



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ORECHOVÁ POTÔŇ

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

INFORMATÍVNA PRÍLOHA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5“

ETAPA: NÁVRH

(úplné znenie záväznej textovej časti „ÚPN obce Orechová Potôň“, schváleného uznesením OZ v Orechovej Potôni č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010, v znení neskorších zmien a doplnkov, s vyznačením „Zmien a doplnkov č. 5“)

Obstarávateľ:

Obec Orechová Potôň

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD orgánmi územného plánovania podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:
Bc. Beáta Nagyová, reg. č. 359

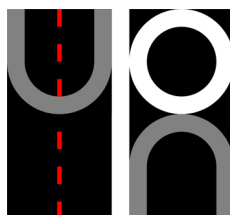
Spracovateľ:

ÚPn s.r.o.

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

Dátum spracovania:

Máj 2026



Obsah:

B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, kúpeľné, krajinnoekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 4)

B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 6)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 6)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 8)

B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 9)

B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 9)

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 9)

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 12)

B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 16)

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 16)

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 17)

B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 21)

B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 28)

B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 28)

B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 32)

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby (str. 32)

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 33)

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 33)

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 33)

B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územného plánu zóny (str. 34)

B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu (str. 34)

B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 34)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 37)

B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 51).

Vysvetlivky:

Predmetom návrhu „Územný plán obce Orechová Potôň – Zmeny a doplnky č. 5“ sú vyznačené zmeny v záväznej textovej časti:

dopĺňaný text: aaaaaaaaaaaaaa

vypúšťaný text: ~~aaaaaaaaaaaaaa~~

Vysvetlivky k textu a k použitým pojmom:

aaaaaaaaaaaa = text platného ÚPN v znení neskorších zmien a doplnkov

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovací podklad

ZaD = zmeny a doplnky

ÚSES = územný systém ekologickej stability.

RÚSES = regionálny územný systém ekologickej stability

MÚSES = miestny územný systém ekologickej stability

NP = nadzemné podlažie.

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
 - v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou = zásadná zmena súčasného funkčného využitia
 - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území ~~sa jedná ide~~ o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využitia územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

- **územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde územný plán obce nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**

Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využitia územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. ~~Jedná sa ide~~ v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod. (okrem tých, ktoré sú určené regulatívmi iným spôsobom plôch, pre ktoré sú regulatívmi určené osobitné podmienky využitia).

- **nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu**

Toto územie ~~sa nemôže súvisle zastavovať~~ nie je prípustné zastavovať súvislou zástavbou, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využitia.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (~~výkresy~~ výkres č. 2.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

- **R: Bývanie v rodinných domoch**
- **B: Bývanie v bytových domoch**
- **O: Občianska vybavenosť**
- **O1: Občianska vybavenosť – čerpacia stanica**
- **RO: Bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť**
- **OŠR: Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia**
- **Š: Šport a telovýchova**
- **RK: Rekreácia v krajinnom prostredí**
- **RŠ: Rekreácia špeciálna – Malkia park**
- **V: Nepoľnohospodárska výroba a sklady**
- **F: Nepoľnohospodárska výroba – fotovoltická elektrárňa**
- **SO: Skládka odpadu**
- **PF: Poľnohospodárska výroba – farmy so živočíšnou výrobou**
- **PU: Poľnohospodárska výroba – usadlosti (agroturistika)**
- **Z: Verejná zeleň a špeciálna zeleň – cintorín**

- **D: Dopravná vybavenosť**
- **T: Technická vybavenosť**
- **E: Plošné prvky ekologickej stability – Lesy, Nelesná drevinová vegetácia, Vodné toky a plochy, Trvalé trávne porasty**
- **P: Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy – Orná pôda, Vinice, Ostatné plochy.**

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole **B.14 č. B.13 Prehľad záväzných regulatívov**, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. **B.2-B.12 B.2 – B.12**.

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie:

- **Výhľadové lokality č. (13-1) až (13-11), (13-14), (17), (18), (19), (20b), (21), (22), (24)** sú vymedzené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je aktualizácia územného plánu obce. Do doby schválenia aktualizácie územného plánu obce môžu byť tieto plochy využívané len na účely v zmysle regulácie plôch nezastavaného územia (neurbanizovaného územia obce určeného pre poľnohospodársku a lesnú výrobu) – t. j. ako poľnohospodárska pôda a ostatné plochy (PP) alebo plošné prvky ekologickej stability (ES).
- **„Stavebným pozemkom“** pre účely výpočtu koeficientov (max. miera zastavania objektami, min. podiel zelene, príp. iné) sa rozumie riešené územie projektovej dokumentácie stavebného zámeru (t. j. pozemok/pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za „stavebný pozemok“ nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od „stavebného pozemku“, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky regulácie platného územného plánu obce – na takejto ploche nie je prípustná ďalšia výstavba.
- **Zakreslenie existujúcich funkčných plôch** vo výkrese č. 2.1 (napr. vyjadrujúce zastavanú plochu „bývania v rodinných domoch“ = oranžové podfarbenie a nezastavanú plochu „záhrady a role pri rodinných domoch“ = zelené podfarbenie) má informatívny charakter a zachytáva existujúci stav územia. Pri posudzovaní súladu s územným plánom obce pri povoľovaní novej výstavby, prestavby, resp. zmeny funkčného využitia v existujúcom zastavanom území je potrebné vychádzať z funkčného využitia určeného v kapitole č. B.13 vo vzťahu k regulačnému bloku, zobrazenému vo výkrese č. 2.2. Existujúci spôsob využitia územia je preto možné meniť za podmienky dodržania záväznej regulácie príslušného regulačného bloku.
- **Zakreslenie navrhovaných komunikácií a cyklistických trás v územnom pláne obce** má koncepčný a schematický charakter a zobrazuje najmä navrhované hlavné dopravné smery a väzby. Podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie môžu zároveň navrhovať aj ďalšie komunikácie a cyklistické trasy nad rámec zakreslenia v územnom pláne obce. Spresnenie trasovania, priestorového vedenia alebo technického riešenia komunikácií a cyklistických trás v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie sa nepovažuje za rozpor s územným plánom obce. Schematické zakreslenie cyklistických trás po jednej strane komunikácie/cesty nemá záväzný charakter z hľadiska ich umiestnenia a nevylučuje ich vedenie po druhej strane komunikácie/cesty alebo po oboch stranách, ak to vyplynie z podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.
- **Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry v územnom pláne obce** má koncepčný a schematický charakter a zobrazuje najmä predpokladané hlavné trasy a zariadenia technickej infraštruktúry. Podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie môžu navrhovať aj ďalšie trasy a zariadenia technickej infraštruktúry nad rámec zakreslenia v územnom pláne obce, a to podľa požiadaviek príslušných správcov technickej infraštruktúry. Spresnenie trasovania, umiestnenia alebo technického riešenia technickej infraštruktúry v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie sa nepovažuje za rozpor s územným plánom obce.
- V prípade dvoch alebo viacerých funkcií, uvedených v **hlavnom funkčnom využití** môžu byť uvedené funkcie riešené ako monofunkčné plochy (s jednou z funkcií) alebo ako funkčne zmiešané plochy (s kombináciou funkcií bez určenia záväzného pomeru zastúpenia jednotlivých funkcií).

- Doplňkové funkčné využitie, tvoriace doplnkovú funkciu k hlavnej funkcii, môže byť povolované/realizované až následne, resp. súběžne s povolovaním/realizáciou hlavnej funkcie.
- Obmedzenia priestorového usporiadania (max. výška objektov, max. miera zastavania objektmi, min. podiel zelene, príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov).
- Realizácia výstavby podľa schválených zásad a regulatívov je podmienená rešpektovaním ochranných pásiem podľa kapitoly č. B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov a vybudovaním potrebnej technickej a dopravnej infraštruktúry podľa príslušných technických noriem, a to aj z hľadiska širších väzieb.
- Rodinným domom sa rozumie jednobytová až trojbytová budova, bytovým domom sa rozumie viacbytová budova alebo iná bytová budova, bytovou jednotkou sa rozumie byt v bytovej budove, a to podľa vyhlášky č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb.

B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia ~~je definovaný sa stanovuje~~ súbor nasledujúcich ~~zásad~~ a regulatívov:

1. nepovoľovať také využitie územia, ktoré by svojím vplyvom zasiahlo do krajinného obrazu obce (napr. nová rozsiahla ťažobná činnosť)
2. neurbanizované prostredie je určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu – ~~nemôže sa súvisle zastavovať nie je prípustné jeho súvislé zastavovanie~~, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom
3. rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
4. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („~~Príloha č. 1 kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov~~“), kde sú stanovené:

~~12.1. 4.1. maximálna výška objektov~~

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (~~t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách~~) ~~do výmery 50% z podlažnej plochy objektu~~, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch ~~a meraná od úrovne príľahlej komunikácie. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).~~

~~Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.~~

Definície pojmov:

- Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP, vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, ktorý je určený na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP, vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, ktorý je určený na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Konštrukčná výška v prípade rodinných domov je obmedzená na max. 4,0 m, v prípade ostatných objektov (občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a pod.) je obmedzená na max. 5,0 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.
- Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a nevzťahujú sa ani na existujúce stavby s väčšou výškou.

12.2. 4.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Definície pojmov:

- Zastavaná plocha objektom sa rozumie plocha zastavaná budovou (t. j. pozemnou stavbou, ktorá je priestorovo uzavretá a zastrešená a je pevne spojená so zemou – bod 3.1 STN 73 4301 Bytové budovy), t. j. plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny (t. j. napr. stavby bazénov ani podzemné objekty sa do zastavanej plochy nezapočítavajú; započítavajú sa ako spevnené plochy, prípadne ako nespevnené plochy, ak je nad nimi terén na konštrukciách – definíciu pozri v časti Min. podiel zelene). Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet prevísajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m, prístrešky nad spevnenými plochami sa počítajú.
- Spevnenou plochou sa rozumie plocha (napr. plocha komunikácií, parkovísk, terás, bazénov, podzemných objektov a pod.), ktorá nepatrí medzi plochy zastavané objektom ani medzi nespevnené plochy. Do spevnených plôch patria aj plochy spevnené zámkovou dlažbou, resp. iným nepriepustným materiálom, t. j. okrem materiálov uvedených v popise nespevnených plôch.

12.3. 4.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch—zelene nespevnených plôch k celkovej k ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

Definície pojmov:

- Nespevnenou plochou sa rozumie plocha zelene na rastlom teréne alebo teréne na konštrukciách (pozri definíciu v texte nižšie). Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, vodných plôch, čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t. j. plochy so zatravnovacou dlažbou alebo štrkom, poľnohospodársky využívaná pôda - okrem zastavaných a spevnených plôch.

- Rastlým terénom sa rozumie plocha s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu, pod ktorou nie sú umiestnené žiadne podzemné konštrukcie.
- Terénom na konštrukciách sa rozumie plocha s novými vrstvami pôdotvorného substrátu nad podzemnými konštrukciami, ktorá dosahuje hrúbku min. 1,0 m.

12.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi 4.4. podmienky umiestnenia stavieb

Podmienky umiestnenia stavieb najmä s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia, výškové a polohové umiestnenie stavieb vrátane odstupov od hraníc pozemkov, susedných stavieb, stavebných čiar určí príslušný stavebný úrad v súlade s platnou legislatívou v rozhodnutí o stavebnom zámere na základe platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov alebo iných podkladov, ktoré obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie rozhodnutia.

V prípade absencie podkladov je potrebné dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru stavieb vo vzdialenosti min. 6,0 m od uličnej čiar a jednotný vzhľad, v existujúcej zástavbe (v stavebných medzerách alebo pri nahradení pôvodných objektov) je potrebné dodržiavať stavebnú čiaru a vzhľad jednej zo susediacich budov, najmä jednotnú výšku rímsy a výšku hrebeňa strechy, s prípustnou odchýlkou maximálne 0,5 m.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, prípadne inými platnými predpismi o územnotechnických požiadavkách na výstavbu a stavebno-technických požiadavkách na stavby. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

12.5. 4.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

5. v regulačnom bloku „V“ (existujúci výrobný areál pri železničnej stanici) rešpektovať nasledovné požiadavky na spracovanie podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie:

Riešiť návrh protihlukových opatrení tak, aby v záujmovej lokalite neboli prekročené povolené hodnoty hluku zo železničnej dopravy.

Pred začatím stavby preskúmať hlukové pomery v území s následným návrhom a realizáciou technických opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v rámci nimi riešených stavieb, objektov a priestorov tak, aby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy.

Upozornenia:

- vlastníci, resp. užívatelia stavieb v danom území si nemôžu uplatňovať nároky na úpravy u Železníc Slovenskej republiky z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky
- stavebná činnosť v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov

6. zachovať vidiecky a prírode blízky charakter územia.

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch ~~je definovaný~~ sa stanovuje súbor zásad a regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („Príloha-č. 1 kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde ~~je~~ sú stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, ~~v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni~~
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Pre usmernenie umiestnenia občianskeho vybavenia územia sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

1. zachovať a postupne modernizovať existujúce zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré vyhovujú prevádzkovým, priestorovým a hygienickým ~~nárokom požiadavkám~~
2. prednostne zrealizovať najmä tieto aktivity zamerané na rozvoj občianskej vybavenosti a sociálnej ~~infraštruktúry~~ infraštruktúry:
 - vybudovanie penziónu pre dôchodcov
 - ~~podpora rozvoja~~ rozvoj reštauračných a iných služieb
 - ~~rekonštrukcia~~ rekonštrukciu areálov občianskej vybavenosti v ~~zlom stavebno-technickom stave a morálnej opotrebovanosti~~ nevyhovujúcom stavebnotechnickom stave alebo v stave morálneho opotrebovania
3. nové zariadenia občianskej vybavenosti lokalizovať najmä v rámci vymedzených regulačných blokov O a ~~BO~~ RO, resp. tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu – zariadenia ~~OV občianskej vybavenosti~~ miestneho významu je potrebné umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti obyvateľov v samostatných objektoch, zariadenia ~~OV občianskej vybavenosti~~ nadmiestneho významu je potrebné ~~situovať~~ umiestňovať v ťažiskových polohách obce (významné uzly vybavenosti) alebo na hlavných kompozičných osiach (významné osi vybavenosti) tak, aby dotvárali kompozičnú kostru obce
4. v centre obce obmedzovať, resp. usmerňovať stánkový predaj a vylúčiť zariadenia občianskej vybavenosti s činnosťami v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce
5. pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné ~~technické~~ normy a právne predpisy, platné v čase realizácie ~~stavieb~~ stavby
6. pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnúť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri ~~občianskej~~ vybavenosti riešiť v ~~zmysle súlade s platnou STN 73-6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5~~ pre navrhovanie parkovacích a odstavných plôch.

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Pre usmernenie umiestnenia verejného dopravného vybavenia sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

1. vytvoriť technické, investičné a územné podmienky na modernizáciu železničnej trate č. 131 ~~a upraviť ju na traťovú rýchlosť 120 km/hod.:~~
V regulačnom bloku „D“, ktorý vymedzuje územie súvisiace so železničnou traťou, a v jeho kontaktnom území umožniť realizáciu týchto zámerov ŽSR:

- modernizáciu trate Bratislava - Nové Mesto - Komárno na rýchlosť do 160 km/h (podľa „Štúdie uskutočniteľnosti - Zvýšenie priepustnosti trate Bratislava - Dunajská Streda – Komárno“)
- elektrifikáciu a zdvojkolaženie trate Bratislava - Nové Mesto – Komárno
- mimoúrovňové križovanie (nadjazd) namiesto železničného priecestia na ceste III. triedy
- úpravu železničnej stanice Orechová Potôň pre dvojkolažnú trať

Rešpektovať požiadavky týkajúce sa okolia železničnej trate:

- miesta výstavby, nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou

Preto musia byť súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení znáša investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, ak budú predmetné opatrenia realizované priamo na zariadeniach železničnej trate.

- počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od Železníc Slovenskej republiky ďalšie zmierňujúce alebo kompenzačné opatrenia na zmiernenie alebo elimináciu negatívnych vplyvov

Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, ak pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, keďže negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

V prípade podpory výsadby zelene rešpektovať zákon o dráhach č. 513/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, najmä § 4 ods. 1, podľa ktorého:

- v obvode dráhy je zakázané vysádzať stromy a kry

a § 6 ods. 2, podľa ktorého:

- vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky, stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenia v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe
- vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy

- ~~2. nové križovania cestných komunikácií so železničnou traťou je potrebné riešiť mimoúrovňovo všetky existujúce úrovňové a novobudované križovania komunikácií so železničnou traťou riešiť ako mimoúrovňové~~
- ~~3. mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest druhej II. triedy v kategórii C 9,5 /70 podľa platnej STN a požiadaviek príslušného správcu (cesta druhej triedy č. II/572 v trase Bratislava – Dunajská Streda – napojenie na I/63)~~
- ~~4. v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest druhej II. triedy v kategórii MZ 12 (11,5) /50, resp. MZ 8,5/50, vo funkčnej triede B2 podľa platnej STN a požiadaviek príslušného správcu~~
- ~~5. mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej III. triedy v kategórii C 7,5 /60 podľa platnej STN a požiadaviek príslušného správcu (cesta III. triedy č. III/572010 v trase križovatka s II/572 (pri Masníkove) – križovatka s III/572016 (v Hornej Potôni) – križovatka s III/572018 (v Michale na Ostrove) – križovatka s III/063027 (Veľké Blahovo) – križovatka s II/572 (pri Dunajskej Strede), cesta III. triedy č. III/572015 v trase križovatka s cestou III/572010 (Orechová Potôň) – križovatka s II/572 (pri Orechovej Potôni) – križovatka s cestou III/572017 (pri Lúkach), č. III/572011, v trase križovatka s cestou III/572010 a III/572015 (Orechová Potôň) – križovatka s I/63 (pri Vieske) – križovatka s cestou č. III/06320 (pri Lúči na Ostrove)~~

6. v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej triedy ~~v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, resp. MOK 7,5/40, vo funkčnej triede B3 podľa platnej STN a požiadaviek príslušného správcu~~
7. rešpektovať rozhľadové pomery na križovatkách miestnych komunikácií s cestami III. triedy
8. miestne komunikácie ~~zaradiť~~ ~~zaraďovať~~ do funkčných tried a kategórií podľa platnej STN ~~73-6110, pre miestne komunikácie vymedziť koridory v min. šírke 10 m (neplatí pre rekonštrukcie existujúcich komunikácií)~~
9. zabezpečiť realizáciu dopravnej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových lokalitách pred realizáciou resp. súbežne s realizáciou samotných objektov
10. obnoviť zastávky, upraviť prístrešky, opraviť ~~povrch~~ ~~povrchy~~ a doplniť informačné tabule, zriadiť nové zastávky ~~HD hromadnej dopravy~~ z dôvodu zlepšenia dostupnosti ~~k zastávkam~~ ~~zastávok~~
11. realizovať obnovu a údržbu miestnych komunikácií (úprava povrchu komunikácií po ~~zrealizovanej~~ ~~výstavbe~~ ~~realizácii~~ kanalizácie a dobudovaní vodovodu)
12. pri obnove peších trás venovať ~~viac pozornosti pri križovaní~~ zvýšenú pozornosť ich križovaniu s komunikáciami
13. ďalej rozvíjať miestny systém chodníkov ~~kvôli~~ ~~z dôvodu~~ ~~zvýšenia~~ bezpečnosti cestnej premávky, zachovať priestorovú rezervu na vybudovanie chodníkov najmä pozdĺž ciest III. triedy
14. križovanie peších trás a cestných komunikácií ~~je potrebné vybaviť bezbariérovými~~ ~~vybaviť bezbariérovými~~ úpravami v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z.
15. vybudovať cyklistické trasy mimo komunikáciu, resp. ich ~~situovať~~ ~~umiestňovať~~ do vozovky, postupovať v súlade s koncepciou budovania cyklotrás na úrovni regiónu po dohode s okolitými obcami
16. šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií, peších a cyklistických trás navrhnúť v ďalších stupňoch ~~PD~~ ~~projektovej dokumentácie~~ v zmysle platnej STN ~~73-6110~~
17. návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch ~~PD~~ ~~projektovej dokumentácie~~ na zonálnej úrovni v zmysle platnej STN ~~73-6110~~ – odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, parkovanie a odstavovanie osobných a nákladných ~~aut~~ ~~vozidiel~~ podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle platnej STN ~~73-6110~~ ~~pri stupni automobilizácie 1:3~~
18. pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ~~ŽP životného prostredia~~ a postupovať v zmysle ~~platných~~ ~~STN 73-6056~~ ~~Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.)~~ a ~~STN 73-0531~~ ~~Ochrana proti hluku v pozemných stavbách~~
19. parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou
20. rešpektovať ochranné pásma dopravných stavieb podľa kapitoly č. B.8. (ochranné pásma ciest II. a III., triedy, dráhy):
21. rešpektovať požiadavky týkajúce sa ochrany pred negatívnymi účinkami dopravy a iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku (napr. prevádzka okruhu Slovakia Ring v Orechovej Potôni):
 - pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti pozemných komunikácií alebo iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku posúdiť nepriaznivé účinky dopravy a prevádzky a dodržať požiadavky na ochranu pred hlukom a inými negatívnymi účinkami v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov; v územiach so zvýšenou hlukovou záťažou neumiestňovať nové plochy bývania, rekreácie a iné chránené funkcie, pri ktorých nie je možné zabezpečiť splnenie prípustných hodnôt hluku podľa osobitných predpisov,
 - súčasťou akejkolvek výstavby v blízkosti pozemných komunikácií alebo iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku musia byť aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov dopravy a prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií, pričom náklady na realizáciu týchto opatrení znáša investor navrhovanej výstavby, a to napr. osobitnými podmienkami určenými stavebným úradom v povoľovacom procese,
 - po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči správcovi pozemných komunikácií ani voči prevádzkovateľom existujúcich zdrojov hluku uplatňovať požiadavky na

realizáciu dodatočných protihlukových alebo kompenzačných opatrení, pretože negatívne účinky dopravy a prevádzky boli v čase prípravy a realizácie stavby známe a museli byť zohľadnené a riešené už v povoloňovacom procese stavby,

22. v zmysle leteckého zákona sa na území obce vyžaduje súhlas Dopravného úradu pre:

- umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov, stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb,
- stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Pre usmernenie umiestnenia verejného technického vybavenia sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

Zásady a regulatívy všeobecné

1. rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma hydromelioračných stavieb, technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.
2. pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných **technických noriem** a predpisov
3. už pri ~~projektových prípravných prácach~~ **projektovej príprave** koordinovať trasy inžinierskych sietí
4. zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v novonavrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s ~~navrhovaným riešením~~ **realizáciou navrhovanej zástavby**
5. v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
6. podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch **projektovej dokumentácie**.

Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

1. rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. ~~666/2004~~ **7/2010** Z. z. o ochrane pred povodňami
2. všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity v kolízii s vybudovanými hydromelioračnými stavbami, resp. ich ochranným pásmom konzultovať s Hydromelioráciami š. p. v Bratislave
3. pri prekládke, ~~resp. alebo~~ odstránení závlahových potrubí v prípade vydania súhlasu orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy na použitie poľnohospodárskej pôdy pod závlahou na nepoľnohospodárske účely dohodnúť spôsob náhrady s Hydromelioráciami š. p.
4. do existujúcej zástavby a jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody – rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia **musí musia** kapacitne vyhovovať ~~na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu~~ **maximálnej hodinovej potrebe vrátane požiarnej potreby**, v max. miere ~~zokruhovať rozvodnú sieť~~ **zabezpečiť zokruhovanie siete** pitnej vody
5. v lokalitách vzdialených od centrálnej časti obce zabezpečiť pitnú vodu z vŕtaných studní

6. zásobovanie požiarnou vodou riešiť z požiarnych hydrantov ~~z~~ verejnej vodovodnej siete, do sprevádzkovania verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom
7. odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
8. vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v čo najväčšom rozsahu podľa podrobnejších stupňov **PD projektovej dokumentácie**
9. ~~odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách~~
9. ~~10.~~ odvádzanie priemyselných odpadových ~~vody~~ vôd produkovaných ~~z výrobných činností~~ výrobnými činnosťami pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
10. ~~11.~~ recipienty chrániť pred znečistením v rámci ~~predpísaných limitov~~ limitov ustanovených príslušnými právnymi predpismi
11. ~~12.~~ spracovať riešenie bezpečného zachytenia a odvedenia dažďových vôd
12. ~~13.~~ v ďalších stupňoch **PD projektovej dokumentácie** je potrebné:
 - vodovodnú rozvodnú sieť smerovo riešiť vo verejných priestranstvách, ako aj zmysle požiadaviek platných STN 73-6822, SN 73-6005, STN 75-5402
 - vodovodnú sieť navrhovať s min. profilom DN 100 mm z HDPE
 - stokové siete riešiť v súlade s platnými STN 75-6101, STN EN 476:1999 ~~Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73-6735)~~
 - priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s platnou STN 73-6005
 - ~~umiestnenia~~ umiestnenie objektov (uličné čiar) riešiť tak, aby pred každou nehnuteľnosťou bolo možné umiestniť vodomernú šachtu potrebných rozmerov a typovú revíziu kanalizačnú šachtu
 - pri riešení odkanalizovania postupovať v súlade s aktuálnymi požiadavkami SVP š. p. a všetkých dotknutých orgánov
 - riešenie povrchových dažďových vôd ~~de vsaku~~ vsakovaním (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – ~~vodný zákon~~ vodným zákonom
 - dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

1. vypracovať generel plynofikácie obce
2. posúdiť možnosť premiestnenia existujúcej RS (~~resp.~~ prípadne vybudovania novej RS) a zrušenia zostávajúcej VTL prípojky k pôvodnej RS, zároveň posúdiť kapacitu miestnych sietí z dôvodu premiestnenia RS
3. vo vyšších stupňoch **PD projektovej dokumentácie** všetky spotreby **ZP zemného plynu** pri rozvoji obce konzultovať ~~s SPP-RC z-~~ so spoločnosťou SPP-distribúcia, a.s.
4. realizovať plynofikáciu navrhovaných rozvojových plôch
5. ~~el.~~ elektrické vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať ako káblové, uložené v zemi v súlade s ~~Vyhl. MŽP SR č. 523 z 19. 9. 2002~~ platnými predpismi
6. vybudovať malú trafostanicu 110/22 kV v blízkosti existujúceho 110 kV vedenia za účelom rozvoja infraštruktúry pre výrobu elektrickej energie z veterných elektrární a ďalších ~~typov~~ obnoviteľných zdrojov energie
7. nové a rekonštruované ~~transf.~~ transformačné stanice uprednostňovať ako prefabrikované ~~resp.~~ alebo murované
8. pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (~~časový sled realizácie zámerov môže mať~~ vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania ~~el.~~ elektrickou energiou ~~môže mať časový sled realizácie zámerov~~)

9. včas nárokovať požiadavky na ~~eĽ~~ elektrickú energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci ~~ze so~~ ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnúť podľa potrieb nové zdroje
10. posúdiť potrebu preložiek, ~~resp. alebo~~ rekonštrukcie ~~eĽ~~ elektrických sietí
11. v priebehu prípravných prác v urbanistických štúdiách až po dokumentáciu ~~pre územné rozhodnutie stavebného zámeru~~ uvažovať s ~~vhodným územím~~ vymedzením vhodného územia pre transformačné stanice tak, aby mohli byť prevedené do vlastníctva ZSE spolu s TS
12. pri situovaní TS s olejovými transformátormi pamätať na ochranu vôd pred ich možným znečistením
13. koordinovať už pri projektových prípravných prácach trasy ~~eĽ~~ elektrických vedení s inými inžinierskymi sieťami (plyn, voda, kanalizácia a pod.)
14. vybudovať prípojku VN 22 kV a prepoje VN, výkon vyrobený v elektrárni vyviešť do vedenia č. 225 podľa aktuálnych požiadaviek príslušného správcu.

Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

1. pred realizáciou výstavby v rozvojových plochách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
2. pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
3. z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce
4. v prípade križovania a súbehu ~~teĽ~~ telekomunikačných vedení so silovým vedením dodržiavať ~~normu~~ platnú STN ~~33 40 50 ods. 3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.~~
5. Umožniť výstavbu/rozšírenie verejnej telekomunikačnej siete (VEKS – jej nadzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc), ako technickej infraštruktúry vybavenia územia, v zastavanom území obce je budovanie nových podzemných vedení elektronickej komunikačnej siete preferovanou, nie však jedinou možnosťou.

Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Zariadenia obrany štátu

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v obci nenachádzajú ani nie sú navrhované.

Zariadenia požiarnej ochrany

1. zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov
2. v častiach bez verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom (zabezpečí obec, právnická alebo podnikajúca fyzická osoba podľa § 4 uvedenej vyhlášky – zdroje a odberné miesta je potrebné obci, právnickej alebo podnikajúcej fyzickej osobe zriadiť podľa § 16 ods. 3 a 4 uvedenej vyhlášky najneskôr do 31.12.2009).

Zariadenia protipovodňovej ochrany

1. zlepšovať vodohospodárske pomery na malých vodných tokoch v povodí, realizovať úpravy tokov so zohľadnením ekologických záujmov – na nevhodne upravených úsekoch tokov z ekologických dôvodov postupne uskutočňovať revitalizáciu tokov, na upravených úsekoch tokov vykonávať údržbu s cieľom udržiavať vybudované kapacity
2. bezpečne zachytávať a odvádzať dažďové vody
3. dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci povodia, t. j. rešpektovať správne agrotechnické postupy, udržiavať a vytvárať ochranné vegetačné pásy v blízkosti poľnohospodárskych plôch, zriaďovať vsakovacie plochy.

Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

1. pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch dokumentácie (územný plán zóny, projektová dokumentácia stavieb) postupovať v zmysle **Zákona vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 ~~citovaného zákona: uvedenej vyhlášky~~**
 - ~~budovanie ochranných stavieb vykonávať v územných obvodoch podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky~~
 - ~~ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:~~
 - a) ~~v budovách zabezpečujúcich úkrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,~~
 - b) ~~v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich úkrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,~~
 - c) ~~v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,~~
 - d) ~~v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.~~
2. pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov **ČO civilnej ochrany** postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch **PD projektovej dokumentácie** technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyrozumenie osôb (§ 2 ~~odsek ods. 3~~ uvedenej vyhlášky)
3. pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:
 - vzdialenosť miesta pobytu ukryvaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
 - zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
 - minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
 - statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
 - vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
 - utesnenie.
4. ~~rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.~~

Zariadenia odpadového hospodárstva

1. doriešiť rekultiváciu starej skládky
2. odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov
3. **situovať umiestniť** zberný dvor komunálneho odpadu v areáli ČOV
4. vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.
5. **rešpektovať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

1. v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie územného plánu obce dodržiavať konkrétne podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Trnava
2. zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale majú historické a kultúrne hodnoty:
 - prícestný kríž (na okraji obce smerom na Michal na Ostrove)
 - prícestný kríž (na konci obce smerom na Veľké Blahovo)
 - ústredný kríž cintorína
 - dobové náhrobné kamene (v areáli cintorína)
 - zvonica (v areáli cintorína)
 - kostol reformovanej cirkvi
 - rímskokatolícky kostol
 - misijný kríž (pri ~~r.-k.~~ rímskokatolíckom kostole)
 - pamätný stĺp (v areáli ~~r.-k.~~ rímskokatolíckeho kostola)
 - budova mlyna (na okraji obce smerom na Michal na Ostrove)
 - pamätná tabuľa (osadená na hlavnej fasáde obecného úradu)
3. zachovať a chrániť a novodobé objekty a solitéry miestneho významu:
 - budova železničnej stanice
 - budova obecného úradu
4. v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu pozdĺž hlavnej ulice v miestnej časti Dolná Potôň, v širšom centre miestnej časti Orechová Potôň (v okolí reformovaného kostola), pozdĺž ulice Priateľská a v miestnej časti Orechová Potôň – Lúky
5. zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu, objekty z pôvodnej zástavby obce so zachovalým slohovým exteriérovým výrazom – domy č. 415, 453, 450 a iné; k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
6. pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť ~~merítke~~ mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výškové dominanty obce – kostoly
7. podporovať kultúrnu identitu obce
8. ~~z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov v riešenom území, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu: „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu 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, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“ z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk rešpektovať nasledovné podmienky v zmysle zákona č. 25/2025 Z. z. (stavebný zákon) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:~~

- podľa § 36 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona je pred začatím stavebnej činnosti alebo inej hospodárskej činnosti na evidovanom archeologickom nálezisku vlastník, správca alebo stavebník povinný podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru na krajský pamiatkový úrad
- krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov
- investor alebo stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, je povinný si od krajského pamiatkového úradu v rámci povoľovacieho konania príslušného stavebného úradu vyžiadať záväzné stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, líniové stavby, budovanie inžinierskych sietí, komunikácií a pod.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou alebo zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a archeologických 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.

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Pre usmernenie ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

1. chrániť prírodné zdroje:

- CHVO Žitný ostrov (chránená vodohospodárska ~~oblasť~~ ~~oblasť~~), vyhlásená zákonom č. 305/2018 Z. z., hranicu ustanovuje nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z. z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd
- pôdy najlepších 4 BPEJ a pôdy s vybudovanými hydromelioračnými opatreniami – závlahami
- lesy ochranné (v riešenom území sa nachádzajú pri toku Malého Dunaja)
- pamiatkový fond

2. ~~chrániť ekologicke významné segmenty:~~

- ~~vodné toky~~
- ~~plochy lesných porastov~~
- ~~plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území~~
- ~~všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely~~

3. chrániť genofondové lokality:

- ~~Malý Dunaj~~ — ~~bohatý systém meandrov so zachovalými spoločenstvami pôvodných lužných lesov~~
- ~~Veľkobláhovské rybníky~~ — ~~lokalita sťahovavých druhov vtákov~~
- ~~Klátovské rameno~~ — ~~geomorfologicky, biologicky a krajinársky mimoriadne cenný priestor so zachovalými spoločenstvami vodnej vegetácie a komplexmi typických lužných lesov~~
- ~~Hanské lúky (Mokrú pastviny, Sihoľské)~~ — ~~slatinná vegetácia rôznych štádií asociácie Molinietum caerulea s druhovou skladbou pozmenenou v dôsledku odvodnenia~~

2. ~~4.~~ zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002- Z. z. v nasledovných kategóriách území Európskej sústavy chránených území Natura 2000 a vyhlásených chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať ~~nedatívny~~ ~~negatívny~~ vplyv na stav týchto území:

- ~~— NPR Klátovské rameno — národná prírodná rezervácia, vyhlásená v roku 1993 na výmere 306,44 ha (v riešenom území sa nachádza iba časť)~~
 - ~~— CHVÚ Veľkoblavovské rybníky (návrh na ochranu) — SKCHVU034 chránené vtáčie územie, nachádza sa na katastrálnom území Dolná Potôň a Veľké Blahovo na výmere 91,34 ha~~
 - ~~— PP Mokré pastviny (návrh na ochranu) — prírodná pamiatka~~
 - ~~— PP Sihofské (návrh na ochranu) — prírodná pamiatka~~
 - ~~— CHA Veľkoblavovský rybník (návrh na ochranu) — chránený areál~~
 - ~~— Vodný tok Malého Dunaja (návrh na ochranu) s príľahlými porastmi bude v 2. etape spracovania zaradený do zoznamu chránených území Natura 2000.~~
 - Národná prírodná rezervácia NPR Klátovské rameno (evidenčné číslo 807), vyhlásenie/aktualizácia: 1993 (vyhlásená vyhláškou MŽP SR č. 83/1993 Z. z., neskôr bola zaradená medzi národné prírodné rezervácie podľa zákona č. 287/1994 Z. z. a jej ochrana bola upravená vyhláškou MŽP SR č. 17/2003 Z. z.), 5. stupeň ochrany, ochranné pásmo do vzdialenosti 100 m smerom von od hranice chráneného územia (§ 17 ods. 7 zákona o ochrane prírody) s 3. stupňom ochrany
 - Chránené územie európskeho významu SKUEV0075 Klátovské rameno, vyhlásenie/aktualizácia: 2004, 2024 (zaradené do národného zoznamu území európskeho významu výnosom MŽP SR č. 3/2004-5.1, ktorý bol aktualizovaný opatrením MŽP SR č. 1/2017 a č. 1/2018; v súčasnosti je národný zoznam území európskeho významu ustanovený nariadením vlády SR č. 451/2023 Z. z. účinným od 1. 1. 2024), 2., 3., 4. a 5. stupeň ochrany, nemá ochranné pásmo
 - Chránené územie európskeho významu SKUEV0822 Malý Dunaj, vyhlásenie/aktualizácia: 2017, 2024 (zaradené do národného zoznamu území európskeho významu výnosom MŽP SR č. 3/2004-5.1, aktualizovaným opatrením MŽP SR č. 1/2017 a č. 1/2018; v súčasnosti je národný zoznam území európskeho významu ustanovený nariadením vlády SR č. 451/2023 Z. z.), 2. stupeň ochrany, nemá ochranné pásmo
 - Chránené vtáčie územie SKCHVU034 Veľkoblavovské rybníky, vyhlásenie/aktualizácia: 2003, 2010 (zaradené do národného zoznamu chránených vtáčích území nariadením vlády SR č. 636/2003 Z. z. a vyhlásené vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 187/2010 Z. z.), 2. stupeň ochrany, nemá ochranné pásmo
 - Klátovské rameno a príľahlé močiare (č. 27, kategória N), mokrad' v okrese Dunajská Streda
 - Klátovské rameno (ID 351), významná geologická lokalita (bez legislatívnej ochrany)
3. ~~5.~~ v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať prvky RÚSES a MÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu:
- ~~— biokoridor nadregionálneho významu nBK7 Klátovské rameno — zachovať pôvodné druhové zloženie, v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topoľ domáci, brest, hrab, lipa) v mäkkých luhoch (topoľ, osika, vrba), zväčšiť plochy NDV, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNÉHO URČENIA~~
 - ~~— biocentrum regionálneho významu rBC25 Potôňská mokrad' — menšie plochy ornej pôdy, ktoré zasahujú do biocentra zmeniť na trvalé trávne porasty, pri brehoch vodných kanálov a pri Veľkoblavovskom rybníku doplniť brehové porasty, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra obrábať bez použitia agrochemikálií~~
 - ~~— biokoridor regionálneho významu rBK35 Vieska — Jastrabie — v niektorých miestach koridor dobudovať plochami NDV, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biokoridoru obrábať bez použitia agrochemikálií, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNÉHO URČENIA~~
- Prvky RÚSES**
- biocentrum regionálneho významu RBC2 Blahovské rybníky – Potôňska mokrad' – dobudovať biologické bariéry (izolujúce pásy drevín) znižujúce hlučnosť a ďalšie negatívne vplyvy pozdĺž vyňatej hranice Slovakia Ringu, v rámci aktivít a prípadného rozširovania Malkia Parku je potrebné zachovať a neznížiť priaznivý vplyv mokradných biotopov na okolitú krajinu, na ornej pôde zabezpečiť uplatnenie pásového hospodárenia, eliminovať používanie agrochemikálií, pri lúčnych

spoločenstvách zabezpečiť pravidelné obhospodarovanie, hlavne kosenie, monitorovanie populácie invázných živočíchov a v prípade potreby prijať opatrenia na zníženie ich stavu, zabezpečiť elimináciu expanzívnych a odstránenie invázných druhov drevín a rastlín, zosúladiť rekreačné aktivity so záujmami ochrany prírody a krajiny

- biokoridor nadregionálneho významu NRBk1 Malý Dunaj - Klátovské rameno (NRBk1a Malý Dunaj, NRBk1b Klátovské rameno) – zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov, vylúčiť aplikáciu chemických látok v území, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín, zosúladiť spôsob obhospodarovania poľnohospodárskej krajiny so záujmami ochrany prírody a prírodných zdrojov, vylúčiť intenzívne poľnohospodárstvo (najmä ornú pôdu) v nivných oblastiach a aplikovať ekologické formy hospodárenia v príbrežnej zóne
- biokoridor regionálneho významu RBk12 Tomášov – Lehnice – Starý Klátovský kanál – zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov, zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu - solitéry, líniové a skupinové porasty, zosúladiť spôsob obhospodarovania poľnohospodárskej krajiny so záujmami ochrany prírody, využívať poľnohospodársku pôdu v rámci multifunkčného poľnohospodárstva, vylúčiť intenzívne poľnohospodárstvo (najmä ornú pôdu) v nivných oblastiach a aplikovať ekologické formy hospodárenia v príbrežnej zóne tokov, odstraňovať a eliminovať invázne druhy rastlín
- biokoridor regionálneho významu RBk15 Mliečanský kanál – Potôňska mokrad' – pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, schopnej zachytávať nepriaznivé vplyvy z okolitých, hlavne intenzívne využívaných plôch (napr. splachy agrochemikálií z poľí), zabezpečiť udržanie konektivity voči príľahlým nivným ekosystémom, zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu vodných tokov, zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu - solitéry, líniové a skupinové porasty, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín
- genofondová lokalita GL 16 Klátovské rameno – zosúladiť záujmy lesného hospodárstva so záujmami ochrany prírody a krajiny, zabezpečiť prirodzený spôsob obnovy, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín, nerozširovať nepôvodné druhy rastlín
- genofondová lokalita GL 19 Šiance – zosúladiť záujmy lesného hospodárstva so záujmami ochrany prírody a krajiny, zabezpečiť prirodzený spôsob obnovy, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín, nerozširovať nepôvodné druhy rastlín
- genofondová lokalita GL 24 Systém kanálov a mokradných biotopov Potôňskej mokrade – pri intenzívne využívaných poľnohospodárskych pozemkoch ponechať dostatočne široký pás extenzívne využívanej plochy, schopnej zachytávať nepriaznivé vplyvy z okolitých, hlavne intenzívne využívaných plôch, zachovať brehovú a sprievodnú vegetáciu, zachovať nelesnú drevinovú vegetáciu - solitéry, líniové a skupinové porasty, zabezpečiť elimináciu agresívnych a odstránenie invázných druhov drevín, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín
- genofondová lokalita GL 38 Blahovské rybníky – zosúladiť rybárske obhospodarovanie rybárskych revírov so záujmami ochrany prírody, dôsledne odstraňovať invázne druhy rastlín, zosúladiť spôsob obhospodarovania poľnohospodárskej krajiny so záujmami ochrany prírody a prírodných zdrojov, zabezpečiť riadenú rekreáciu, zabezpečiť ochranu a starostlivosť o brehové porasty, zabezpečiť ochranu pobrežných ekosystémov tokov a ich bezprostredného okolia pred nevhodným využívaním
- ekologicky významný segment krajiny EVSK95 Potôňske
- ekologicky významný segment krajiny EVSK117 Malé Blatá
- ekologicky významný segment krajiny EVSK184 Potôňská mokrad'

Prvky MÚSES

- biokoridor miestneho významu mBK1 – doplniť brehové porasty pri vodných kanáloch, vytvoriť menšie plochy NDV pri prechode cez ornú pôdu
- biokoridor miestneho významu mBK2 – doplniť brehové porasty, vytvoriť plochy NDV na miestach prechodu cez ornú pôdu

- biokoridor miestneho významu mBK3 – doplniť chýbajúcu líniovú zeleň, vytvoriť menšie plochy NDV
 - biokoridor miestneho významu mBK4 – plochy ornej pôdy zmeniť na TTP alebo plochy nelesnej drevinovej vegetácie, existujúcu líniovú zeleň posilniť krovitým podrastom
 - interakčné prvky plošné – navrhujeme **ich** na ploche cintorína, na vodnej ploche po ťažbe štrku a na malých lesných porastoch pri ~~PD~~ **poľnohospodárskom družstve**
 - interakčné prvky líniové – navrhujeme **ich** ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov
 - líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy ~~poškodenou~~ **poškodených** veternou eróziou
 - plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – navrhujeme ich na plochách navrhovaných na biocentrá a biokoridory (v našom návrhu iba na plochách biokoridoru)
 - ekologicky významné segmenty krajiny miestneho významu:
 - vodné toky
 - plochy lesných porastov
 - plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
 - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely
4. ~~6.~~ vytvoriť nové plochy zelene:
- rozvojová plocha č. A-V (nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty)
5. ~~7.~~ realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
- návrhy opatrení na poľnohospodárskej pôde:
 - výber vhodných plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd
 - budovanie vetrolamov a zabezpečenie dostatočného prevlhčenia pôd
 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie, najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest.
 - zvýšenie ekologickej stability územia na plochách priemyselných a skladových areálov – navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie a výsadbu izolačných pásov zelene okolo areálov
 - eliminácia stresových faktorov na plochách hospodárskych dvorov so živočíšnou výrobou, ktoré sú strednými zdrojmi znečistenia ovzdušia – navrhujeme vytvoriť pásy izolačnej zelene medzi hospodárskymi dvormi a obytnými zónami
 - rekultivácia skládky – navrhujeme zaviezť zeminou a následne obkolesiť vysokou zeleňou, zabrániť vytváraniu živelných skládok v jej okolí
 - protierózne opatrenia na plochách ornej pôdy, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou – navrhujeme pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami
6. ~~8.~~ v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
- funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, ~~resp.~~ **prípadne** sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokradové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m
 - rozpracovať a uzákoniť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, ~~revitalizácií~~ **revitalizácii** alebo ~~rekonštrukcií~~ **rekonštrukcii** krajiny zelene
 - vytvoriť ucelený zelený prstenec okolo celého intravilánu vo forme parkov, izolačnej zelene alebo lesoparku s možnosťou pešej a cyklistickej komunikácie s využitím už existujúcich lesných porastov a krajiny zelene

- územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, ~~resp. prípadne~~ rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – ~~nežiadúce nežiaduce~~ vizuálne prepojenie)
- obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydlií, verejných studní a prvkov ÚSES
- návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
- zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo ~~les lesa~~ a navrhnúť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny
- neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť (rozsah neprípustných aktivít určí príslušný orgán ochrany prírody)
- územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest
- územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinnej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií)
- ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo ~~les lesa~~, je ~~nutné~~ **potrebné** uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň
- pri realizácii cyklotrás nenarúšať a nelikvidovať vysokú zeleň v krajine, ~~resp. prípadne~~ brehové porasty popri vodných tokoch-
- **uvažovať so zatrávnením územia po ukončení realizácie výstavby v lokalite č. 1-1/2010**
- **ak by sa rozvojové zámery pri realizácii v negatívnej forme dotýkali aj chránených častí krajiny a prvkov ÚSES, ich realizácia je možná iba po vykonaní hodnotenia vplyvov a návrhu na vykonanie patričných kompenzačných opatrení, alebo zmierňujúcich opatrení podľa zákona o posudzovaní.**

Priemet chránených území a prvkov RÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia je zobrazený v Prílohe č. 2.

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Pre usmernenie starostlivosti o životné prostredie sa stanovuje súbor nasledujúcich zásad a regulatívov:

1. realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu ~~–zabránenie s cieľom zabrániť~~ znečisteniu podzemných vôd; a ovzdušia
2. zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
 - zabezpečiť kvantitatívne ~~i~~ aj kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek ~~NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd~~ vyhlášky MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s ~~navrhovaným riešením~~ realizáciou navrhovanej výstavby
 - regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiaduce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport a rekreácia) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov

V prípade realizácie funkčných plôch priemyslu v dotyku s funkciou bývania ~~realizovať umiestňovať~~ len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality kvalitu bývania v tejto oblasti (~~betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne a iné~~) vo vzdialenosti kratšej ako 300 m od obytnej zóny. Dodržanie dostatočných odstupových

~~vzdialenosti od závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia sa odporúča podľa prílohy E normy OTN ŽP 2-111:99. . Prevádzky s predpokladanými negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie, najmä betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne a obdobné prevádzky, neumiestňovať vo vzdialenosti kratšej ako 300 m od obytnej zóny, ak nebude v povolovacom procese preukázané splnenie limitov podľa príslušných právnych predpisov. Dostatočné odstupové vzdialenosti od zdrojov znečisťovania ovzdušia určovať podľa závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia a príslušných technických podkladov.~~

~~Pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny, do existujúcich areálov alebo navrhnutých areálov priemyselnej výroby je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (~~pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene~~) ; na oddelenie týchto areálov od obytných zón realizovať izolačnú zeľ.~~

- ~~– riešiť ochranu území pred nadmerným hlukom z prevádzky frekventovaných dopravných ťahov alebo z iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku, najmä ciest II. triedy, železničnej trate a prevádzky okruhu Slovakia Ring v Orechovej Potôni, v zmysle požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov; pre lokality bývania, pri ktorých sa predpokladá výskyt negatívnych vplyvov na obytné prostredie, najmä hluku z blízkej prevádzky okruhu Slovakia Ring v Orechovej Potôni v lokalitách situovaných východne od zastavanej časti Kolónie, rešpektovať protihlukové opatrenia vyplývajúce zo spracovanej hlukovej štúdie~~
- ~~– novobudované objekty občianskej vybavenosti a objekty na bývanie situovať z ekologického a hygienického hľadiska v takej vzdialenosti od pozemných komunikácií, železničných tratí a iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku (napr. prevádzky areálu motoristického okruhu Slovakia Ring v Orechovej Potôni), aby boli dodržané najvyššie prípustné hodnoty hluku platné pre príslušné objekty, stavby a územia podľa príslušnej legislatívy; v prípade ich umiestnenia v menšej vzdialenosti sú investori a stavebníci povinní vykonať opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z., vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyjadrenia príslušného orgánu verejného zdravotníctva~~
- ~~– voči prevádzkovateľovi železničnej trate ani voči prevádzkovateľom iných existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku, napr. okruhu Slovakia Ring, nebude možné uplatňovať požiadavky na realizáciu dodatočných protihlukových alebo iných kompenzačných opatrení, pretože negatívne účinky týchto zdrojov sú v čase prípravy a realizácie nových stavieb známe a musia byť riešené už v rámci povoloacieho konania~~
- ~~– v prípade situovania nových plôch pre bývanie, ako aj objektov priemyselnej výroby, občianskej a technickej vybavenosti v blízkosti železničnej trate je potrebné do projektovej dokumentácie zapracovať opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky~~
- ~~– v prípade situovania nových plôch pre bývanie ako aj objektov priemyselnej výroby, občianskej a technickej vybavenosti v blízkosti železničnej trate je potrebné do projektovej dokumentácie zapracovať opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky~~
- ~~– urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd~~
- ~~– obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch na základe stanovených zásad a regulatívov priestorového usporiadania~~
- ~~– usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa ~~NV SR č. 353/2006 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia~~ vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia~~

- stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 ~~Budovy na bývanie~~ Bytové budovy
 - preveriť potrebu ~~rádiovanej~~ radiačnej ochrany objektov podľa ~~vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov~~ vyhlášky MZ SR č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia,
3. zabezpečiť požiadavky na ochranu zdravia ľudí a ~~taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z. a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok RVVS v územnom konaní, stavebnom konaní~~ ochranu zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z. a vyžiadať záväzný posudok RVPS podľa § 44 uvedeného zákona v ~~povoľovacom~~ a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
- chov zvierat
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
 - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív,
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov
- Pri schvaľovaní objektov pre chov hospodárskych zvierat je potrebné posúdiť individuálne ich vplyv na životné prostredie s prihliadnutím na zabezpečenie ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat.*
- Pri umiestňovaní živočíšnej výroby na plochách hospodárskych dvorov je potrebné postupovať tak, aby ~~OP~~ hygienické ochranné pásmo hygienickej živočíšnej výroby neovplyvnilo funkčné využitie kontaktných navrhovaných plôch bývania, ~~resp. ani~~ ostatné funkcie*
- 4. riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami ~~§ 31~~ zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona, odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť vo všetkých lokalitách výlučne kanalizačným systémom
 - 5. pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. ~~223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch~~ 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
 - 6. presadzovať znížovanie vzniku odpadov, zníženie skládkovaného odpadu, zvýšenie materiálového zhodnocovania odpadov, zintenzívnenie separovaného zberu odpadov, zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov a využívanie inertného odpadu v stavebníctve a podobne
 - 7. rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Orechová Potôň ~~schválený rozhodnutím Okresného úradu v Dunajskej Strede Odboru ŽP č. 03/01924 zo dňa 31.03.2003, resp. následnými rozhodnutiami príslušného orgánu štátnej správy~~ a Všeobecne záväzného nariadenia obce Orechová Potôň o nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce (~~č. 1/2001, resp. následné VZN obce~~)
 - 8. odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov
 - 9. ~~situovať~~ umiestniť zberný dvor komunálneho odpadu v areáli ČOV
 - 10. rozšíriť separovaný zber odpadov na čo najväčší možný počet separovaných zložiek ~~zástavby~~ odpadu
 - 11. pri návrhu zástavby riešiť umiestnenie zberných miest pre zhromažďovanie odpadov podľa miestnych podmienok
 - 12. zabezpečiť zlepšenie využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu návrhom protierózných opatrení
 - 13. optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ~~ES~~ ekologickej stability, koordinácia stavebných činností ~~--- a pod.~~)
 - 14. pri návrhu zástavby ~~resp. alebo~~ iných aktivít v území rešpektovať všetky existujúce územia ochrany prírody
 - 15. pre návrh zástavby nevyužívať existujúce plochy verejnej a vyhradenej zelene a plochy špeciálnej zelene (cintorína)
 - 16. riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky ~~IS~~ inžinierskych sietí)

17. pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
18. v projektovej príprave, povoľovacích procesoch ako **aj pri** realizácii jednotlivých stavieb a opatrení sa zamerať na účinné opatrenia vedúce k eliminácii ~~elektronického smogu~~ **elektromagnetického žiarenia** (napr. pri výstavbe vysielačov, realizácii ~~verejných~~ **verejného** osvetlenia a pod.)
19. v ďalších stupňoch ~~PD~~ **projektovej dokumentácie** postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
20. pri výstavbe nových objektov zabezpečovať zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energeticky úsporných budov, najmä použitím vhodnej izolácie, zelených striech, využívaním obnoviteľných zdrojov energie, solárnych prvkov, pasívnych konštrukčných riešení a nízkoenergetických stavebných riešení
21. pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu káblového vedenia v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu
22. nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na životné prostredie odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov
23. v prípade umiestnenia areálov v lokalitách č. 3-1/2016, 4-1/2016, 5-1/2016 s predpokladanými negatívnymi vplyvmi (hluk zo strelnice, go-kart, terénne automobily a pod.) na obytné prostredie musí byť spracované hodnotenie vplyvov na zdravie (HIA)
24. dažďové vody navrhované na odvádzanie voľne na terén je potrebné zadržať na vlastnom pozemku prostredníctvom vsakovacích zariadení
25. dažďové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovacích plôch je potrebné odvádzať do vsakovacieho systému cez odlučovač ropných látok (NEL < 0,1 mg/l)
26. rešpektovať podmienky na elimináciu možných nepriaznivých environmentálnych vplyvov posudzovaných ZaD č. 1/2016 na životné prostredie, vyplývajúce zo záverečného stanoviska z posúdenia strategického dokumentu č. OU-DS-OSZP-2017/001457-21 (prenos spisu č. OU-DS-OSZP-2017/0018471), vydaného Okresným úradom Dunajská Streda, odborom starostlivosti o životné prostredie, podľa § 14 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:
 - pri konkrétnom riešení jednotlivých plôch navrhovaných v rámci ZaD č. 1/2016 je potrebné dôsledne dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré budú platné v čase realizácie jednotlivých projektov, v prípade zistenia nesúladu s platnými predpismi vykonať príslušné zmeny a doplnky Územného plánu obce Orechová Potôň, ak to bude potrebné
 - vplyvy identifikované na úrovni ZaD č. 1/2016 bude potrebné detailnejšie posúdiť v rámci posudzovania vplyvov jednotlivých stavieb, ktoré budú spĺňať prahové hodnoty pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z., prípadne pri malých stavbách v rámci ich prípravy a povoľovania podľa osobitných predpisov, na ktorých sa zúčastňujú aj orgány ochrany prírody a krajiny
 - v grafickej časti ZaD č. 1/2016 Územného plánu obce Orechová Potôň vyznačiť a rešpektovať ochranné pásma existujúcich ciest podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov
 - v súvislosti s navrhovanými ZaD č. 1/2016 z hľadiska funkčného využitia územia je potrebné zohľadniť aj postupný nárast intenzity dopravy a posúdiť v prípade potreby dopravnú výkonnosť príľahlej cestnej siete, s dôrazom na dopravnú výkonnosť dotknutých dopravných pripojení (križovatiek) v súlade s aktuálne platnými technickými predpismi a STN
 - zabezpečiť dôsledné uplatnenie posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z. na úrovni konkrétnych navrhovaných činností (projektov), ktoré budú spĺňať prahové hodnoty podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. tak, aby bola zabezpečená ich environmentálne prijateľná lokalizácia, technická a technologická optimalizácia, výber najlepších dostupných technológií, ako aj vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických aspektov
 - pri navrhovaní projektov:

- dôsledne sledovať aspekt trvalej udržateľnosti navrhovaných projektov;
 - sledovať vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických vplyvov navrhovaných činností a ich vplyvov na zdravie;
 - sledovať vyváženosť lokálnych a regionálnych vplyvov projektov;
 - zabezpečiť účasť verejnosti na príprave projektov a vytvoriť podmienky na dialóg medzi expertmi, projektantmi, verejnou správou a verejnosťou;
 - dôsledne dodržiavať princípy ochrany prírody a krajiny;
 - sledovať možnosť dodržiavania štandardných platných technických, technologických, organizačných a bezpečnostných predpisov súvisiacich s navrhovanými činnosťami vrátane protipožiarnych opatrení
- terénne depresie v bývalých meandroch vodných tokov so sprievodnou krajinnou vegetáciou v lokalitách 1-1/2016 a 3-1/2016 (p. č. 642/1, 642/2, 642/3, 694/2 a 713) ponechať pre ekostabilizačnú funkciu ako „TRVALÉ PORASTY PODMÁČANÉ (E)“. Na týchto plochách zabezpečiť vhodným manažmentom odstraňovanie invázných druhov rastlín a na vybraných častiach vytvoriť podmienky pre existenciu chránených druhov rastlín, ktoré sa tu v minulosti vyskytovali
- doplniť označenie CHVÚ Veľkoblavovské rybníky pri všetkých vstupoch do územia a na najfrekventovanejších vstupných bodoch umiestniť informačné panely o CHVÚ a režime jeho možného využívania, vypracovaných v spolupráci so ŠOP SR
- budovanie náučných chodníkov a cyklotrás v riešenom území riešiť tak, aby sa zabránilo živelnému rozvoju turistiky a cestovného ruchu
- pri posudzovaní/povoľovaní jednotlivých stavieb (napr. strelnica) detailne posúdiť hlukovú záťaž aj v kumulácii s prevádzkou existujúceho motoristického areálu a v prípade potreby navrhnúť a realizovať protihlukové opatrenia
- dodržiavať v územnom pláne obce stanovený percentuálny podiel zastúpenia zelene podľa jednotlivých rozvojových plôch
- pri výstavbe nových objektov zabezpečovať zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energeticky úsporných budov, najmä použitím vhodnej izolácie, zelených striech, využívaním obnoviteľných zdrojov energie, solárnych prvkov, pasívnych konštrukčných riešení a nízkoenergetických stavebných riešení
- brať ohľad najmä na najcitlivejších účastníkov dopravy (deti a starší obyvatelia), napr. znížením najvyššej prípustnej rýchlosti alebo vytvorením peších zón v dotknutom území
- zachovať vidiecky a prírode blízky charakter dotknutého územia
- osobitnú pozornosť zamerať na objem a architektonické riešenie nových objektov, nakoľko nevhodná architektúra nových objektov by mohla spôsobiť vizuálne a štrukturálne zmeny krajinného rázu, čo nie je žiaduce
- pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu kábelového vedenia v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu
- nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na životné prostredie odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov
- pri trvalých záberoch poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- pri umiestňovaní jednotlivých činností na riešených lokalitách dôsledne dodržiavať požiadavky na ochranu obyvateľstva pred účinkami hluku a vibrácií vyplývajúce z vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, a v prípade potreby realizovať účinné protihlukové opatrenia
27. rešpektovať § 3 ods. 1 písm. f) zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým sa zakazuje v chránenej

vodohospodárskej oblasti ťažiť nevyhradené nerasty povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými môže dôjsť k odkrytiu súvislej hladiny podzemnej vody

28. v ďalšom procese realizovať adaptačné opatrenia, vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola č. 8.3 Sídlné prostredie, tabuľka 15, upravené pre prostredie obce), najmä:

Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:

- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnou izoláciou, tienením transparentných výplní otvorov
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre
- zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam
- vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov
- zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam
- vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny

Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric

- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa, alebo spoločenských drevín
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť v blízkosti elektrického vedenia
- zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran

Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha:

- podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd
- v prípade, že ak je samospráva vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov
- podporovať a podľa možností zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov

Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:

- v prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plochy prírody blízkyh lesov, resp. prirodzených lesov
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých šetrne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obce
- zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach
- zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
- v prípade, že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty

- usmerňovať odtok pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy

Ďalšie adaptačné opatrenia:

- zabezpečiť podiel vegetácie a vodných prvkov v zastavanom území a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody
- udržiavať dobrý stav, statickú a ekologickú stabilitu stromovej vegetácie
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť pri výsadbe a počas rastu drevín v blízkosti elektrického vedenia a iných inžinierskych sietí
- vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení na kontaktné hranice sídla a do príľahlej krajiny
- zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo lesa a navrhnúť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny
- zvýšiť infiltračnú kapacitu územia diverzifikovaním štruktúry krajinnej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obce

29. v ďalšom procese zohľadniť:

- územie so stredným radónovým rizikom, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia – nezastavaná časť riešeného územia (zastavané územie obce a jeho okolie sa nachádza v oblasti nízkeho radónového rizika)
- navrhované prieskumné územie N61/07 – Dunajská Streda – okolie – uhľovodíky (návrh) – väčšia časť riešeného územia
- oblasť, kde nemožno vykonávať ložiskový geologický prieskum na ropu a horľavý zemný plyn – celé riešené územie
- geotermálne útvary podzemných vôd – medzizrnové a puklinové vody neogénnych sedimentov – celé riešené územie
- 2 upravené skládky (prekrytie, terénne úpravy a pod.)
- 1 environmentálna záťaž:
 - Identifikátor EZ: SK/EZ/DS/2010, Názov EZ: DS (2010) / Orechová Potôň – skládka odpadu, Názov lokality: skládka odpadu, Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

30. ~~20.~~ pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä ~~Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov:~~

- zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a jeho vykonávacie predpisy
- zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzujúce predpisy, týkajúce sa ochrany ovzdušia
- zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov (najmä požiadavky § 132 a § 133)
- vyhlášku 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

- vyhlášku MZ SR č. 57/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia
- vyhlášku MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov
- vyhlášku MZ SR č. 45/2024 Z. z. o obmedzovaní ožiarenia obyvateľov z pitnej vody, z prírodnej minerálnej vody a z vody vhodnej na prípravu stravy pre dojčatá
- vyhlášku MZ SR č. 534/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zdroje elektromagnetického žiarenia a na limity expozície obyvateľov elektromagnetickému žiareniu v životnom prostredí a iné právne predpisy v aktuálnom znení.

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje **ÚPN územný plán** obce Orechová Potôň zastavané územie tak, že **obsahuje zahŕňa**:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou ~~na katastrálnom úrade~~ v katastri nehnuteľností
- územie skutočne zastavané, ktoré nie je v súčasnosti vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou ~~na katastrálnom úrade~~ v katastri nehnuteľností (okrem častí plôch č. 14 a (18), ktoré sú zároveň rozvojovou plochou)
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami ~~podľa Návrhu (okrem plôch č. 3, 4, 9, nachádzajúcich sa v zastavanom území)~~ mimo zastavaného územia obce, a s nimi súvisiace plochy.

Navrhovaná hranica zastavaného územia je vymedzená vo výkresoch č. 2.1, 2.2 a v prílohe č. 1: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce s vyznačením ochranných pásiem ciest a dráhy a návrhu cyklistických trás.

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- ~~ochranné pásmo ciest II. a III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,~~
Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. a III. triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 25 m (20 m) od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označnky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.
- ~~ochranné pásmo dráhy v šírke 60 m na každú stranu od osi krajnej koľaje (v priestore stanice resp. železničného zariadenia 30 m od obvodu dráhy) v zmysle zákona č. 164/1996 Zb. o dráhach~~
- ~~obojsstranné ochranné pásmo min. 5 m od brehovej čiary Starého Klátovského kanála a 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej a návodnej päty hrádze vodohospodársky významných vodných tokov – Klátovského kanála, Klátovského ramena a Malého Dunaja, resp. 10,0 m ochranné pásmo od vzdušnej~~

a návodnej päty ochrannej hrádze Malého Dunaja. Do vymedzeného pobrežného pozemku a ochranného pásma hrádze nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru vrátane zariadení, pevné stavby s výnimkou komunikácií, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky obhospodarovať. Územie v rozsahu stanoveného pobrežného pozemku a ochranného pásma hrádze musí byť prístupné (bez trvalého oplotenia) pre mechanizáciu správcu toku a povodia – SVP, š. p., OZ Bratislava, Správa vnútorných vôd so sídlom v Šamoríne za účelom vykonávania jeho oprávnení vyplývajúcich z vodného zákona.

Pri návrhu územného plánu je potrebné rešpektovať ustanovenia § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a vyhlášky č. 211/2005 Z. z. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené podľa STN 73 6822 „Križovania a súbehy vedení s vodnými tokmi“.

- ochranné pásmo vodnej nádrže – rybníka +2,0 m od max. hl. vody a v mieste prehradenia dvojnásobok výšky hrádze od vzdušnej päty hrádze
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
 - od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
 - od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
 - 3 m pri napätí nad 110 kV
- v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
 - s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
 - v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 2,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásmo podzemných rozvodov závlahovej vody a odvodňovacích kanálov 5 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov — 50 m — v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy — šírka ochranného pásma pohrebiska 50 m sa nevyžaduje pre pohrebiská zriadené pred nadobudnutím účinnosti zákona č. 470/2005 Z. z. t. j. pred 1.11.2005
- hygienické ochranné pásmo ČOV v zmysle STN 75 6401
- hygienické ochranné pásmo od objektov živočíšnej výroby (stanoviť podľa aktuálneho počtu hospodárskych zvierat od objektov so živočíšnou výrobou)

- ~~ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch~~

~~V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.~~

- cestné ochranné pásma mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle § 11 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) – pozri prílohu č. 1: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce

Ak je zastavané územie v zmysle územného plánu vymedzené len po jednej strane pozemnej komunikácie, avšak samotná komunikácia nie je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia, dotknutý úsek komunikácie podlieha ochrane formou cestného ochranného pásma.

- ochranné pásmo dráhy je pre železničnú dráhu 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy, ak rozhodnutie o stavebnom zámere neurčuje inak, v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zakázané činnosti v ochrannom pásme dráhy určuje § 6 ods. 1 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov.

- pobrežné pozemky vodného toku v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie v zmysle § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- pásma ochrany vodných stavieb, ak nejde o verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu, v zmysle § 55 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
- ochranné pásmo čistiarny odpadových vôd (ČOV) v zmysle STN 75 6401 a v rozsahu stanovenom rozhodnutím príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ochranné pásma sietí v zmysle § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách
- ochranné pásmo lesa v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve (§ 15 ods. 7) a Všeobecne záväzného nariadenia obce Orechová Potôň č. 1/2022 o ochrannom pásme pohrebiska
Ochranné pásmo pre stavebnú činnosť na parcelách susediacich s pohrebiskom je stanovené v šírke 5 m od hranice pohrebiska pre všetky budovy.
- hygienické ochranné pásmo objektov živočíšnej výroby, ktorého rozsah sa stanoví podľa druhu a počtu hospodárskych zvierat a podľa technológie chovu, v súlade s rozhodnutím príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

~~V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:~~

- ~~stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)~~

- ~~stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)~~
- ~~zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)~~
- ~~zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).~~

~~Celé riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov (§31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.~~

V riešenom území je potrebné rešpektovať tieto územia Európskej sústavy chránených území Natura 2000 a vyhlásené chránené územia:

- Národná prírodná rezervácia NPR Klátovské rameno
- Chránené územie európskeho významu SKUEV0075 Klátovské rameno
- Chránené územie európskeho významu SKUEV0822 Malý Dunaj
- Chránené vtáčie územie SKCHVU034 Veľkoblahovské rybníky
- Klátovské rameno a príľahlé močiare, mokrad' v okrese Dunajská Streda
- Klátovské rameno (ID 351), významná geologická lokalita (bez legislatívnej ochrany)
- Chránená vodohospodárska oblasť (CHVO) Žitný ostrov.

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v zákone č. 50/1976 Zb., § 108, odsek 2 a 3, v znení účinnom do 31.03.2024), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a ~~kanalizáciách~~ verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

~~V zmysle záväznej časti nadradenej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN VÚC Trnavského kraja) je potrebné vymedziť aj tieto nadradené verejnoprospešné stavby:~~

- ~~z oblasti železničnej dopravy – integrovaný systém prímestskej dopravy osôb v aglomerácii Bratislava (prepojenie s mestom Dunajská Streda) – t. j. je potrebné umožniť zvýšenie traťovej rýchlosti na trať č. 131 na 120 km/hodinu – vo VP stavbách označené ako “železnica, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia”~~
- ~~v oblasti vodného hospodárstva – rekonštrukcia hrádzí Klátovského ramena – vo VP stavbách označené ako “vodné toky, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rekonštrukcie”~~

- ~~v oblasti vodného hospodárstva – rekonštrukcia pravobrežnej hrádze Malého Dunaja – vo VP stavbách označené ako **“vodné toky, vrátane súvisiacich zariadení a možnostiach rekonštrukcie”**.~~

~~V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu, uvedeného aj v kapitole č. B.12.:~~

- ~~1. Spoločné koridory cestných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia~~
- ~~2. Cyklotrasy, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia~~
- ~~3. Železnica, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia~~
- ~~4. Železničná stanica~~
- ~~5. Zastávka hromadnej dopravy~~
- ~~6. Vodné toky a plochy, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti ich rekonštrukcie~~
- ~~7. VTL plynovod~~
- ~~8. Zrušenie VTL plynovodu~~
- ~~9. Regulačná stanica plynu~~
- ~~10. Zrušenie regulačnej stanice plynu~~
- ~~11. Vzdušné vedenie VN~~
- ~~12. Zrušenie vzdušného vedenia VN~~
- ~~13. Trafostanice~~
- ~~14. Sanácia starých environmentálnych záťaží – neoznačené v grafickej časti~~
- ~~15. Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti~~
- ~~16. Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.~~

~~Poznámka: Medzi VP stavby sú zaradené aj existujúce stavby z dôvodu novej potreby ich rekonštrukcie, vyžadujúcej rozšírenie plôch.~~

~~V riešenom území sa vymedzujú plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa zoznamu, uvedeného v kapitole č. B.12.~~

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Nakoľko územný plán obce Orechová Potôň nie je ~~riešený so zonálnou podrobnosťou spracovaný v zonálnej podrobnosti~~, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Delenie a sceľovanie pozemkov je ~~nutné potrebné~~ vykonať vo všetkých novonavrhovaných rozvojových plochách, a to ešte pred začatím výstavby dopravnej a technickej infraštruktúry na základe podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, resp. územnoplánovacieho podkladu.

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Orechová Potôň nevymedzuje žiadne plochy ~~pre asanácie na asanačné zásahy~~.

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

V riešenom území je potrebné rešpektovať plochy na tieto chránené časti krajiny:

- ~~1. Chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov (celé riešené územie)~~

~~V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon. Jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku.~~

- ~~2. NPR Klátovské rameno – národná prírodná rezervácia, vyhlásená v roku 1993 na výmere 306,44 ha (v riešenom území sa nachádza iba časť)~~
- ~~3. CHVÚ Veľkobláhovské rybníky (návrh na ochranu) – SKCHVU034 chránené vtáčie územie, nachádza sa na katastrálnom území Dolná Potôň a Veľké Blahovo na výmere 91,34 ha~~
- ~~4. PP Mokré pastviny (návrh na ochranu) – prírodná pamiatka~~
- ~~5. PP Sihoľské (návrh na ochranu) – prírodná pamiatka~~
- ~~6. CHA Veľkobláhovský rybník (návrh na ochranu) – chránený areál~~
- ~~7. Vodný tok Malého Dunaja (návrh na ochranu) s príľahlými porastmi bude v 2. etape spracovania zaradený do zoznamu chránených území Natura 2000.~~
1. územia Európskej sústavy chránených území Natura 2000 a vyhlásené chránené územia podľa zoznamu v kapitole č. B.8
2. prvky RÚSES a MÚSES podľa kapitoly č. B.5.2.

B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Územný plán obce Orechová Potôň vymedzuje potrebu obstarat' územný plán zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12), **v znení účinnom do 31.03.2024:**

a) v prípade, ak je ~~nutné~~ **potrebné** vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Podmienkou obstarania územného plánu zóny určenou v tejto územnoplánovacej dokumentácii v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a súvisiacich predpisov sa rozumie spracovanie územného plánu zóny podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

Územný plán obce Orechová Potôň vymedzuje potrebu obstarat' územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4), **v znení účinnom do 31.03.2024:**

a) pre rozvojové plochy č. 2, 3, 7, 8, 10, 11, 20a, 23, ~~(resp. prípadne~~ pre logicky súvisiace časti týchto rozvojových plôch).

Vymedzenie rozsahu riešeného územia urbanistickej štúdie určí jej zadanie, na ktoré dá súhlas obecné zastupiteľstvo.

Podmienkou obstarania urbanistickej štúdie určenou v tejto územnoplánovacej dokumentácii v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a súvisiacich predpisov sa rozumie spracovanie územnej štúdie podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území ~~je potrebné vymedziť~~ sa vymedzujú plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

1. Spoločné koridory cestných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia, vrátane rezervy na prebudovanie alebo dobudovanie dopravnej vybavenosti, napr. križovatiek, výstavby chodníkov, cyklotrás a pod.
2. Cyklotrasy, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia, najmä cyklotrasy pozdĺž ciest II. a III. triedy a cyklotrasy s prepojením na susediace obce, vrátane cyklotrás neoznačených v grafickej časti
3. Železnica, vrátane modernizácie, elektrifikácie, zdvojkolajnenia železničnej trate – podľa kapitoly č. B.4.1
4. Mimoúrovňové križovanie železničnej trate, vrátane súvisiacich stavieb – podľa kapitoly č. B.4.1
5. ~~4.~~ Železničná stanica, vrátane úpravy pre dvojkolajovú trať
6. ~~5.~~ Zastávka hromadnej dopravy
7. ~~6.~~ Vodné toky a plochy, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti ich rekonštrukcie
8. ~~7.~~ VTL plynovod
9. ~~8.~~ Zrušenie VTL plynovodu
10. ~~9.~~ Regulačná stanica plynu
11. ~~10.~~ Zrušenie regulačnej stanice plynu
12. ~~11.~~ Vzdušné vedenie VVN, VN
13. Kábelové vedenie VN
14. ~~12.~~ Zrušenie vzdušného vedenia VN
15. ~~13.~~ Trafostanice
16. ~~14.~~ Sanácia starých environmentálnych záťaží – neoznačené v grafickej časti
17. ~~15.~~ Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
18. ~~16.~~ Siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.
19. Komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (komunikácie a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie), vrátane rezervy na prebudovanie/dobudovanie dopravnej vybavenosti (napr. križovatiek, výstavby chodníkov, cyklotrás a pod.) – neoznačené v grafickej časti.

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 2.2. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie.

Charakteristika VP stavieb:

~~Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.~~

~~Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.~~

Poznámka:

Medzi ~~VP~~ verejnoprospešné stavby sú zaradené aj existujúce stavby z dôvodu nožnej potreby ich rekonštrukcie, vyžadujúcej rozšírenie plôch (napr. zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní komunikácií).

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 2 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Na konanie o vyvlastnení je príslušný regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „regionálny úrad“), v územnom obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba, o ktorej sa má konať, ak osobitný zákon neustanovuje inak (§ 7 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	<p>bývanie v bytových domoch</p> <p>občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, okrem nepripustných</p> <p>poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)</p> <p>šport a telovýchova - ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane vybavenosti súvisiacej so zámermi ŽSR podľa kapitoly č. B.4.1 (v kontaktnom území železničnej trate)</p>	<p>bývanie v bytových domoch</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselno-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>	<p>1 NP so šikmou strechou so sklonom max. 25° (typ bungalow) pre objekty v lokalite 8-1/2016 a vo „vnútro-blokoch“</p> <p>2 NP pre objekty v ostatných lokalitách</p>	25 35 %	50 40 %	<p>zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku parkovacie státiá podľa platnej STN</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m</p> <p>výstavbu bytových a objektov v lokalitách v ochrannom hyg. pásme od živočíšnej výroby povoliť len za podmienky získania povolenia od príslušného regionálneho hygienika</p> <p>navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikačii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez</p>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
							<p><i>komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie</i></p> <p><i>v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu</i></p> <p><i>v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov</i></p> <p><i>v novonavrhovaných lokalitách stanoviť zabezpečiť jednotný architektonický ráz objektov</i></p> <p><i>výstavbu bytových objektov v lokalitách nachádzajúcich sa v ochrannom pásme živočíšnej výroby povoliť len na základe súhlasného stanoviska príslušného regionálneho úradu verejného zdravotníctva</i></p> <p><i>rešpektovať spresňujúce špecifické regulatívy – pozri text za tabuľkou</i></p>
B	bývanie v bytových domoch	občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné-výrobné	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselné-výrobných	4 3 NP	25 %	30 %	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		<p>prevádzky, okrem neprípustných</p> <p>šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy</p> <p>verejná a vyhradená zeleň</p> <p>príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</p>	<p>prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>				
O	občianska vybavenosť	<p>bývanie v rodinných a bytových domoch</p> <p>šport a telovýchova - ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy</p> <p>verejná a vyhradená zeleň</p> <p>sklady súvisiace s hlavnou funkciou</p> <p>dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia, vrátane vybavenosti súvisiacej so zámermi ŽSR podľa kapitoly č. B.4.1 (v</p>	<p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi (okrem skladov súvisiacich s hlavným funkčným využitím)</p> <p>občianska vybavenosť – len veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru nesúvisiaca s hlavným a doplnkovým funkčným využitím</p>	3 NP, resp. max. 12 m (neplatí pre existujúce objekty s vyšším počtom NP, resp. väčšou výškou)	50 %	30 %	rešpektovať podmienky uvedené v kapitole č. B.3.

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		<i>kontaktnom území železničnej trate)</i>	<i>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</i>				
O1	občianska vybavenosť – čerpacia stanica (čerpacia stanica pohonných látok s kompletným vybavením a infraštruktúrou)	<i>občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím, vrátane autoumyvárne, autoservisu zeleň rekreácia - oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</i>	<i>všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie</i>	1 NP	40%	20%	--
RO	bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť	<i>bývanie v bytových domoch nerušivá výroba verejná a vyhradená zeleň dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</i>	<i>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane remeselno-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</i>	2 NP	25 %	30 %	<i>zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku parkovacie státi podľa platnej STN</i>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
			dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce				
OŠR	občianska vybavenosť¹, šport a telovýchova, rekreácia	sklady súvisiace s hlavnou funkciou príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zeleň, trvalé trávne porasty objekty správcu areálu	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	4 NP	50 %	30 %	¹ V území sa predpokladá najmä rozvoj špecializovanej občianskej vybavenosti zameranej na výskumno-vývojové aktivity v oblasti mobility a bezemisných technológií.
Š	šport a telovýchova	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia občianska vybavenosť – prevádzky služieb (najmä ubytovanie a stravovanie) a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou verejná a vyhradená zeleň	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	12 m	30% v lokalitách č. 4,5-1/2016 25% v lokalite č. 3-1/2016 10% v ostatných lokalitách	20%	–
RK	rekreácia v krajinnom prostredí	občianska vybavenosť – prevádzky služieb (najmä ubytovanie a stravovanie) a obchodu súvisiace s hlavným funkčným	trvalé bývanie okrem bývania správcu a všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné	1 NP	10%	80%	maximálna zastavaná plocha na 1 objekt rekreačnej chaty: 50 m ² (neplatí pre objekty ostatných funkcií, napr. služby ...)

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		využitím zeleň šport a telovýchova - ihriská rekreácia v zastavanom území - oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	využitie				
RŠ	rekreácia špeciálna – Malkia park Prevádzky súvisiace s chovom zvierat (cicavce, vodné vtáctvo, akvárium), chovná stanica ohrozených druhov zvierat (snežný leopard, horské gorily, tigre ...), záchranná stanica (dožitie zvierat z cirkusu), veterinárna klinika s operačnou sálou,	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím zeleň šport a telovýchova - ihriská rekreácia - oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	2 NP	10% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	70% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	chovné zariadenie pre chov alebo držbu nebezpečných živočíchov musí byť schválené podľa § 8 ods. 3 písm. z) bod 9 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 39/2007 Z. z.), musí mať pridelené registračné číslo podľa § 39 ods. 11 zákona č. 39/2007 Z. z., musí spĺňať ustanovenia vyhlášky č. 143/2012 Z. z. o chove nebezpečných živočíchov a jeho povoľovanie musí byť prerokované s príslušným orgánom veterinárnej správy, orgánom ochrany prírody a obcou ustanovenia nariadenia Komisie (EÚ) č. 142/2011, ktorým sa vykonáva nariadenie Európskeho

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
	<p>služby - najmä ubytovacie a stravovacie (hotel, reštaurácia, detský kútik), kongresové centrum (prednášky súvisiace so zvieratami) s kompletným vybavením a infraštruktúrou)</p> <p>Náučné chodníky, školské a vzdelávacie aktivity (škola v prírode, výchovno-vzdelávacie akcie, stáže pre študentov-veterinárov ...), vodné plochy, safari, obnova pôvodného biotopu</p>						<p>parlamentu a Rady (ES) č. 1069/2009, ktorým sa ustanovujú zdravotné predpisy týkajúce sa vedľajších živočíšnych produktov a odvodených produktov neurčených na ľudskú spotrebu, budú dodržané.</p>
V	<p>nepoľnohospodárska výroba a sklady</p>	<p>bývanie v bytových domoch – len v rámci existujúceho areálu pri</p>	<p>trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a okrem</p>	<p>15 m pre bytový dom a objekt</p>	<p>50%</p>	<p>10%</p>	<p>= stavebníci sú povinní preskúmať pred začatím stavby hlukové</p>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		<p>železničnej stanici v časti nadväzujúcej na existujúcu obytnú zástavbu (na regulačný blok „R“)</p> <p>občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu</p> <p>občianska vybavenosť – ubytovacie služby (apartmánové byty)</p> <p>dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia, vrátane vybavenosti súvisiacej so zámermi ŽSR podľa kapitoly č. B.4.1 (v kontaktnom území železničnej trate)</p>	<p>uvedeného v doplnkovom funkčnom využití)</p> <p>občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi –závody ťažkej priemyselnej výroby</p> <p>poľnohospodárska (živočíšna) výroba</p> <p>šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)</p>	<p>ubytovacích služieb v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici</p> <p>12 m pre ostatné objekty</p>			<p>pomery v území s následným návrhom a realizáciou technických opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v rámci nimi riešených stavieb, objektov a priestorov tak, aby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy</p> <p>vlastníci alebo užívatelia stavieb v danom území si v budúcnosti z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky nemôžu uplatňovať nároky na úpravy u Železníc SR</p>
F	<p>nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaická elektrárň (solárne panely postavené na konštrukcii položenej na zemi)</p>	<p>príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia</p> <p>zeleň, trvalé trávne porasty</p> <p>objekty správcu areálu</p>	<p>všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie</p>	7,0	–	–	–
SO	<p>skládku odpadu</p>	<p>súvisiace prevádzkové</p>	<p>všetky ostatné funkcie</p>	–	–	–	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		objekty (dočasné) dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	(neuvažuje sa s trvalými stavbami)	(neuvažuje sa s trvalými stavbami)		
PF	poľnohospo- dárska výroba – farmy so živočišnou výrobou	kompostáreň dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia sklady súvisiace s hlavnou funkciou rekreačné aktivity súvisiace s hlavnou funkciou (agroturistika) občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a návštevníkov) výroba nepoľnohospo- dárska a sklady technická vybavenosť nadlokálneho charakteru nesúvisiace nesúvisiaca s hlavným a doplnkovým funkčným využitím	12 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru (sýpka ...)	40%	20%	–
PU	poľnohospo- dárska výroba – usadlosti (agroturistika)	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia sklady súvisiace s hlavnou funkciou športové a rekreačné	výroba nepoľnohospo- dárska a sklady technická vybavenosť nadlokálneho charakteru nesúvisiace nesúvisiaca s hlavným a doplnkovým funkčným využitím	12 m (neplatí pre bodové stavby technického charakteru (sýpka ...)	20%	20%	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		aktivity súvisiace s hlavným funkčným využitím občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím					
Z	verejná zeleň, špeciálna zeleň – cintorín	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia (napr. odstavné plochy) občianska vybavenosť - nekryté alebo polokryté reprezentačné priestory, priestory pre verejné vystúpenia občianska vybavenosť - prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím (napr. kaviarne, verejné WC a pod.)	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	1 NP	10%	80%	nové stavebné objekty do plôch verejnej a špeciálnej zelene je možné umiestovať umiestňovať len na základe spracovania podrobnejšej dokumentácie s dôrazom na krajinárske riešenie
D	dopravná vybavenosť	technická vybavenosť občianska vybavenosť súvisiaca s hlavným funkčným využitím	bývanie výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím	12 m	–	–	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
T	technická vybavenosť	dopravná vybavenosť zberný dvor	bývanie výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím	12 m	–	–	–
E	plošné prvky ekologickej stability (biocentrá a biokoridory, interakčné prvky s plošným priemetom, ak nie sú súčasne definované ako plochy verejnej zelene = lesy, nelesná drevinová vegetácia, vodné toky a plochy, trvalé trávne porasty)	dopravná a technická vybavenosť prechádzajúca územím, vrátane vybavenosti súvisiacej so zámermi ŽSR podľa kapitoly č. B.4.1 (v kontaktnom území železničnej trate) poľnohospodárska pôda	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	– (bez zástavby)	– (bez zástavby)	–	v rámci plôch sa povoľuje osobitný druh rekreačného využitia, pokiaľ nebude v kolízii so záujmami ochrany prírody a produkčnými funkciami
P	poľnohospodársk a pôda a ostatné plochy (orná pôda, vinice, ostatné plochy)	lesy a nelesná drevinová vegetácia vodné plochy a toky dopravná a technická vybavenosť prechádzajúca územím, vrátane	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	– (bez zástavby)	– (bez zástavby)	–	–

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		<p>vybavenosti súvisiacej so zámermi ŽSR podľa kapitoly č. B.4.1 (v kontaktnom území železničnej trate)</p> <p>nevyhnutná prevádzková vybavenosť</p>					

Spresňujúce špecifické regulatívy pre regulačné bloky „R“:

• **regulácia výstavby v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami**

- výstavbu v navrhovaných aj existujúcich obytných lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (napr. výroba, doprava – cesta II. triedy, železnica alebo iné existujúce a preukázateľne známe zdroje hluku a vibrácií) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene alebo realizáciou iných protihlukových opatrení zo strany investorov a stavebníkov (stavebno-technické riešenia objektov zabezpečujúce ochranu pred hlukom a vibráciami, napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplotenia)
- v lokalitách, kde sa predpokladá výskyt negatívnych vplyvov na obytné prostredie z existujúcich a preukázateľne známych zdrojov hluku (napr. prevádzka okruhu Slovakia Ring v Orechovej Potôni), je potrebné v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať hlukovú štúdiu a na základe jej výsledkov navrhnuť primerané opatrenia na elimináciu hluku zo strany investorov a stavebníkov

• **regulácia novej výstavby vo „vnútroblokoch“ existujúceho zastavaného územia obce (v nadmerných záhradách), s obmedzením max. podlažnosti objektov, prípustného druhu stavieb a s určením parametrov komunikácií**

- výstavbu vo „vnútroblokoch“ je možné realizovať len za splnenia min. jednej z týchto podmienok:
 1. za existujúcim rodinným domom, situovaným pri existujúcej komunikácii, sa vybuduje max. 1 nový rodinný dom, prístupný iba cez dvor existujúceho rodinného domu, pričom nový rodinný dom musí byť prístupný neverejnou komunikáciou celkovej šírky min. 5,0 m (z toho vozovka 4,0 m) a technické zabezpečenie (odpadové nádoby, merania energií, poštové schránky a pod.) musí byť umiestnené vo vstupnej časti – pri existujúcej komunikácii
 2. za existujúcim rodinným domom, situovaným pri existujúcej komunikácii, sa vybudujú nové rodinné domy (bez obmedzenia ich počtu), prístupné iba cez dvor existujúceho rodinného domu, pričom nové rodinné domy musia byť sprístupnené neverejnou komunikáciou celkovej šírky min. 7,0 m (z toho: vozovka min. 5,0 m), oddelenou bránou/rampou už pri vjazde z existujúcej komunikácie a technické zabezpečenie (odpadové nádoby, merania energií, poštové schránky a pod.) musí byť umiestnené vo vstupnej časti – medzi existujúcou komunikáciou a bránou/rampou

- vo „vnútroblokoch“ je možné povoliť len rodinné domy s max. 1 nadzemným podlažím (bez možnosti rozšírenia o podkrovia resp. ustúpené podlažie = typ „bungalow“)
- vo „vnútroblokoch“ je možné povoliť len výstavbu izolovaných rodinných domov, t. j. platí zákaz výstavby združených rodinných domov (napr. dvojdomov, radových domov) a iných druhov zástavby (bytové domy, stavby občianskej vybavenosti, výroby a pod.)
- **regulácia min. výmery stavebného pozemku (v existujúcom zastavanom území obce, vo „vnútroblokoch“ a v nových rozvojových lokalitách) pre rodinné domy s 1 až 3 bytmi, a to rozdielne pre izolovanú a združenú zástavbu**
 - izolované rodinné domy – min. výmera stavebného pozemku 600 m² (RD s 1 bytom); 1000 m² (RD s 2 bytmi); 1400 m² (RD s 3 bytmi)
 - združené rodinné domy (dvojdomy, radové rodinné domy, príp. iné) – min. výmera stavebného pozemku 500 m² (každý RD s 1 bytom); 900 m² (každý RD s 2 bytmi); 1300 m² (každý RD s 3 bytmi)

Pre účely tejto regulácie je rozhodujúci výsledný počet bytov v stavbe určenej na bývanie po realizácii stavebného zámeru; do počtu bytov sa započítavajú aj byty vzniknuté prístavbou, nadstavbou alebo stavebnými úpravami existujúcej stavby.
- **regulácia min. šírky nových komunikácií a min. počtu parkovacích miest**
 - nové komunikácie (okrem neverejných komunikácií vo „vnútroblokoch“) – celková šírka min. 12,0 m (z toho: vozovka min. 6,0 m, na jednej strane chodník min. 1,5 m + rigol min. 1,5 m, na druhej strane rigol min. 3,0 m)
Podmienka minimálnej šírky neplatí pre rekonštrukcie ani legalizácie existujúcich komunikácií; výstavba, pre ktorú zabezpečujú dopravný prístup, môže byť povoľovaná bez požiadavky na ich dodatočné rozšírenie.
 - parkovacie miesta pre nové rodinné domy - min. 2 parkovacie státa (pre osobné automobily) na vlastnom pozemku, prístupné priamo z komunikácie, t. j. neplotené
- **regulácia vjazdov na stavebné pozemky (preddomové úpravy)**

Existujúca zástavba v ohrozených lokalitách (so stojacou dažďovou vodou na komunikácii)

 - povinnosť (pre vlastníka pozemku) vytvoriť / vrátiť do pôvodného stavu priekopu pre zachytávanie dažďovej vody v min. 50 % šírky pozemku alebo zabezpečiť vsakovanie vody na vlastnom pozemku
 - povinnosť (pre vlastníka pozemku) dbať o zeleň, priekopu, chodník pred stavebným pozemkom
 - zákaz budovania vyvýšených obrubníkov medzi cestou a príľahlou zeleňou

Nové rozvojové lokality

 - povinnosť (pre vlastníka pozemku) vytvoriť priekopu pre zachytávanie dažďovej vody v min. 50 % šírky pozemku (t. j. spevnená plocha vjazdov na stavebné pozemky nesmie presiahnuť 50 % šírky pozemku) – úroveň spevnenej a zelenej plochy nesmie byť vytvorená nad úroveň príľahlej komunikácie, aby nedochádzalo k odtekaníu dažďovej vody na komunikáciu
 - povinnosť (pre stavebníka) zabezpečiť si k zriadeniu vjazdu a k uskutočneniu spevnenej plochy na verejnom priestranstve náležité povolenie od príslušného cestného správneho orgánu
 - povinnosť (pre vlastníka pozemku) dbať o zeleň, priekopu, chodník pred stavebným pozemkom

- zákaz budovania vyvýšených obrubníkov medzi cestou a príľahlou zeleňou.

Vysvetlivky špecifických pojmov:

Poľnohospodárska usadlosť: Poľnohospodárska usadlosť je ucelený súbor stavieb určených na výrobu a skladovanie poľnohospodárskych výrobkov a techniky, prípadne na prevádzkovanie agroturistiky. Ich súčasťou môže byť stavba na bývanie s trvalým pobytom. Objekt na bývanie nemôže byť realizovaný vopred ako samostatná stavba.

Vnútroblok: Plocha v rámci existujúceho zastavaného územia obce, situovaná spravidla v zadných častiach pozemkov, bez priameho napojenia na verejnú dopravnú infraštruktúru, prístupná výlučne prostredníctvom iných pozemkov alebo neverejných komunikácií; nejde o rozvojovú plochu ani o stavebnú medzeru (preluku) v existujúcej zástavbe a plocha nemá zabezpečený dopravný prístup, existujúci ani navrhovaný v územnoplánovacej dokumentácii.

Poznámka:

Pre **etapu výhľadu** je označenie regulačného bloku uvedené v zátvorke = tieto regulačné bloky sú vymedzené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je aktualizácia **ÚPN územného plánu** obce.

B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

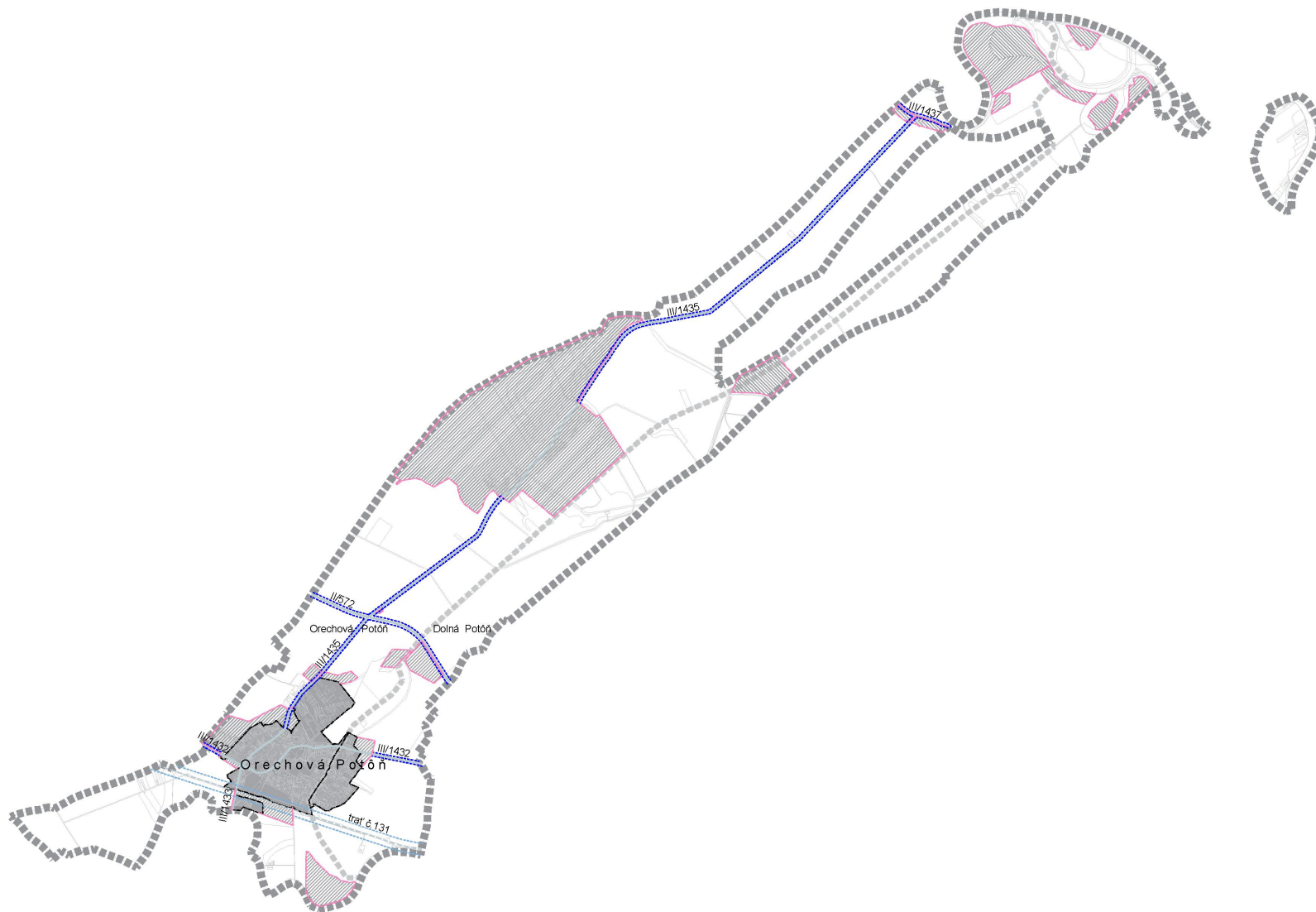
B. Závazná textová časť – kapitoly č. B.1.-B.13.

D. Závazná grafická časť – výkresy č. 2.1, 2.2

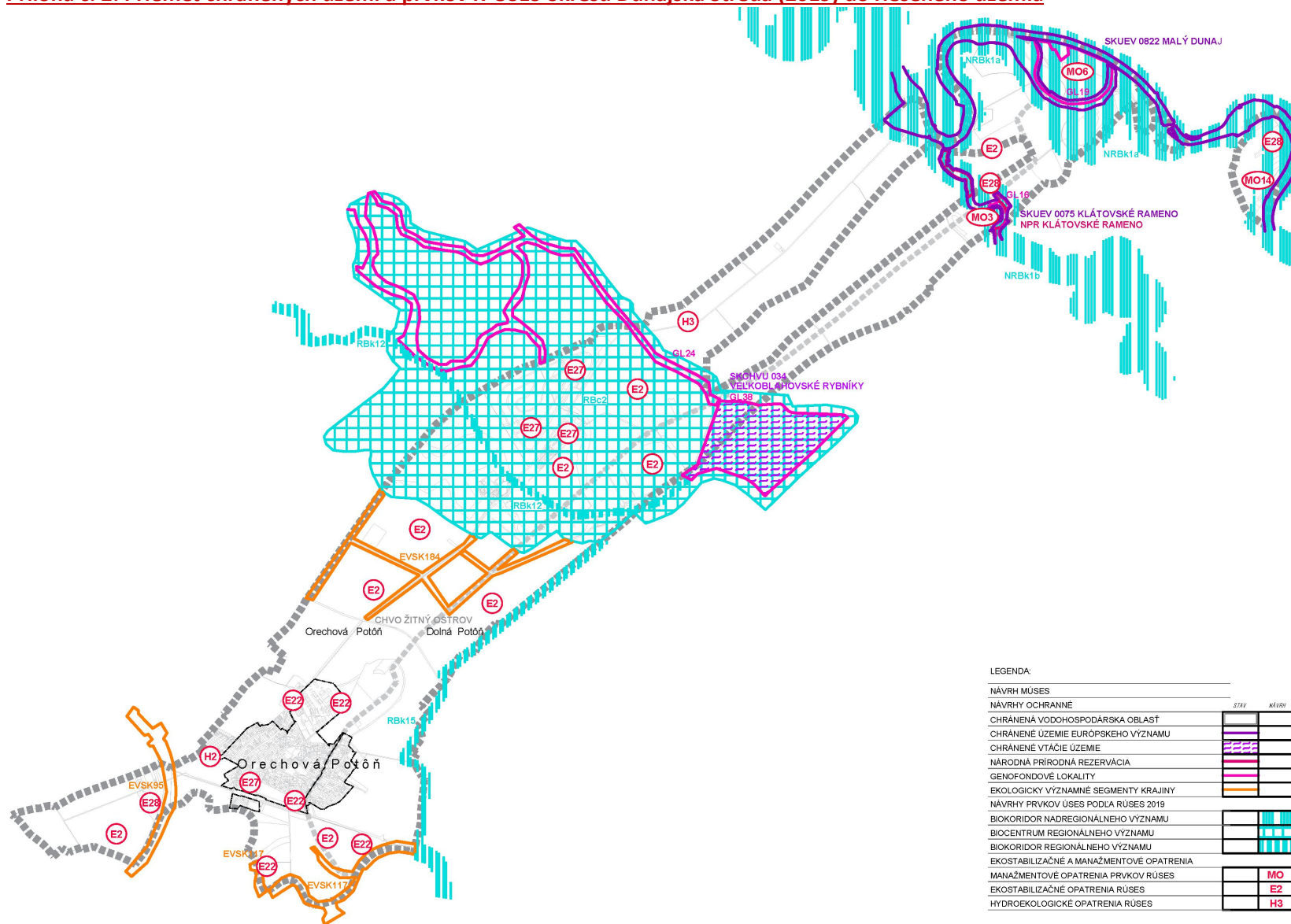
- 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000
- 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a **VP verejnoprospešné** stavby M 1:10000.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné postupovať podľa aktuálne platných právnych predpisov a technických noriem, ktoré zmenili, doplnili alebo nahradili predpisy a normy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom územnom pláne obce.

Príloha č. 1: Samostatný výkres hraníc súvisle zastavaného územia obce (čierna čiara = hranica zastavaného územia obce existujúca, ružová čiara = hranica zastavaného územia obce navrhovaná) s vyznačením ochranných pásiem ciest a dráhy (modré čiary) a návrhu cyklistických trás (červená čiara)



Príloha č. 2: Priemet chránených území a prvkov R-ÚSES okresu Dunajská Streda (2019) do riešeného územia



>> Samostatná príloha - „Zmeny a doplnky č. 1/2010“ (záväzné časti „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ sú premietnuté do pôvodného textu kapitoly č. B. Závazná textová časť v zodpovedajúcom rozsahu): >>

>> ~~Návrh záväznej časti tvorí samostatnú prílohu záväznej textovej časti pôvodnej dokumentácie (kapitoly B.), pričom nadväzuje na štruktúru pôvodnej dokumentácie, ktorej niektoré kapitoly mení a dopĺňa.~~ >>

~~**B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY**~~

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ stanovujú súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby:

~~• územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje novú rozvojovú plochu~~

~~— mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách~~

~~V tomto území sa jedná o novú výstavbu — regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.~~

Regulatívy sú spracované pre funkčnú a priestorovo homogénnu jednotku — regulačný blok. Regulačný blok je priestorovo vymedzený v grafickej časti (výkres č. 2.2) a je označený nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

~~• F: Nepoľnohospodárska výroba — fotovoltická elektrárňa.~~

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre regulačný blok špecifikované v kapitole B.14. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.–B.12.

~~**B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**~~

~~**B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**~~

Pre usmernenie priestorového usporiadania riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

1. pre regulačný blok rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:

~~12.1. maximálna výška objektov~~

~~Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku určenú v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).~~

~~12.2. maximálna miera zastavania objektmi~~

~~>> Pre navrhovaný regulačný blok vzhľadom na jeho využitie pre fotovoltickú elektrárňu nie sú definované. >>~~

12.3. minimálny podiel zelene

~~>> Pre navrhovaný regulačný blok vzhľadom na jeho využitie pre fotovoltaickú elektrárňu nie sú definované.>>~~

12.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi

~~>> Pre navrhovaný regulačný blok vzhľadom na jeho využitie pre fotovoltaickú elektrárňu nie sú definované.>>~~

12.5. špecifické regulatívy

~~>> Pre navrhovaný regulačný blok vzhľadom na jeho využitie pre fotovoltaickú elektrárňu nie sú definované.>>~~

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

~~Pre usmernenie funkčného využívania územia v regulačnom bloku je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („Príloha č. 1: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:~~

- ~~1. hlavné (dominantné) funkčné využitie – záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni~~
- ~~2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku~~
- ~~3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.~~

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

~~>> Kapitola sa nemení ani nedopĺňa, nakoľko s výstavbou zariadení občianskeho vybavenia sa neuvažuje.>>~~

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- ~~1. Dopravu nových materiálov zabezpečiť po existujúcich komunikáciách a komunikáciách navrhovaných v pôvodnej dokumentácii ÚPN obce Orechová Potôň.~~

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Zásady a regulatívy všeobecné

- ~~1. rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.8.~~
- ~~2. pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov~~
- ~~3. už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí~~
- ~~4. zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v novonavrhovanej rozvojovej ploche v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením~~
- ~~5. podrobný návrh v rámci rozvojovej plochy v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.~~

Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

1. Dodržiavať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách.

Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

1. Vybudovať prípojku VN 22 kV a prepoje VN, výkon vyrobený v elektrárni vyviešť do vedenia č. 225 podľa aktuálnych požiadaviek príslušného správcu.
2. Rešpektovať ochranné pásma vedenia VN č. 225-22 kV, resp. požiadavky príslušného správcu.
Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
— od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m

Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií

~~>> Pre navrhovaný regulačný blok nie sú definované. >>~~

Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti

Pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

1. z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov v riešenom území, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z., v znení neskorších predpisov: „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu 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, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.“

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

1. chrániť prírodné zdroje:
— CHVO Žitný Ostrov (chránená vodohospodárska oblasť).
2. Uvažovať so zatrávnením územia po ukončení realizácie výstavby.

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

1. ~~Riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolať technické opatrenia (preložky IS).~~
2. ~~Pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí technickej infraštruktúry, resp. požiadavky príslušných správcov.~~
3. ~~V projektovej príprave, povoľovacích procesoch ako i realizácii jednotlivých stavieb a opatrení sa zamerať na účinné opatrenia vedúce k eliminácii negatívnych dopadov na životné prostredie.~~
4. ~~V ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.~~
5. ~~V záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok RVVS v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
— chov zvierat
— výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
— prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív,
— ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov~~
6. ~~výrobu, spracovanie, ošetrovanie a skladovanie produktov živočíšneho pôvodu.~~
7. ~~Pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, Zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch.~~

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojovej plochy vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 1/2010“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- ~~územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade~~
- ~~územie skutočne zastavané a územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami podľa Návrhu ÚPN obce Orechová Potôň~~
- ~~územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovou plochou podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ – rozvojová plocha č. 1-1/2010.~~

Navrhovaná hranica zastavaného územia je definovaná vo výkresoch č. 2.1, 2.2.

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- ~~ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí (katastrálnym územím okrem vedení VN 22 kV prechádzajú vedenia VVN 110 kV, 220 kV a 400 kV):
— od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblkové vedenie 1 m
— v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
— zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky~~

- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
- vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemäžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia
- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu).

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Celé riešené územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov (§31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvalujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu, uvedeného aj v kapitole č. B.12.:

- a) vzdušné vedenie VN

b) zrušenie vzdušného vedenia VN.

~~B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov~~

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nevymedzujú žiadne plochy na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov.

~~B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie~~

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nevymedzujú žiadne plochy pre asanácie.

~~B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny~~

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ nie je potrebné rešpektovať plochy na chránené časti krajiny, okrem CHVO Žitný ostrov, v ktorej sa nachádza celé riešené územie.

~~B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY~~

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ vymedzujú potrebu obstarat' územný plán zóny v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 12):

a) v prípade, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

~~B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU~~

„Zmeny a doplnky č. 1/2010“ nevymedzujú potrebu obstarat' územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 4).

~~B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB~~

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia podľa nasledovného zoznamu:

a) vzdušné vedenie VN

b) zrušenie vzdušného vedenia VN.

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 2.2. Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejšej dokumentácie.

Charakteristika VP stavieb:

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

B.13 PREHLÁD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.13 sa v regulácii regulačných blokov „R“ a „V“ mení a dopĺňa nasledovne: >>

Poznámka: Zmeny a doplnky sú označené šedým podfarbením.

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
F	Nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaická elektrárňa (solárne panely postavené na konštrukcii položenej na zemi)	príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zeleň, trvalé trávne porasty objekty správcu areálu	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	7,0	-	-	-

~~B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB~~

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

~~Časť A. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti – kapitoly č. B.1. B.13.~~

~~Časť C. Zmeny a doplnky záväznej grafickej časti – výkresy č. 2.1, 2.2~~

- ~~— 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000 – Zmeny a doplnky výkresu č. 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia~~
- ~~— 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000 – Zmeny a doplnky výkresu č. 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby.~~

>> Samostatná príloha - „Zmeny a doplnky č. 1/2014“ (záväzná časť „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ sú premietnuté do pôvodného textu kapitoly č. B. Závazná textová časť v zodpovedajúcom rozsahu): >>

~~B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)~~

~~>> Pôvodný text kapitol č. B.2.1 a B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa – časti vysvetľujúce pojmy v kapitole č. B.13 sú prevzaté v nezmenenej forme kvôli zrozumiteľnosti kapitoly č. B.13, v ktorej dochádza k zmenám a doplnkom: >>~~

~~B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania~~

~~Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:~~

- ~~3. rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie~~
- ~~4. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („Kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:~~

~~12.1. maximálna výška objektov~~

~~Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).~~

~~Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.~~

~~12.2. maximálna miera zastavania objektmi~~

~~Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.~~

~~12.3. minimálny podiel zelene~~

~~Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).~~

~~12.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi~~

~~Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.~~

12.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinnno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

5. v regulačnom bloku „V“ rešpektovať nasledovné požiadavky na spracovanie podrobnejších stupňov PD:

Riešiť návrh protihlukových opatrení tak, aby v záujmovej lokalite neboli prekročené povolené hodnoty hluku zo železničnej dopravy.

Pred začatím stavby preskúmať hlukové pomery v území s následným návrhom a realizáciou technických opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v rámci nimi riešených stavieb, objektov a priestorov tak, aby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy.

Upozornenia:

- Vlastníci, resp. užívatelia stavieb v danom území si nemôžu uplatňovať nároky na úpravy u železnice SR z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky.
- Stavebná činnosť v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v znení neskorších predpisov

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („Kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.13 PREHLÁD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.13 sa v regulácii regulačných blokov „R“ a „V“ mení a dopĺňa nasledovne: >>>

Poznámka: Zmeny a doplnky sú označené šedým podfarbením.

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	<p>bývanie v bytových domoch – len v rámci lokality č. 2 v rozsahu max. do hĺbky 50m od cesty III/572010</p> <p>občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, okrem nepripustných</p> <p>poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)</p> <p>šport a telovýchova – ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie</p>	<p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselno-výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce</p>	<p>3 NP pre byt. domy</p> <p>2 NP pre ost. objekty</p>	25 %	50 %	<p>zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku</p> <p>parkovacie státia podľa platnej STN 73 6110</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v ochrannom hyg. pásme od živočíšnej výroby povoliť len za podmienky získania povolenia od príslušného regionálneho hygienika</p> <p>navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikačii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a</p>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		nevyhnutné pre obsluhu územia					<p>nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie</p> <p>v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu</p> <p>v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov</p> <p>v novonavrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov</p>
V	Nepoľnohospodárska výroba a sklady	bývanie v bytových domoch – len v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici v časti nadväzujúcej na existujúcu obytnú zástavbu (na regulačný blok „R“)	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití)	15 m pre bytový dom v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici	50%	10%	-
		občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu	občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m ² predajnej plochy)	12 m pre ost. objekty			
		dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	nepoľnohospodárska výroba a sklady s				

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

<i>Označenie regulačných blokov</i>	<i>Hlavné funkčné využitie</i>	<i>Doplnkové funkčné využitie</i>	<i>Neprípustné funkčné využitie</i>	<i>Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)</i>	<i>Max. miera zastavania objektmi (%)</i>	<i>Min. podiel zelene (%)</i>	<i>Špecifické regulatívy</i>
			<i>negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočišna) výroba šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)</i>				

>> Samostatná príloha - „Zmeny a doplnky č. 1/2015“ (záväzné časti „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ sú premietnuté do pôvodného textu kapitoly č. B. Závazná textová časť v zodpovedajúcom rozsahu): >>

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

~~>> Za odrážku „O: Občianska vybavenosť“ pôvodného textu kapitoly č. B.1. platného ÚPN sa dopĺňa odrážka:>>~~

- ~~• O1: Občianska vybavenosť – čerpacia stanica.~~

~~>> Za odrážku „RK: Rekreácia v krajinnom prostredí“ pôvodného textu kapitoly č. B.1. platného ÚPN sa dopĺňa odrážka:>>~~

- ~~• RŠ: Rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho.~~

~~>> Za odrážku „V: Nepoľnohospodárska výroba a sklady“ pôvodného textu kapitoly č. B.1. platného ÚPN sa dopĺňa odrážka:>>~~

- ~~• F: nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaická elektrárňa.~~

~~>> Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne:>>~~

~~Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:~~

- ~~• **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**~~

- ~~— v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou – zásadná zmena súčasného funkčného využitia~~
- ~~— mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách~~

~~V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.~~

- ~~• **územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde územný plán nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania**~~

~~Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod. (okrem tých, ktoré sú určené regulatívmi iným spôsobom).~~

- ~~• **nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu**~~

~~Toto územie sa nemôže súvisle zastavovať, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využívania.~~

~~Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):~~

- ~~• **R: Bývanie v rodinných domoch**~~
- ~~• **B: Bývanie v bytových domoch**~~

- ~~O: Občianska vybavenosť~~
- ~~RO: Bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť~~
- ~~Š: Šport a telovýchova~~
- ~~RK: Rekreačia v krajinnom prostredí~~
- ~~V: Nepoľnohospodárska výroba a sklady~~
- ~~F: nepoľnohospodárska výroba – fotovoltická elektrárňa~~
- ~~SO: Skládka odpadu~~
- ~~PF: Poľnohospodárska výroba – farmy so živočíšnou výrobou~~
- ~~PU: Poľnohospodárska výroba – usadlosti (agroturistika)~~
- ~~Z: Verejná zeleň a špeciálna zeleň – cintorín~~
- ~~D: Dopravná vybavenosť~~
- ~~T: Technická vybavenosť~~
- ~~E: Plošné prvky ekologickej stability – Lesy, Nelesná drevinová vegetácia, Vodné toky a plochy, Trvalé trávne porasty~~
- ~~P: Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy – Orná pôda, Vinice, Ostatné plochy~~

~~Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.14. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.~~

B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

~~>> Bod 4. pôvodného textu kapitoly č. B.2.1. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>~~

~~4. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („Príloha č. 1 kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:~~

~~4.1. maximálna výška objektov~~

~~Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené ustupujúce podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).~~

~~Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.~~

~~Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškového úrovně podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi~~

a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie)

„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).

„Ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)

4.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

4.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej k ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

4.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

4.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia — urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, krajinné-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

>> Pôvodný text kapitoly č. B.2.2. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>>

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („Príloha č. 1 kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie — upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
3. nepripustné (zakázané) funkčné využitie — taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

>> Pôvodný text kapitoly č. B.3. platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

>> Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

>> Bod 1. v časti „Zásady a regulatívy vodného hospodárstva“ pôvodného textu kapitoly č. B.4.2. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

1. rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. (ktorým bol zrušený zákon č. 666/2004 Z. z.) o ochrane pred povodňami

>> Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

>> Bod 8. pôvodného textu kapitoly č. B.5.1. platného ÚPN sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

9. z dôvodu novej existencie archeologických nálezov v riešenom území, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v ďalších stupňoch územného a stavebného konania je potrebné splniť požiadavku v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1967 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk: „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce 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, atď.) (budovanie komunikácií, technická infraštruktúra, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok 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.

~~>> Všeobecné zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

~~B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.5.2, sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

~~>> Prírodné zdroje, územia ochrany prírody a tvorby krajiny a udržiavania ekologickej stability, ktorými sú dotknuté aj lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ uvádzame informatívne. >>~~

~~Návrhy na ochranu:~~

- ~~● PP Mokrú pastviny – prírodná pamiatka~~

~~Prírodné zdroje~~

~~Celé riešené územie sa nachádza v CHVO Žitný ostrov.~~

~~Ekologicky významné segmenty:~~

- ~~● vodné toky~~
- ~~● plochy lesných porastov~~
- ~~● všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívanej na poľnohospodárske účely.~~

~~Genofondové lokality fauny a flóry:~~

~~Hanské lúky (Mokrú pastviny, Sihofské)~~

~~Slatinná vegetácia rôznych štádií asociácie *Molinietum caerulea* s druhovou skladbou pozmenenou v dôsledku odvodnenia. Vo väčšej miere sú zastúpené druhy mezofilných až suchých lúk radu *Arrhenatheretalia* a suchomilné druhy triedy *Festuco-Brometea*. V najnižšie položených častiach terénu a pozdĺž kanálu sú zastúpené mokradné spoločenstvá reprezentujúce triedu *Phragmito-Magnocaricetea*. Substrát tvorí slatinná organozem.~~

~~Prvky RÚSES okresu Dunajská Streda:~~

- ~~● nBK7 Klátovské rameno – biokoridor nadregionálneho významu, prechádza v severnej časti riešeného územia. Je tvorený vodným tokom, plochami nelesnej drevinovej vegetácie, plochami trávnych porastov a lesnými porastmi. Súčasťou biokoridoru je aj NPR Klátovské rameno. Tok Malého Dunaja s príľahlou vegetáciou je navrhovaný v 2. etape za chránené územie (Natura 2000 – európska sieť chránených území). Na tomto území bude platiť 3. – 4. stupeň ochrany.~~

~~Stresové faktory: blízkosť ornej pôdy, znečistený vodný tok, blízkosť zastavaného územia časti Orechová Potôň – Lúky, rozširujúca sa rekreácia.~~

~~Návrh: zachovať pôvodné druhové zloženie, v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topol domáci, brest, hrab, lipa) v mäkkých luhoch (topol, osika, vrbá). Zväčšiť plochy NDV. Lesné porasty hospodárske prekategorizovať na lesy osobitného určenia.~~

- ~~● rBC25 Potôňská mokrad' – biocentrum regionálneho významu, tvoria ho plochy trávnych porastov podmäčianých na rašelinových pôdach a niekoľko vodných kanálov. Súčasťou biocentra sú navrhované chránené územia PP Mokrú pastviny – prírodná pamiatka a PP Sihofské – prírodná pamiatka a CHA Veľkoblavovské rybníky.~~

~~Stresové faktory: odvodnenia menia druhovú skladbu trávnych porastov, prechod komunikácie, vodné kanále sú regulované.~~

~~Návrh: menšie plochy ornej pôdy, ktoré zasahujú do biocentra navrhujeme zmeniť na trvalé trávne~~

~~porasty. Pri brehoch vodných kanálov a pri Veľkoblavovskom rybníku navrhujeme doplniť brehové porasty. Plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra obrábať bez použitia agrochemikálií.~~

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.6. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.7. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

~~>> 1. odrážka pôvodného textu kapitoly č. B.8. sa nahrádza nasledovným textom: >>~~

- ~~ochranné pásmo ciest — pre cestu II. triedy — 25 m, pre cestu III. triedy — 20 m od osi vozovky na obe strany cesty — v zmysle § 11 cestného zákona a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa cestný zákon vykonáva.~~

~~V tomto pásme je zakázaná alebo obmedzená akákoľvek činnosť, ktorá by mohla ohroziť cestu II. resp. III. triedy, príp. premávku na nich. Výnimku zo zákazu činnosti alebo obmedzenia v ochrannom pásme povoľuje v odôvodnených prípadoch záväzným stanoviskom príslušný cestný správny orgán — Okresný úrad D. Streda, odbor CD a PK.~~

~~>> 2. odrážka pôvodného textu kapitoly č. B.8. sa nahrádza nasledovným textom: >>~~

- ~~ochranné pásmo pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy (ak stavebné povolenie neurčuje inak) — v zmysle zákona č. 513/2009 Zb. o dráhach~~

~~V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu~~

~~a) umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe,~~

~~b) umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,~~

~~c) umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,~~

~~d) uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,~~

~~e) vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.~~

~~>> 5. a 6. odrážka pôvodného textu kapitoly č. B.8. sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>~~

- ~~ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 251/2012 Z. z., § 79 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:~~

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty
 - bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. ~~656/2004 Z. z., § 57~~ 251/2012 Z. z., § 80 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
 - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 150 mm
 - 100 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 300 mm
 - 150 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm
 - 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm
 - 50 m pri regulačných stanicích, filtračných stanicích, armatúrnych uzloch
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- >> 7. až 10. odrážka pôvodného textu kapitoly č. B.8. sa nahrádza nasledovným textom: >>**
- ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43 Ochranné pásma:
 - (1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
 - (2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí
 - a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 - 1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e) nad 400 kV 35 m
 - (3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
 - (4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,

- ~~c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,~~
 - ~~d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,~~
 - ~~e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,~~
 - ~~f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.~~
- ~~(5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.~~
- ~~(6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a prístup k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.~~
- ~~(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je~~
- ~~a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,~~
 - ~~b) 3 m pri napätí nad 110 kV.~~
- ~~(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané~~
- ~~a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,~~
 - ~~b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.~~
- ~~(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice~~
- ~~a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,~~
 - ~~b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,~~
 - ~~c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.~~
- ~~(10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.~~
- ~~(11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.~~
- ~~(12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.~~
- ~~(13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak~~

~~(14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.~~

~~(15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.~~

~~>> 14. odrážka pôvodného textu kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa nahrádza nasledovným textom: >>~~

- ~~• ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve (§15 ods. 7) – 50 m (platí od 1.1.2011)~~

~~Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.~~

~~>> Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zámery ZaD dotknuté) a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

~~>> V pôvodnom texte kapitoly č. B.9.1. sa vypúšťa 3. odsek (z dôvodu schválenia nového ÚPN R TTSK) – vypustený text uvádzame informatívne: >>~~

~~V zmysle záväznej časti nadradenej územnoplánovacej dokumentácie (ÚPN VÚC Trnavského kraja) je potrebné vymedziť aj tieto nadradené verejnoprospešné stavby:~~

- ~~• z oblasti železničnej dopravy – integrovaný systém prímestskej dopravy osôb v aglomerácii Bratislava (prepojenie s mestom Dunajská Streda) – t. j. je potrebné umožniť zvýšenie traťovej rýchlosti na trati č. 131 na 120 km/hodinu – vo VP stavbách označené ako “železnica, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti rozšírenia”~~
- ~~• v oblasti vodného hospodárstva – rekonštrukcia hrádzí Klátovského ramena – vo VP stavbách označené ako “vodné toky, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti ich rekonštrukcie”~~
- ~~• v oblasti vodného hospodárstva – rekonštrukcia pravobrežnej hrádzce Malého Dunaja – vo VP stavbách označené ako “vodné toky, vrátane súvisiacich zariadení a možnosti ich rekonštrukcie”.~~

~~>> Všeobecné definície plôch na verejnoprospešné stavby z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.2. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.3. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

~~B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.4. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

~~B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.10. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

~~B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.11. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

~~B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.12. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „V“ podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2015“ mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením):>>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
V	nepoľnohospodárska výroba a sklady	bývanie v bytových domoch – len v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici v časti nadväzujúcej na existujúcu obytnú zástavbu (na regulačný blok „R“) občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu občianska vybavenosť – ubytovacie služby (apartmánové byty) dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití) občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m ² predajnej plochy) nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočíšna) výroba šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)	15 m pre bytový dom a objekt ubytovacích služieb v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici 12 m pre ost. objekty	50%	10%	stavebníci sú povinní preskúmať pred začatím stavby hlukové pomery v území s následným návrhom a realizáciou technických opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v rámci nimi riešených stavieb, objektov a priestorov tak, aby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy v zmysle príslušnej legislatívy vlastníci, resp. užívatelia stavieb v danom území si v budúcnosti z titulu prípadných negatívnych účinkov od železničnej prevádzky nemôžu uplatňovať nároky na úpravy u železníc SR

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

>> Do pôvodného textu kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa za časť tabuľky, ktorá sa týka regulačného bloku „O“ vkladá nasledovný riadok: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
O1	občianska vybavenosť – čerpacia stanica (čerpacia stanica pohonných látok s kompletným vybavením a infraštruktúrou)	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím, vrátane autoumyvárne, autoservisu zeleň rekreácia – oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	1 NP	40%	20%	–

>> Do pôvodného textu kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa za časť tabuľky, ktorá sa týka regulačného bloku „RK“ vkladá nasledovný riadok: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
RŠ	rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho (výbehy pre tigre, oddychová časť pre návštevníkov, ubytovacia časť pre	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím zeleň šport a telovýchova –	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	2 NP	20%	50%	chovné zariadenie pre chov alebo držbu nebezpečných živočíchov musí byť schválené podľa § 8 ods. 3 písm. z) bod 9 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 39/2007 Z. z.), musí mať

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
	personál, administratíva s kompletným vybavením a infraštruktúrou)	ihriská rekreácia – oddychové plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia					pridelené registračné číslo podľa § 39 ods. 11 zákona č. 39/2007 Z. z. a musí spĺňať ustanovenia vyhlášky č. 143/2012 Z. z. o chove nebezpečných živočíchov stanovisko územne príslušného obecného zastupiteľstva k zariadeniu na chov alebo držanie nebezpečných živočíchov bude kladné stanovisko orgánu ochrany prírody, ak sa jedná o chránený druh zvierat patriaci pod CITES bude kladné ustanovenia nariadenia Komisie (EÚ) č. 142/20011, ktorým sa vykonáva nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1069/2009, ktorým sa ustanovujú zdravotné predpisy týkajúce sa vedľajších živočíšnych produktov a odvodených produktov určených na ľudskú spotrebu budú dodržané.

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Záväzná textová časť

>> Do pôvodného textu kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa za časť tabuľky, ktorá sa týka regulačného bloku „V“ vkladá nasledovný riadok: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
F	nepoľnohospodárska výroba – fotovoltaická elektrárň (solárne panely postavené na konštrukcii položenej na zemi)	príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zeleň, trvalé trávne porasty objekty správcu areálu	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	7,0	-	-	-

B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

~~>> Za pôvodný text kapitoly č. B.14. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>~~

~~Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom ÚPN obce.~~

~~>> Vysvetlivky k rozsahu záväznej časti sú pre „Zmeny a doplnky č. 1/2015“ rovnaké ako pre platný ÚPN – text kvôli získaniu celkového prehľadu o rozsahu záväznej časti uvádzame informatívne: >>~~

~~Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:~~

~~**B. Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1. – B.13.~~

~~**D. Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.1, 2.2~~

- ~~• 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000~~
- ~~• 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000.~~

>> Samostatná príloha - „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ (záväzné časti „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sú premietnuté do pôvodného textu kapitoly č. B. Závazná textová časť v zodpovedajúcom rozsahu): >>

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNOHISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

>> ~~Odrážka „RŠ: Rekreácia špeciálna – oáza tigra sibírskeho“ pôvodného textu kapitoly č. B.1. platného ÚPN sa nahrádza nasledovnou odrážkou:>>~~

- ~~RŠ: Rekreácia špeciálna – Malkia park.~~

>> ~~Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne:>>~~

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- ~~územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy~~

- ~~v zastavanom území obce, kde je navrhovaná transformácia zastavaného územia spojená s novou výstavbou, resp. rozsiahlou rekonštrukciou – zásadná zmena súčasného funkčného využitia~~
- ~~mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách~~

~~V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.~~

- ~~územie existujúcej zástavby predstavuje stabilizované územie obce, kde ÚPN nepredpokladá výraznú zmenu funkčného využitia ani výraznú zmenu priestorového usporiadania~~

~~Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa – v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, výstavbu v nadmerných záhradách a pod. (okrem tých, ktoré sú určené regulatívmi iným spôsobom).~~

- ~~nezastavané územie predstavuje neurbanizované územie obce určené pre poľnohospodársku a lesnú výrobu~~

~~Toto územie sa nemôže súvisle zastavovať, jeho usporiadanie sa bude riadiť podmienkami ochrany prírody a krajiny určenými zákonom – súbor záväzných regulatívov definuje pre toto územie len regulatívy funkčného využívania.~~

~~Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):~~

- ~~R: Bývanie v rodinných domoch~~
- ~~B: Bývanie v bytových domoch~~
- ~~O: Občianska vybavenosť~~
- ~~RO: Bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť~~
- ~~Š: Šport a telovýchova~~
- ~~RK: Rekreácia v krajinnom prostredí~~
- ~~V: Neľahospodárska výroba a sklady~~
- ~~F: neľahospodárska výroba – fotovoltická elektrárňa~~

- ~~SO: Skládka odpadu~~
- ~~PF: Poľnohospodárska výroba – farmy so živočíšnou výrobou~~
- ~~PU: Poľnohospodárska výroba – usadlosti (agroturistika)~~
- ~~Z: Verejná zeleň a špeciálna zeleň – cintorín~~
- ~~D: Dopravná vybavenosť~~
- ~~T: Technická vybavenosť~~
- ~~E: Plošné prvky ekologickej stability – Lesy, Nelesná drevinová vegetácia, Vodné toky a plochy, Trvalé trávne porasty~~
- ~~P: Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy – Orná pôda, Vinice, Ostatné plochy.~~

~~Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.14. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.~~

~~**B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)**~~

~~**B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania**~~

~~>> Za pôvodný text kapitoly č. B.2.1. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>~~

- zachovať vidiecky a prírode blízky charakter územia.

~~>> Ostatné časti pôvodného textu kapitoly č. B.2.1. sa nemenia ani nedopĺňajú. Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania (bod 4. pôvodného textu kapitoly č. B.2.1.) sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>~~

~~5. pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:~~

~~4.1. maximálna výška objektov~~

~~Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustupujúce podlažie, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).~~

~~Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného prilahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie)~~

~~„Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).~~

~~„Ustupujúcim podlažím“ sa rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie do výmery 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie)~~

~~4.2. maximálna miera zastavania objektmi~~

~~Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.~~

~~4.3. minimálny podiel zelene~~

~~Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).~~

~~4.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi~~

~~Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.~~

~~4.5. špecifické regulatívy~~

~~Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, krajinno-ekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.~~

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.2.2. sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k zásadám a regulatívom funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text kvôli súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne: >>>~~

~~Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („kapitola č. B.13.: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:~~

- ~~1. hlavné (dominantné) funkčné využitie – záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku~~
- ~~2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku~~
- ~~3. nepripustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.~~

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.3. platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>>~~

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.1 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 platného ÚPN sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>~~

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

~~>> Z pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa v časti „chrániť genofondové lokality“ vypúšťa nasledovný text: >>~~

- ~~— Hanské lúky (Mokré pastviny, Sihoľské) — slatinná vegetácia rôznych štádií asociácie Molinietum caerulea s druhovou skladbou pozmenenou v dôsledku odvodnenia.~~

~~>> Z pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa v časti „zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002. v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav týchto území“ vypúšťa nasledovný text: >>~~

- ~~— PP Mokré pastviny (návrh na ochranu) — prírodná pamiatka.~~

~~>> Za pôvodný text kapitoly č. B.5.2. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>~~

- ~~• ak by sa rozvojové zámery pri realizácii v negatívnej forme dotýkali aj chránených častí krajiny a prvkov ÚSES, tak požadujú, aby ich realizovanie bolo možné iba po vykonaní hodnotenia vplyvov a návrhu na vykonanie patričných kompenzačných opatrení, alebo zmierňujúcich opatrení podľa zákona o posudzovaní.~~

~~>> Ostatné časti pôvodného textu kapitoly č. B.5.2. sa nemenia ani nedopĺňajú. Všeobecné zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN — text (po vypustení vyššie uvedených častí) kvôli~~

~~súvislostiam s ďalším textom uvádzame informatívne (časti vzťahujúce sa aj na lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ sme vyznačili podčiarknutím): ->>~~

- ~~chrániť prírodné zdroje:~~
 - ~~— CHVO Žitný Ostrov (chránená vodohospodárska oblasť)~~
 - ~~— pôdy najlepších 4 BPEJ a pôdy s vybudovanými hydromelioračnými opatreniami – závlahami~~
 - ~~— lesy ochranné (v riešenom území sa nachádzajú pri toku Malého Dunaja)~~
 - ~~— pamiatkový fond~~
- ~~chrániť ekologicky významné segmenty:~~
 - ~~— vodné toky~~
 - ~~— plochy lesných porastov~~
 - ~~— plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území~~
 - ~~— všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely~~
- ~~chrániť genofondové lokality:~~
 - ~~— Malý Dunaj – bohatý systém meandrov so zachovalými spoločenstvami pôvodných lužných lesov~~
 - ~~— Veľkoblahovské rybníky – lokalita sťahovavých druhov vtákov~~
 - ~~— Klátovské rameno – geomorfologicky, biologicky a krajinársky mimoriadne cenný priestor so zachovalými spoločenstvami vodnej vegetácie a komplexmi typických lužných lesov~~
- ~~zabezpečiť ochranu prírody v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002. v nasledovných kategóriách chránených území a obmedziť činnosti, ktoré budú mať negatívny vplyv na stav týchto území:~~
 - ~~— NPR Klátovské rameno – národná prírodná rezervácia, vyhlásená v roku 1993 na výmere 306,44 ha (v riešenom území sa nachádza iba časť)~~
 - ~~— CHVÚ Veľkoblahovské rybníky (návrh na ochranu) – SKCHVU034 chránené vtáčie územie, nachádza sa na katastrálnom území Dolná Potôň a Veľké Blahovo na výmere 91,34 ha~~
 - ~~— PP Sihoľské (návrh na ochranu) – prírodná pamiatka~~
 - ~~— CHA Veľkoblahovský rybník (návrh na ochranu) – chránený areál~~
 - ~~— Vodný tok Malého Dunaja (návrh na ochranu) s prilehlými porastmi bude v 2. etape spracovania zaradený do zoznamu chránených území Natura 2000.~~
- ~~v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať prvky RÚSES a MÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu:~~
 - ~~— biokoridor nadregionálneho významu nBK7 Klátovské rameno – zachovať pôvodné druhové zloženie, v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topoľ domáci, brest, hrab, lipa) v mäkkých luhoch (topoľ, osika, vrbá), zväčšiť plochy NDV, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNÉHO URČENIA~~
 - ~~— biocentrum regionálneho významu rBC25 Potôňská mokrad' – menšie plochy ornej pôdy, ktoré zasahujú do biocentra zmeniť na trvalé trávne porasty, pri brehoch vodných kanálov a pri Veľkoblahovskom rybníku doplniť brehové porasty, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biocentra obrábať bez použitia agrochemikálií~~
 - ~~— biokoridor regionálneho významu rBK35 Vieska – Jastrabie – v niektorých miestach koridor dobudovať plochami NDV, plochy ornej pôdy, ktoré sú súčasťou biokoridoru obrábať bez použitia agrochemikálií, lesné porasty hospodárske prekategORIZOVAŤ NA LESY OSOBITNÉHO URČENIA~~
 - ~~— biokoridor miestneho významu mBK1 – doplniť brehové porasty pri vodných kanáloch, vytvoriť menšie plochy NDV pri prechode cez ornú pôdu~~
 - ~~— biokoridor miestneho významu mBK2 – doplniť brehové porasty, vytvoriť plochy NDV na miestach prechodu cez ornú pôdu~~
 - ~~— biokoridor miestneho významu mBK3 – doplniť chýbajúcu líniovú zeleň, vytvoriť menšie plochy NDV~~

- biokoridor miestneho významu mBK4 — plochy ornej pôdy zmeniť na TTP alebo plochy nelesnej drevinovej vegetácie, existujúcu líniovú zeleň posilniť krovitým podrastom
- interakčné prvky plošné — navrhujeme na ploche cintorína, na vodnej ploche po ťažbe štrku a na malých lesných porastoch pri PD
- interakčné prvky líniové — navrhujeme ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov
- líniová zeleň pôdoochranná — navrhujeme ju na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy poškodenou veternou eróziou
- plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV — navrhujeme ich na plochách navrhovaných na biocentrá a biokoridory (v našom návrhu iba na plochách biokoridoru)
- vytvoriť nové plochy zelene:
 - rozvojová plocha č. A-V (nelesná drevinová vegetácia, trvalé trávne porasty)
- realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
 - návrhy opatrení na poľnohospodárskej pôde:
 - výber vhodných plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd
 - budovanie vetrolamov a zabezpečenie dostatočného prevlhčenia pôd
 - zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie, najmä pozdĺž vodných tokov, kanálov a ciest.
 - zvýšenie ekologickej stability územia na plochách priemyselných a skladových areálov — navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie a výsadbu izolačných pásov zelene okolo areálov
 - eliminácia stresových faktorov na plochách hospodárskych dvorov so živočíšnou výrobou, ktoré sú strednými zdrojmi znečistenia ovzdušia — navrhujeme vytvoriť pásy izolačnej zelene medzi hospodárskymi dvormi a obytnými zónami
 - rekultivácia skládok — navrhujeme zaviezť zeminou a následne obkolesiť vysokou zeleňou, zabrániť vytváraniu živelných skládok v jej okolí
 - protierózne opatrenia na plochách ornej pôdy, ktoré sú už erodované alebo ohrozené eróziou — navrhujeme pestovať viacročné kultúry alebo trvalé kultúry a vytvoriť pásy zelene s protieróznymi účinkami
 - v ďalších stupňoch PD minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
 - funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery — Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m
 - rozpracovať a uzákoniť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, revitalizácii alebo rekonštrukcii krajiny zelene
 - vytvoriť ucelený zelený prstenec okolo celého intravilánu vo forme parkov, izolačnej zelene alebo lesoparku s možnosťou pešej a cyklistickej komunikácie s využitím už existujúcich lesných porastov a krajiny zelene
 - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytňou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov — nežiaduce vizuálne prepojenie)
 - obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydli, verejných studní a prvkov ÚSES
 - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
 - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnuť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny

- ~~— neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť (rozsah neprípustných aktivít určí príslušný orgán ochrany prírody)~~
- ~~— územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest~~
- ~~— územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajiny zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií)~~
- ~~— ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je nutné uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň~~
- ~~— pri realizácii cyklotrás nenarúšať a nelikvidovať vysokú zeleň v krajine, resp. brehové porasty popri vodných tokoch.~~

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

>> Za pôvodný text kapitoly č. B.6. platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- pri výstavbe nových objektov podporiť zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energeticky úsporných budov, napr. izolácia, zelené strechy, využitie OZE (slnečná energia), pasívna/solárna konštrukcia, nízkoenergetické stavby a pod.
- pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu káblového vedenia v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu
- nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na ŽP odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov
- v prípade umiestnenia areálov v lokalitách č. 3-1/2016, 4-1/2016, 5-1/2016 s predpokladanými negatívnymi vplyvmi (hluk zo strelnice, go-kart a terénne automobily atď.) na obytné prostredie musí byť spracované HIA – hodnotenie dopadov na zdravie
- dažďové vody navrhované na odvádzanie voľne na terén je potrebné zadržať na vlastnom pozemku cez vsakovacie zariadenia
- dažďové vody z komunikácií a rozsiahlejších parkovacích plôch je potrebné odvádzať do vsakovacieho systému cez odlučovač ropných látok (NEL<0,1 mg/l)
- rešpektovať podmienky na elimináciu možných nepriaznivých environmentálnych vplyvov posudzovaných ZaD č. 1/2016 na životné prostredie, vyplývajúce zo záverečného stanoviska z posúdenia strategického dokumentu č. OU-DS-OSZP-2017/001457-21 (prenos spisu č. OU-DS-OSZP-2017/0018471), vydaného Okresným úradom Dunajská Streda, odborom starostlivosti o životné prostredie, podľa § 14 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:
 - pri konkrétnom riešení jednotlivých plôch navrhovaných v rámci ZaD č. 1/2016 je potrebné dôsledne dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré budú platné v čase realizácie jednotlivých projektov. V prípade zistenia nesúladu s platnými predpismi vykonať v prípade potreby príslušné zmeny a doplnenie ÚPN-O Orechová Potôň.
 - vplyvy identifikované na úrovni ZaD č. 1/2016 bude potrebné detailnejšie posúdiť v rámci posudzovania vplyvov jednotlivých stavieb, ktoré budú spĺňať prahové hodnoty pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z., prípadne u malých stavieb v rámci ich prípravy a povoľovania podľa osobitných predpisov na ktorom sa zúčastňujú i orgány ochrany prírody a krajiny.
 - v grafickej časti ZaD č. 1/2016 ÚPN-O Orechová Potôň vyznačiť a rešpektovať ochranné pásma existujúcich ciest podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov;
 - v súvislosti s navrhovanými ZaD č. 1/2016 z hľadiska funkčného využitia územia je potrebné sa zohľadniť aj postupný nárast intenzity dopravy a posúdiť v prípade potreby dopravnú výkonnosť príľahlej cestnej siete, s dôrazom na dopravnú výkonnosť dotknutých dopravných pripojení (križovatiek) v súlade s aktuálne platnými technickými predpismi a STN;

- zabezpečiť dôsledné uplatnenie posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa tretej časti zákona č. 24/2006 Z. z. na úrovni konkrétnych navrhovaných činnosti (projektov) ktoré budú spĺňať prahové hodnoty podľa § 18 a prílohy č. 8 zákona č. 24/2006 Z. z. tak, aby bola zabezpečená ich environmentálne prijateľná lokalizácia, technická a technologická optimalizácia, výber najlepších dostupných technológií, ako aj vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických aspektov.
- pri navrhovaní projektov
 - dôsledne sledovať aspekt trvalej udržateľnosti navrhovaných projektov;
 - sledovať vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických vplyvov navrhovaných činností a ich vplyvov na zdravie;
 - sledovať vyváženosť lokálnych a regionálnych vplyvov projektov;
 - zabezpečiť účasť verejnosti na príprave projektov a vytvoriť podmienky na dialóg medzi expertmi, projektantmi, verejnou správou a verejnosťou;
 - dôsledne dodržiavať princípy ochrany prírody a krajiny;
 - sledovať možnosť dodržiavania štandardných platných technických, technologických, organizačných a bezpečnostných predpisov súvisiacich s navrhovanými činnosťami vrátane protipožiarnych opatrení.
- terénne depresie v bývalých meandroch vodných tokov so sprievodnou krajinnou vegetáciou v lokalitách 1-1/2016 a 3-1/2016 (p. č. 642/1, 642/2, 642/3, 694/2 a 713) ponechať pre ekostabilizačnú funkciu ako „TRVALÉ PORASTY PODMÁČANÉ (E)“. Na týchto plochách zabezpečiť vhodným manažmentom odstraňovanie invázných druhov rastlín a na vybraných častiach vytvoriť podmienky pre existenciu chránených druhov rastlín, ktoré sa tu v minulosti vyskytovali.
- doplniť označenie CHVÚ Veľkoblahovské rybníky pri všetkých vstupoch do územia a na najfrekventovanejších vstupných bodoch umiestniť informačné panely o CHVÚ a režime jeho možného využívania vypracovaných v spolupráci so ŠOP SR.
- zvážiť budovanie náučných chodníkov a cyklotrás v riešenom území aby sa zabránilo živelnému rozvoju turistiky a cestovného ruchu.
- pri posudzovaní/povoľovaní jednotlivých stavieb (napr. strelnica) detailne posúdiť hlukovú záťaž aj v kumulácii s prevádzkou existujúceho motoristického areálu a v prípade potreby navrhnuť a realizovať protihlukové opatrenia.
- dodržiavať v ÚPN-O stanovený percentuálny podiel zastúpenia zelene podľa jednotlivých rozvojových plôch.
- pri výstavbe nových objektov podporiť zvyšovanie environmentálnej výkonnosti energeticky úsporných budov, napr. izolácia, zelené strechy, využitie OZE (slnečná energia), pasívna/solárna konštrukcia, nízkoenergetické stavby a pod.
- brať ohľad najmä na najcitlivejších účastníkov dopravy (deti a starší obyvatelia), napr. znížením najvyššej prípustnej rýchlosti alebo vytvorením peších zón v dotknutom území
- zachovať vidiecky a prírode blízky charakter dotknutého územia.
- osobitnú pozornosť zamerať na objem a architektonické riešenie nových objektov, nakoľko nevhodná architektúra nových objektov by mohla spôsobiť vizuálne a štrukturálne zmeny krajinného rázu, čo nie je žiaduce.
- pri výstavbe nových energetických vedení prednostne využívať formu káblového vedenie v zemi z dôvodu zníženia negatívneho vplyvu najmä na obyvateľstvo, na vtákov a na krajinu.
- nepriaznivý vplyv budovania nových spevnených plôch na životné prostredie odstrániť alebo znížiť výsadbou zelene v rámci parkových a sadových úprav v riešenom území s použitím miestnych druhov.
- pri trvalých záberoch poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely postupovať podľa príslušných ustanovení zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

~~— pri umiestňovaní jednotlivých činností na riešených lokalitách dôsledne dodržiavať požiadavky na ochranu obyvateľstva pred účinkami hluku a vibrácií vyplývajúce z vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a v prípade potreby realizovať účinné protihlukové opatrenia.—~~

~~>> Ostatné časti pôvodného textu kapitoly č. B.6. sa nemenia ani nedopĺňajú. Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame.>>~~

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.7. sa nemení ani nedopĺňa.>>~~

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. sa nemení ani nedopĺňa. Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zábery ZaD dotknuté) a opakovane ich neuvádzame.>>~~

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.1. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné definície plôch na verejnoprospešné stavby z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame.>>~~

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.2. sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 1/2016“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame.>>~~

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.3. sa nemení ani nedopĺňa.>>~~

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.9.4. sa nemení ani nedopĺňa.>>~~

B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.10. sa nemení ani nedopĺňa.>>~~

~~B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.11. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

~~B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB~~

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.12. sa nemení ani nedopĺňa. >>~~

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „R“ (sem zaradujeme lokality č. 8,9 1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>~~

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	<p>bývanie v bytových domoch – len v rámci lokality č. 2 v rozsahu max. do hĺbky 50m od cesty III/572010</p> <p>občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem neprípustných</p> <p>poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu)</p> <p>šport a telovýchova – ihriská</p> <p>rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy</p> <p>verejná a vyhradená zeleň</p> <p>príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu</p>	<p>bývanie v bytových domoch</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných</p> <p>remeselné výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické</p> <p>a kovoobrábacie prevádzky</p> <p>poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat)</p> <p>technická vybavenosť nadlokálneho charakteru</p> <p>dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t</p> <p>činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</p>	<p>1 NP so šikmou strechou so sklonom max. 25° (typ bungalov) pre objekty v lokalite 8-1/2016</p> <p>3 NP pre byt. domy</p> <p>2 NP pre ost. objekty v ostatných lokalitách</p>	25-35 %	50-40 %	<p>zabezpečiť parkovacie státiťa podľa platnej STN 73 6110</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m</p> <p>výstavbu bytových objektov v lokalitách v ochrannom hyg. pásme od živočíšnej výroby povoliť len za podmienky získania povolenia od príslušného regionálneho hygienika</p> <p>navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane</p>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		územia					návrhu novej prístupovej komunikácie v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov v novonavrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „B (sem zaradujeme lokalitu č. 7-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
B	bývanie v bytových domoch	občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem nepripustných	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselných výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické	4-3 NP	25%	30%	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		šport a rekreácia – ihriská a oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrne-historickými tradíciami obce				

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „RŠ“ (sem zaradujeme lokality č. 1,2 1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplňkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
RŠ	rekreácia <u>špeciálna – oáza tigre sibírskeho Malkia park</u> <u>(výbehy pre tigre, oddychová časť pre návštevníkov, ubytovacia časť pre</u>	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu súvisiace s hlavným funkčným využitím zeleň šport a telovýchova – ihriská rekreácia – oddychové	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	2 NP	10% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	50-70% v lokalite č. 1-1/2016 20% v lokalite č. 2-1/2016	chovné zariadenie pre chov alebo držbu nebezpečných živočíchov musí byť schválené podľa § 8 ods. 3 písm. z) bod 9 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 39/2007 Z. z.), musí mať pridelené registračné číslo podľa § 39 ods. 11 zákona č.

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
	<p>personál, administratíva Prevádzky súvisiace s chovom zvierat (cicavce, vodné vtáctvo, akvárium), chovná stanica ohrozených druhov zvierat (snežný leopard, horské gorily, tigre ...), záchranná stanica (dožitie zvierat z cirkusu), veterinárna klinika s operačnou sálou, služby – najmä ubytovacie a stravovacie (hotel, reštaurácia, detský kútik), kongresové centrum (prednášky súvisiace so zvieratami)</p>	<p>plochy dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</p>					<p>39/2007 Z. z. a musí spĺňať ustanovenia vyhlášky č. 143/2012 Z. z. o chove nebezpečných živočíchov stanovisko územne príslušného obecného zastupiteľstva k zariadeniu na chov alebo držanie nebezpečných živočíchov bude kladné stanovisko orgánu ochrany prírody, ak sa jedná o chránený druh zvierat patriaci pod CITES bude kladné ustanovenia nariadenia Komisie (EÚ) č. 142/20011, ktorým sa vykonáva nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1069/2009, ktorým sa ustanovujú zdravotné predpisy týkajúce sa vedľajších živočíšnych produktov a odvodených produktov určených na ľudskú spotrebu budú dodržané.</p>

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
	s kompletným vybavením a infraštruktúrou, Náučné chodníky, školské a vzdelávacie aktivity (škola v prírode, výchovno-vzdelávacie akcie, stáže pre študentov veterinárov...), vodné plochy, safari, obnova pôvodného biotopu)						

>> Pôvodný text kapitoly č. B.8. platného ÚPN sa v častiach tabuľky, ktoré sa týkajú regulačného bloku „Š“ (sem zaradujeme lokality č. 3,4,5 1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením): >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
Š	šport a telovýchova	dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia občianska vybavenosť – prevádzky služieb (najmä	všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	12 m	30% v lokalitách č. 4,5 1/2016 25%	20%	-

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
		ubytovanie a stravovanie) a obchodu súvisiace s hlavnou funkciou rekreácia verejná a vyhradená zeleň			v lokalite č. 3-1/2016 10% v ostatných lokalitách		

>> Časť tabuľky pôvodného textu kapitoly č. B.8, ktorá sa týka regulačného bloku „V“ (sem zaradujeme aj lokalitu č. 6-1/2016 podľa „Zmien a doplnkov č. 1/2016“) uvádzame informatívne: >>

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
V	nepoľnohospodárska výroba a sklady	občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia	trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov) občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m ² predajnej plochy) nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby poľnohospodárska (živočíšna) výroba	12 m	50%	10%	–

Územný plán obce Orechová Potôň – B. Závazná textová časť

<i>Označenie regulačných blokov</i>	<i>Hlavné funkčné využitie</i>	<i>Doplňkové funkčné využitie</i>	<i>Neprípustné funkčné využitie</i>	<i>Max. výška objektov (počet NP/ výška v m)</i>	<i>Max. miera zastavania objektmi (%)</i>	<i>Min. podiel zelene (%)</i>	<i>Špecifické regulatívy</i>
			<i>šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)</i>				

B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

~~>> Pôvodný text kapitoly č. B.14. sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k rozsahu záväznej časti sú pre „Zmeny a doplnky č. 1/2016“ rovnaké ako pre platný ÚPN – text kvôli získaniu celkového prehľadu o rozsahu záväznej časti uvádzame informatívne: >>~~

~~Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:~~

~~**B. Záväzná textová časť** – kapitoly č. B.1.-B.13.~~

~~**D. Záväzná grafická časť** – výkresy č. 2.1, 2.2~~

- ~~• 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000~~
- ~~• 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000.~~

~~Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom ÚPN obce.~~

Informatívna príloha – Lokality č. 1,2 1/2016 Malkia park – Situácia podrobnejšieho riešenia – schéma, zhotoviteľ: Ing. Letko:

