

OBEC
DOLNÝ ŠTÁL
OKRES DUNAJSKÁ STREDA, TRNAVSKÝ KRAJ



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

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	6
A.3.	Hlavný cieľ riešenia	
A.4.	Východiskové podklady pre spracovanie	
B.	Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	6
B.1.	Spôsob a postup spracovania	
B.2.	Rozsah spracovania	
B.3.	Požiadavky na riešenie	

II. Riešenie územného plánu.

6

C.	Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.	
D.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC.	
E.	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.	6
E.1.	Obyvateľstvo	6
E.2.	Bytový fond	6
F.	Záujmové územie a širšie územné vzťahy	
G.	Návrh urbanistickej kompozície a priestorového usporiadania	
G.1.	Historické súvislosti a kultúrne hodnoty	
G.2.	Urbanistická kompozícia a priestorové pomery	
G.3.	Základná koncepcia rozvoja územia	
H.	Návrh funkčného využitia územia.	6
H.1.	Návrh riešenia bývania	6
H.2.	Návrh riešenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry	9
H.3.	Návrh riešenia hospodárskej základne	9
H.4.	Návrh riešenia rekreácie a turizmu	10
H.5.	Návrh riešenia sídelnej zelene	10
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	11
J.1.	Ochrana prírody a krajiny	11
J.2.	Územný systém ekologickej stability	11
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.	12
M.1.	Dopravné vybavenie	12
M.2.	Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou	14
M.3.	Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	14
M.4.	Zásobovanie elektrickou energiou	15
M.5.	Zásobovanie plynom	15
M.6.	Spoje a telekomunikačné zariadenia	16
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.	16
R.1.	Základné údaje	16
R.3.	Funkčné využitie riešeného územia	16
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:	19
T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	19
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	19
T.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	23
T.3.1.	Verejné dopravné vybavenie územia	23
T.3.2.	Vodné hospodárstvo	22
T.3.3.	Energetika a oznamovacie vedenia	25
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.	24
T.4.1.	Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt	
T.4.2.	Pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov	24
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.	
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.	25

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

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

SMERNÁ ČASŤ

I. Základné údaje.

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

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

Zmeny a doplnky č. 2/2025 riešia lokality:

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 A7 - zmena funkcie, rozloha 1,2ha - mimo ZÚ

funkcia v ÚP: orná pôda

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 A9 - zmena funkcie, rozloha 0,1ha - mimo ZÚ

funkcia v ÚP: orná pôda

funkcia v ZaD: bývanie v rodiných domoch

Lokalita A10 - zmena funkcie, rozloha 1,2ha - mimo ZÚ

funkcia v ÚP: orná pôda

funkcia v ZaD: bývanie v rodiných domoch

Lokalita A11 - zmena funkcie, rozloha 5,0ha - mimo ZÚ

funkcia v ÚP: orná pôda

funkcia v ZaD: bývanie v rodiných domoch

Lokalita A12 - zmena funkcie, rozloha 2,7ha - mimo ZÚ

funkcia v ÚP: orná pôda

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 - 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, odbočovací pruh dĺžky 60m - 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

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	3587	+402

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	1148	+129

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
A7		14	49	I.	E
A8		6	21	I.	I
A9		2	7	I.	E
A10		14	49	I.	E
A11		61	213	I.	E
A12		32	112	I.	E
P	PRELUKY	35	140	I.	I
HD	HOSPODÁRSKE DVORY	3	12	I.-II.	E
SPOLU		379	1451		

*I = intravilán, E = extravilán SPOLU: nových bytových jednotiek 379 v RD
predpokladaný prírastok obyv. 1451*

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 vidiecke dvory s bývaním na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na navrhovanú miestnu cestu a inžinierske siete

Lokalita A7 1,2ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 650m severozápadne od centra obce, s pozemkami pre 14RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na navrhovanú miestnu cestu a inžinierske siete
- podľa textu záväznej časti T.3.1. písm. c) určiť dopravný priestor a trasu ďalšej možnej miestnej cesty
- pri spracovaní ďalších ZaD využiť jestvujúce cesty a siete na napojenie pozemku medzi A6, A7 a pozemkov severozápadným smerom

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

Lokalita A9 0,1ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 1400m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 2RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na dopravný priestor spevnenej jestvujúcej poľnej cesty, navrhovanej na dopravný priestor miestnej cesty šírky 20m a navrhované inžinierske siete
- pri spracovaní ďalších ZaD využiť jestvujúcu cestu a siete na napojenie susedných pozemkov
- využiť obecné pozemky smerom k Mostovej ulici popri zbernom dvore pre peší prechod do obce
- rešpektovať jestvujúce elektrické vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo 10m

Lokalita A10 1,2ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 1500m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 14RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na dopravný priestor spevnenej jestvujúcej poľnej cesty vedúcej k Jazeru Karáb, ktorej navrhovaný dopravný priestor bude šírky 20m a navrhované inžinierske siete
- podľa textu záväznej časti T.3.1. písm. c) určiť dopravný priestor a trasu ďalšej možnej miestnej cesty
- napojiť pozemky jedným peším prechodom šírky 4m na susedné dva pozemky a jedným peším prechodom šírky 4m k navrhovanej lokalite A11, s polohou v strednej časti
- zvlášť vymedziť 5% plochy pre verejnú zeleň z celkovej plochy pozemkov, odpočítaním plôch pre dopravný priestor ciest a chodníkov
- pri spracovaní ďalších ZaD využiť jestvujúcu cestu a siete na napojenie susedných pozemkov
- využiť obecné pozemky smerom k Mostovej ulici popri zbernom dvore pre peší prechod do obce
- rešpektovať jestvujúce VTL a jeho ochranné a bezpečnostné pásmo

Lokalita A11 5,0ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 1800m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 61RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúcej cesty III. triedy vedúcej k obci Bohel'ov, a navrhované inžinierske siete
- podľa textu záväznej časti T.3.1. písm. c) určiť dopravný priestor a trasu ďalšej možnej miestnej cesty
- napojiť pozemky min. jedným peším prechodom šírky 4m k ploche družstva, min. jedným peším prechodom šírky 4m k navrhovanej lokalite A10 a min. jedným peším prechodom k lokalite H3, mimo plochy ochranného pásma cesty III. triedy, s polohou v strednej časti
- pri spracovaní ďalších ZaD využiť cestu III. triedy a siete na napojenie susedných pozemkov
- rešpektovať jestvujúcu cestu III. triedy a jej ochranné pásmo 20m, v ochrannom pásme vymedziť plochu pre verejnú zeleň, ktorej súčasťou môže byť cyklotrasa I4
- zvlášť vymedziť plochu pre verejnú zeleň min. šírky 15, po celej dĺžke od jestvujúcej hranice plochy družstva
- rešpektovať jestvujúcu susednú plochu družstva (v súčasnosti bez chovu zvierat), v prípade znovu obnovenia chovu, navrhnuť potrebnú vzdialenosť od objektov nevyžadujúcich hygienickú ochranu (poľnohospodárskeho využitia), po objekty vyžadujúce hygienickú ochranu (bývanie),

budovy pre bývanie navrhnuť čo najďalej od hranice družstva (za pásmom 15m verejnej zelene uprednostniť najskôr záhrady)

- rešpektovať jestvujúce elektrické vzdušné vedenie a jeho ochranné pásmo 10m, uvažovať s jeho prekládkou

Lokalita A12 2,7ha mimo ZÚ

Navrhovaná plocha sa nachádza 1300m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 32RD.

Je navrhované:

- zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch**
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúcej miestnej cesty vedúcej k ČOV, navrhovanej miestnej cesty a na navrhované inžinierske siete**
- podľa textu záväznej časti T.3.1. písm. c) určiť dopravný priestor a trasu ďalšej možnej miestnej cesty**
- pri spracovaní ďalších ZaD využiť cestu III. triedy a siete na napojenie susedných pozemkov**

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**
- napojiť pozemky na dopravný priestor jestvujúceho vjazdu z cesty I. triedy a na jestvujúce inžinierske siete**
- vymedziť líniovú plochu rozšírenia telesa cesty pre odbočovacie pruhy z oboch smerov k navrhovanej ploche OV**
- 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 jestvujúceho a navrhovaného vjazdu z cesty I. triedy, prípadne 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 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.

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 verejnú 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 verejnú zeleň

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 ZELENÉ

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 odbočovací pruh dĺžky 60m - 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 telesa cesty pre ďalší odbočovací pruh z juhu smerom na východ k jestvujúcej ploche OV

2.3 Organizácia dopravy v sídelnom útvare, dopravné systémy

2.3.3. Nové navrhované miestne komunikácie.

- 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 A7

Dopravné napojenie je z lokality A6 dvoma navrhovanými miestnymi cestami. Je možné určiť dopravný priestor a trasu ďalšej doplňujúcej 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.

Lokalita A9

Dopravné napojenie je na dopravný priestor spevnenej jestvujúcej poľnej cesty, navrhovanej na miestnu cestu dopravného priestoru šírky 20m.

Lokalita A10

Dopravné napojenie je na dopravný priestor spevnenej jestvujúcej poľnej cesty, navrhovanej na miestnu cestu dopravného priestoru šírky 20m. Je možné určiť dopravný priestor a trasu ďalšej doplňujúcej miestnej cesty. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

Lokalita A11

Dopravné napojenie je na dopravný priestor jestvujúcej cesty III. triedy vedúcej k obci Boheľov. Je možné určiť dopravný priestor a trasu ďalšej doplňujúcej miestnej cesty. Minimálna šírka dopravného priestoru je zaregulovaná v záväznej časti.

Lokalita A12

Dopravné napojenie je na dopravný priestor jestvujúcej miestnej cesty vedúcej k ČOV a na navrhovanej miestnej cesty juhozápadným smerom. Je možné určiť dopravný priestor a trasu ďalšej doplňujúcej miestnej cesty. 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 navrhnúť 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 Boheľov, 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 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 navrhnúť spoločné pripojenie v jednom bode vytvorením novej križovatky. Zároveň sa budú riešiť parkoviská v zmysle platných STN.

Lokalita F8

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 navrhnúť spoločné pripojenie v jednom bode vytvorením novej križovatky aj pre jestvujúce poľnohospodárske plochy. Zároveň sa budú riešiť parkoviská v zmysle platných STN.

- na str. 53 ÚP sa dopĺňa text:

Lokalita H3 - Jazero Karáb

Prístup je od cesty III. triedy smerom na obec Boheľov, 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** a v rámci rozšírenia cintorínov.

M.2. Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

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

5. Návrh riešenia

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

Obytná lokalita A7 – 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.

Obytná lokalita A9 - navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod z lokality A5 z Hlavnej ulice.

Obytná lokalita A10 - navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod z lokality A5 z Hlavnej ulice.

Obytná lokalita A11 – navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod z obce Boheľov.

Obytná lokalita A12 – navrhovaný vodovod bude napojený na jestvujúci vodovod z Mostovej ulice.

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. 65 ÚP sa na konci dopĺňa text:

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

Obytná lokalita A7 – 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.

Obytná lokalita A9 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do výtlaku z obce Boheľov cez čerpaciu stanicu.

Obytná lokalita A10 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do výtlaku z obce Boheľov cez čerpaciu stanicu.

Obytná lokalita A11 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do výtlaku z obce Bohelov cez čerpaciu stanicu.

Obytná lokalita A12 – navrhovaná splašková kanalizácia bude zaústená do stoky na 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. 71 ÚP sa na konci dopĺňa text:

V lokalite A6.1, A7 a A8 sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-7 (400 kVA).

V lokalite A9 a A10 sa na zásobovanie vybuduje trafostanica TS4 s možnosťou napojenia na vonkajšie 22kV vedenie, prechádzajúce cez lokalitu A9, podzemným 22kV vedením dĺžky 110m v dopravnom priestore cesty III. triedy.

V lokalite A11 sa na zásobovanie vybuduje trafostanica TS5 s možnosťou napojenia na vonkajšie 22kV vedenie, prechádzajúce cez samotnú lokalitu. Navrhuje sa prekládka vedenia do zeme, do dopravného priestoru miestnych ciest.

V lokalite A12 sa na zásobovanie využije potenciál jestvujúcej trafostanice TS 714-10 (63 kVA) s navýšením na 400kVA, nachádzajúcej sa pri jestvujúcej ploche ČOV.

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 na konci dopĺňa text:

Obytná lokalita A6.1, A7 a A8 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod na ulici K vinohradom.

V lokalite A9 a A10 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z lokality A5.

V lokalite A11 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z obce Boheľov.

V lokalite A12 - navrhovaný plynovod bude napojený na jestvujúci plynovod z Mostovej ulice.

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

- na str. 75 ÚP sa dopĺňa text:

Káblom TCEPKPFLE 100XN0,6 môžu byť pripojené lokality

- **A6.1, A7, A8, A9, A10, A11, A12, B2, F7, F8**

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

R.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

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. 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 vidieckeho dvora s bývaním na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita A7 1,2ha mimo ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 650m severozápadne od centra obce, s pozemkami pre 14RD.
Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy 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 A9 0,1ha mimo ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 1400m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 2RD.
Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita A10 1,2ha mimo ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 1500m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 14RD.
Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita A11 5,0ha mimo ZÚ, orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 1800m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 61RD.
Je navrhované zmeniť funkciu ornej pôdy na bývanie v rodinných domoch.

Lokalita A12 celkom 3,2ha mimo ZÚ, z toho 2,7ha orná pôda

Navrhovaná plocha sa nachádza 1300m juhozápadne od centra obce, s pozemkami pre 32RD.
Je navrhované zmeniť funkciu 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 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

lokalita	funkcia	výmera (ha)	druh pozemku	skupina BPEJ
----------	---------	-------------	--------------	--------------

A6.1	bývanie - zmena funkcie	0,2	súhlas v ZaD 1/2023	
A7	bývanie	1,2	orná pôda	0016001/4
A8	bývanie	0,6	záhrada	intravilán
A9	bývanie	0,05	orná pôda	0016001/4
		0,05	orná pôda	0017005/1
A10	bývanie	1,19	orná pôda	0016001/4
		0,01	orná pôda	0017005/1
A11	bývanie	5,0	orná pôda	0017005/1
A12	bývanie	1,1	orná pôda	0017005/1
		1,6	orná pôda	0017032/2
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	21,3	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 podkrovia, 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:

- 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, A7, A8, A9, A10, A11, A12***):

- v rozvojových lokalitách A1 až **A12** 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~~

Regulatívy pre lokality:

A10, A12

- vymedziť pre verejnú zeleň 5% z výmery stavebného pozemku

A11

- v ochrannom pásme cesty III. triedy (25m od osi cesty) vymedziť plochu pre verejnú zeleň
- medzi jestvujúcim družstvom a plochou bývania vymedziť plochu pre verejnú zeleň min. šírky 15m

- 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. Znázornené 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 10bm línie telesa cesty - 2ks dreviny, z toho 100% stromov, ktoré budú mať v dospelom vzhľade 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 vzhľade 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 zachytý objem pre prívodnú 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 vzhľade 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 vzhľade 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 vzhľade výšku 10m a viac

4. Pre plochy kompaktnej krajinskej 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 vzhľade 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**):

- 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 vzhľade výšku 10m a viac

- lokalita F8

- podlažnosť max. 3NP a výška max. 35m
- index zastavanosti budovami max. 0,5
- index zelene min. 0,2

- 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 vzhľade 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 vzhľade výšku 10m a viac

- 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

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 vzhľade 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 zachytý 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

T.3.1. Verejné dopravné vybavenie územia

Rozvoj dopravných vzťahov v SÚ si vyžiada nasledovné opatrenia:

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 šírkovom usporiadaní:

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

- označené vo výkrese 04 Verejné dopravné vybavenie - smerom k ČOV popri lokalite A12

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

- označené vo výkrese 04 Verejné dopravné vybavenie - lokality A6, A7, F8

1c. miestne cesty s minimálnou šírkou dopravného priestoru 20,00 m

- označené vo výkrese 04 Verejné dopravné vybavenie - lokality A9, A10, A12

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 pieteť 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 **A12**, 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-Boheľovské II. a D3-Karábske, D4-Bujdoši~~
- ~~– pre výstavbu, resp. založenie vidieckych hospodárskych dvorov s bývaním lokality uvedené pod označením E2-Gardonské II., E3-Hornoštálske I., E6-Mikušov laz, E7-K vinohradom, E8-Pri Belskom kanáli~~
- ~~– pre 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, **A7, A8, A9, A10, A11, A12, B2, C1, F3, F7**

41 vybudovať splaškovú kanalizáciu navrhovanú v nových lokalitách :

A1, A2, A3, A4, A5, A6, **A7, A8, A9, A10, A11, A12, B2, C1, F3, F7**

42 rozšírenie plynofikácie v navrhovaných lokalitách :

A1, A2, A3, A4, A5, A6, **A7, A8, A9, A10, A11, A12, B2, C1, F3, F7**