
- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov („Vodný zákon“) a príslušné platné normy STN 75 2102 Úprava riek a potokov, STN 73 6822 Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi a t.ď.
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle vodného zákona a zákona č. 296/2005, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
- zamedziť zachytávaniu odpadových vôd do nevyhovujúcich žump, resp. ich živelnú likvidáciu,
- dažďové vody zo striech 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, resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky, vody z povrchového odtoku je potrebné pred odvedením do recipientu zbaviť ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častí,
- v lokalite rozvojových zámerov je potrebné navrhnuť opatrenia na zadržanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech budov,
- akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s vodnými tokmi je potrebné odsúhlasit' so správcom vodných tokov,

- konkrétny návrh prevádzok v rámci nových výrobných lokalít zosúladiť s ust. §30 ods.4 zákona č. 364/2004 Z.z, o vodách v znení neskorších predpisov, ktorý pojednáva o zakázaných činnostiach v chránenej vodnej oblasti,
- rozsiahlejšie parkovacie plochy v rámci plôch výroby a občianskej vybavenosti odvodniť cez odlučovač ropných látok s výrobcom garantovanou účinnosťou prečistenia na výstupe do 0,1 mg/l NEL.

Pre ochranu pôdy:

- sledovať kvalitu poľnohospodárskej pôdy a kontrolou zamedziť jej znehodnocovaniu (agrochemické opatrenia),
- obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe v blízkosti nových obytných zón, prvkov ÚSES a otvorených vodných plôch, či už formou pozemnej, alebo leteckej aplikácie (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory),
- zabezpečiť ochranu poľnohospodárskej pôdy proti pôsobeniu veternej a vodnej erózie zodpovedajúcimi osevnými postupmi,
- pre elimináciu deflácie je potrebné zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov budovaním protierózných zábran a zvýšiť podiel nelesnej stromovej a krovinej vegetácie pozdĺž vodných tokov,
- navrhované plochy bývania v RD na okraji zastavaného územia obce oddeliť od poľnohospodárskej pôdy líniovou ochrannou zeleňou,
- poľnohospodársku pôdu odizolovať hygienickou vegetáciou aj v okolí komunikácií III. tr.,
- pri záberoch poľnohospodárskej pôdy rešpektovať zákon SNRč. 220/2004 Z.z. o využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Pre odpadové hospodárstvo:

- zber, odvoz a likvidovanie odpadu zabezpečiť v rámci celého sídelného útvaru (vrátane enkláv a vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním) v potrebnom rozsahu a v súlade s platnou legislatívou,
- rozšíriť a vybaviť technikou zberný dvor komunálneho odpadu a zabezpečiť podmienky na separovaný zber odpadu na celom riešenom území,
- zlikvidovať všetky divoké skládky domového odpadu, ktoré sú v kolízii s obytnými a rekreačnými areálmi a opustené, neorganizované skládky v k.ú a zabrániť ich obnoveniu,
- dodržať ustanovenia zákona č. 75/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Iné:

V záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež v záujme ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a vyžiadať si (podľa §44 citovaného zákona) záväzný posudok Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy :

- v územnom, stavebnom, kolaudačnom konaní, ak sa týkajú stavieb a zariadení, určených na
 - a.) chov, alebo držanie zvierat
 - b.) výrobu, spracovanie, ošetrovanie, skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - c.) prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív,
 - d.) ukladanie, ďalšie spracovanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
- pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkarní, ktoré podliehajú registrácii podľa §40 citovaného zákona a pri zmene v ich prevádzkovaní.

T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Vymedzenie zastavaného územia obce pre Návrh ÚPN-O Dolný Štál je dostatočne dokumentované vo výkresovej časti elaborátu. Zastavané územie, ktoré je vymedzené hranicou zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy k 01.01.1990, je v tomto návrhu ÚPN-O rozšírené o navrhované rozvojové plochy (hranica zastavaného územia – návrh). Pri uplatňovaní záverov z riešenia územného plánu v rozvoji obce je potrebné:

- Rešpektovať hranice zastavaného územia platné k 01.01.1990 rozšírené v zmysle platnej legislatívy o vymedzené rozvojové plochy v zmysle návrhu ÚPN-O a jeho následných zmien.
- Zabezpečiť prerokovanie úpravy rozsahu zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy a jej zaznačenie do príslušných podkladov.

O zmenu hranice zastavaného územia môže požiadať obec v zmysle Metodického pokynu Ministerstva pôdohospodárstva SR pre postup pri rozširovaní hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 – č.8355/2000-620 resp. v súlade so znením ďalších aktuálne platných predpisov.

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Vymedzenie ochranných pásiem je dokumentované v textovej časti. Všetky ochranné pásma či už uvedené v ÚPN-O, alebo neuvedené (ale vyplývajúce z platnej legislatívy v čase prípravy investičných zámerov) musia byť rešpektované ! Prípadné výnimky, alebo požiadavky na aktivity v území ochranných pásiem musia byť kvalifikovane zdôvodnené a odsúhlasené v územnom, resp. stavebnom konaní.

Ochranné pásma technického vybavenia územia:

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

- vodovod, kanalizácia do DN 500 - 1,5 m obojstranne
- Ochranné pásmo vodného zdroja H-2, ktorý sa nachádza v obci Dolný Štál je vymedzené oplatením a vytvára I. pásmo hygienickej ochrany (PHO I. stupňa).
- Ochranné pásmo ČOV - 100 m

Ochranné pásma plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č. 251/2012 Z.z.

- STL plynovod a prípojky v zastavanom území obce - 1 m obojstranne
- plynovod a plyn. prípojka do DN 200 - 4 m obojstranne
- plynovod do DN 500 - 8 m obojstranne
- regulačná stanica plynu - 8 m
- Bezpečnostné pásma plynárenského zariadenia sú stanovené zákonom č.251/2012 Z.z.
- STL plynovod a prípojky v zastavanom území obce - určí prevádzkovateľ distribučnej siete s technickými požiadavkami
- VTL plynovod a prípojka DN 300, DN150 a DN 80, PN 40 - 20 m obojstranne
- regulačná stanica plynu - 50 m

Ochranné pásma technického elektroenergetických zariadení:

Pri výstavbe treba rešpektovať ochranné pásma elektroenergetických zariadení podľa zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike.

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia VN je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je:

- pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane
 - a) pre vodiče bez izolácie 10 m,
 - b) pre vodiče so základnou izoláciou 4 m,
 - c) pre zavesené káblové vedenie 1 m
- pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m., v súvislých lesných priesekoch 7 m,

Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo vonkajšej (stožiarovej) trafostanice 22/0,4 kV je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie. Ochranné pásmo murovanej (kioskovej) trafostanice je vymedzené oplotením alebo obstavanou hranicou trafostanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do trafostanice na výmenu technologických zariadení.

Ochranné pásma technického dopravných zariadení:

Pre cestné komunikácie v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle vyhl. č. 193/1997 úplného znenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a jeho vykonávacieho predpisu pre ochranné pásma vyhl. č. 35/84 Zb.:

Pre predpokladanú stavbu rýchlostnej cesty R7		100 m od osi vozovky príslušného jazdného pruhu
Cesta I/63	v nezastavanom území obce:	50 m od osi vozovky
III/1400	v nezastavanom území obce:	20 m od osi vozovky
III/1401		20 m od osi vozovky
III/1402		20 m od osi vozovky
III/1428		20 m od osi vozovky
Ochranné pásmo železnice:		60 m od osi krajnej koľaje

V zastavanom území obcí ochranné pásma pozdĺž komunikácií platia v zmysle vyhlášky pre civilnú obranu pre prejazdnosť komunikácie a proti zavaleniu. Táto šírka je na zbernej komunikácii a na vybudovaných obslužných komunikáciách v obci zachovaná.

Metodika pre vypracovanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokrad'ové biotopy 40 m. Šírka ochranného pásma nadregionálneho biokoridoru minimálne 50 m, t.j. 25 m na každú stranu a miestneho biokoridoru min. 20 m, t.j. 10 m na každú stranu (Podmienka: nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery).

Ochranné pásmo 10 m od vzdušnej päty hrádze Belského kanála (platí aj pre lokalitu E6 „Mikušov laz“ – plocha pre vidiecky hospodársky dvor s bývaním). Do vymedzeného OP hrádze nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia, ani súvislú vzrastlú zeleň z dôvodu zabezpečenia prístupu a manipulácie mechanizmov správcu pri údržbe hrádze a koryta toku.

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.

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu 10 m nie je prípustné v zmysle §27 ods.2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť, ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Plochy a poloha verejnoprospešných stavieb pre obec sú dokumentované v textovej a výkresovej časti. Jedná sa predovšetkým o stavby pre dopravu, technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Podrobnejšie v časti T.10. a iné časti textu. Uvedené platí aj pre plochy, zariadenia, vedenia sietí, ktoré sú predmetom riešenia tohto územného plánu.

Doprava :

- zberné komunikácie) – rezervovať plochy pre rozšírenie v zmysle STN pre cesty II a III. triedy, a pre úpravu pripojovacích oblúkov miestnych komunikácií (MK)
- miestne komunikácie obslužné – rezervovať plochy pre nové cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- miestne upokojené komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, otoč, verejná zeleň
- účelové a prístupové komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, chodníky, verejná zeleň, parkoviská, mosty, verejná zeleň
- komunikácie pre cyklistov a pre peších – rezervovať plochy pre cyklistické trasy, komunikácie pre peších, verejná zeleň

Zásobovanie elektrickou energiou :

- Pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody VN, NN a VO v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodných istiacich skríň.
- Priestor na osadenie dvoch nových transformačných staníc.

Zásobovanie plynom :

- pridružený priestor pre vedenie plynovodnej siete
- priestory na území obce súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie plynovodnej siete

Zásobovanie vodou a kanalizácia :

- pridružené priestory pre rozvody vody a kanalizácie
- priestory na území obce súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie siete obecného vodovodu a odkanalizovania obce

Odpadové hospodárstvo :

- priestor zberného dvora (B1 – po jeho rozšírení) pre zber odpadu, resp. druhotných surovín vrátane novej prístupovej komunikácie

Verejný vodovod, kanalizácia a plynovod budú priestorovo umiestnené v miestnych komunikáciách – cesta, chodník, zelený pás a nepotrebnú samostatne vymedzené plochy. Čerpacie stanice splaškových vôd budú umiestnené na trase kanalizácie na prístupnom verejnom priestranstve.

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité ako podklad pre prípadné vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

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

Schéma dopravného riešenia v navrhovaných rozvojových lokalitách A1 až A5, 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. 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,
- pre funkciu športu a rekreácie lokality uvedené pod označením C1-Topolnianska cesta a C3-Strieborné jazero,
- pre funkciu agroturistiky lokality uvedené pod označením D2-Boheľovské II. a D3-Karábske,
- pre výstavbu, resp. založenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním lokality uvedené pod označením E2-Gardonské II., E3-Hornoštálske I., E6-Mikušov laz,
- 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 alebo vlastnú ČOV (E6) 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

Ako verejnoprospešné stavby v súlade s predloženou koncepciou ÚPN-O navrhujeme:

- 01 dobudovanie a dotvorenie hlavného a podružných centier obce,
- 02 rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba, modernizácia) objektov školstva - materská škôlka, základná škola, umelecká škola, vrátane školských jedální,
- 03 rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba, modernizácia) objektov s kultúrnou spoločenskou funkciou vrátane kultúrnych pamiatok,
- 04 vybudovanie zariadenia na poskytovanie služieb v oblasti sociálnej starostlivosti,
- 05 modernizácia zariadenia lekárskej starostlivosti,
- 06 stavby súvisiace s ochranou prírody a krajiny, vytváraním územného systému ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia,

- 07 výsadba (dotvorenie) zelene na plochách, ktoré plnia funkciu verejnej, sídelnej zelene, izolačnej zelene a najmä funkciu interakčných prvkov siete ÚSES,
- 08 úprava všetkých cintorínov a rozšírenie cintorínov H1 a H2 a s tým súvisiace stavby,
- 09 úprava vodných tokov najmä v súvislosti s protipovodňovými a ekologickými aktivitami,
- 10 výstavba detských ihrísk a športovísk
- 11 výstavba objektov a zariadení pre šport a rekreáciu (C,C1,C2,C3),
- 12 rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba, modernizácia) jestvujúcich objektov pre telovýchovu a šport,
- 13 rozšírenie zberného dvora a jeho dobudovanie pre potreby odpadového hospodárstva v obci, vrátane novej prístupovej komunikácie,
- 14 rozšírenie cesty I/63 v zastavanom území obce pre kategóriu cesty MZ 14(13,5)/60,
- 15 protihlukové opatrenia pri ceste I/63 v zastavanom i v nezastavanom území (protihlukové steny v kombinácii s pásmi izolačnej zelene, resp. pásy izolačnej zelene),
- 16 rozšírenie cesty I/63 mimo zastavané územie obce pre kategóriu cesty C 11,5/80,
- 17 výhľadové rozšírenie cesty I/63 mimo zastavané územie - východný obchvat obce Dolný Štál,
- 18 realizácia rýchlostnej cesty R7,
- 19 úprava ciest III. triedy pre kategóriu cesty C 7,5/70 a v zastavanom území vo funkčnej triede B3 kategórie MZ 8,5 (8,0)/50:
- | | |
|----------------|------------------------|
| Cesta III/1400 | Dolný Štál – Topoľníky |
| Cesta III/1401 | Dolný Štál – Padáň |
| Cesta III/1402 | Dolný Štál – Bohel'ov |
| Cesta III/1428 | Dolný Štál - Okoč |
- 20 protihlukové opatrenia pri týchto cestách v zastavanom i nezastavanom území (protihlukové steny v kombinácii s pásmi izolačnej zelene, resp. pásy izolačnej zelene),
- 21 chodníky, cyklistické pásy, cyklochodníky v zmysle návrhu a spracovaných štúdií,
- 22 cyklotrasy v zmysle Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja,
- 23 zberné komunikácie (B1, B3) – pripojovacie oblúky miestnych komunikácií (MK),
- 24 miestne obslužné komunikácie na rozvojových plochách v zmysle návrhu,
- 25 účelové komunikácie na rozvojových plochách v zmysle návrhu,
- 26 miestne obslužné a upokojené komunikácie - rekonštrukcie,
- 27 účelové komunikácie – rekonštrukcie,
- 28 chodníky D3, cyklochodníky D3, D2, cyklotrasy D2, verejná zeleň, parkoviská,
- 29 výstavba odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách v lokalitách a rozsahu podľa potreby (najmä v centrálnej časti obcí) v zmysle návrhu riešenia,
- 30 vybudovanie dopravných plôch pre rekreačno-športové lokality,
- 31 hromadná doprava – rezervovať plochy pre zastávku HD, chodník, verejnú zeleň,
- 32 rekonštrukcia jestvujúcich autobusových zastávok s príslušenstvom,
- 33 úprava ostatného jestvujúceho dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň),
- 34 priestorové výhľadové podmienky pre modernizáciu trate H 131 na traťovú rýchlosť 120 km/hod.,
- 35 rekonštrukcia dopravného značenia v k. ú. obce Dolný Štál,
- 36 rekonštrukcia dopravných objektov – mosty, lávky, priepusty,
- 37 výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN, VN a verejného osvetlenia,
- 38 výstavba a rekonštrukcia elektrických transformačných staníc 22/0,42 kV,
- 39 rozšírenie obecného vodovodu v navrhovaných lokalitách :
- A1, A2, A3, A4, A5, C1, F3
- 40 vybudovať splaškovú kanalizáciu na Komárňanskej ceste

- 41 vybudovať splaškovú kanalizáciu navrhovanú v nových lokalitách :
A1, A2, A4, A5, C1, F3
- 42 rozšírenie plynofikácie v navrhovaných lokalitách :
A1, A2, A3, A4, A5, C1, F3
- 43 výstavba a rekonštrukcia vedení a objektov telekomunikačných zariadení,
- 44 rekonštrukcia požiarnej zbrojnice