



**ZMENY A  
DOPLNKY Č.1  
ÚZEMNÉHO  
PLÁNU OBCE  
OHRADY**



# **ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE OHRADY**

návrh

## **Obstarávateľ:**

Obec Ohrady

## **Poverený obstarávaním:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

## **Zhotoviteľ:**

EKOPLAN PRO, s.r.o.

[www.eko-plan.sk](http://www.eko-plan.sk)

## **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## **Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:**

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Poľnohospodárstvo: Ing. Marta Copláková

## **Dátum spracovania:**

marec 2024

# Obsah

## A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť .....	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	28
3.1 Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia	

3.2	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	
3.4	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	
3.5	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt	
3.6	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	
3.7	Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9	Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	
3.10	Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11	Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	
3.12	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
4.	Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	36

## **B. Grafická časť**

- 1. Výkres širších vzťahov, M 1: 50000 – **bez zmien**
- 2. Komplexný výkres priestorového a funkčného usporiadania územia s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, M 1: 10000
- 3. Komplexný výkres priestorového a funkčného usporiadania územia s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, M 1: 5000
- 4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5000
- 5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia, M 1: 5000
- 6. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1: 5000
- 7. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES, M 1: 10000

# Úvod

## Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Ohrady sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.13, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 1, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.8, 3.10. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre dopĺňané plochy, ako aj názvy verejnoprospešných stavieb, boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 1).

V grafickej časti sú zmeny a doplnky zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Výkres č. 1 je bez zmien.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

## Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje:

- doplnenie rozvojových plôch doplnkov D1, D2 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch
- doplnenie rozvojovej plochy zmeny Z1 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch, v súlade so súčasným funkčným využitím
- doplnenie rozvojových plôch doplnkov D3, D4 pre funkčné využitie rekreácie v lokalite Soliari, vrátane zosúladenia so súčasným funkčným využitím a s doplnením prieluk v existujúcej zástavbe
- návrh cyklistickej trasy Ohrady – Dolný Bar
- návrh súvisiacich líniových stavieb príslušného verejného dopravného a technického vybavenia a verejnoprospešnej stavby
- spresnenie a doplnenie záväzných regulatívov funkčného využívania územia a priestorového usporiadania, zásad a regulatívov verejného dopravného a technického vybavenia

- doplnenie aktuálnych údajov o demografickom vývoji
- priemet nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – územného plánu regiónu
- úpravu údajov vyplývajúcich z legislatívnych zmien – týka sa ochranných pásiem

# 1. Základné údaje

## 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Ohrady vyvolali požiadavky obce na úpravu regulatívov záväznej časti, ako na doplnenie rozvojových plôch v súvislosti s požiadavkami vlastníkov pozemkov.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne demografické údaje, obmedzenia vyplývajúce z legislatívnych zmien, zo záväznej časti územného plánu regiónu.

## 1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Ohrady bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Ohradoch č. 96/05OZ/2012 dňa 28. 08. 2012.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vhodným spôsobom dopĺňajú založenú koncepciu.

## 1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Ohrady, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Ohradoch č. 57/06OZ/2011 dňa 25. 10. 2011. Taktiež nie je v rozpore so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu územného plánu obce Ohrady. Riešenie zmien a doplnkov č. 1 pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia.

## 2. Riešenie územného plánu - smerná časť

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

---

*Bez zmien*

---

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

---

*Celý text kapitoly sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zosúladenia s aktuálnou nadradenou ÚPD):*

---

Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja bol schválený uznesením Zastupiteľstva Trnavského samosprávneho kraja dňa 17.12.2014 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 33/2014. Záväzná časť Územného plánu regiónu Trnavského kraja je záväzným podkladom pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie obce Ohrady.

V záväznej časti ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja sú určené niektoré všeobecné podmienky pre rozvoj miest a obcí, ako aj konkrétne požiadavky vzťahujúce sa na riešené územie:

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie

1.2. v oblasti regionálnych vzťahov

- 1.2.1. Rešpektovať a rozvíjať polohový potenciál Trnavského kraja predstavujúci rozmanité sídelné štruktúry a etnografické, ekonomické a kultúrno-historické špecifiká jednotlivých častí kraja.
- 1.2.2. Podporovať v sídelnom rozvoji Trnavského kraja vytváranie polycentrického konceptu územného rozvoja vo väzbe na centrá a osídlenie susediacich krajov,
- 1.2.7. Podporovať na území regiónu rozvoj sídelných rozvojových osí druhého stupňa podľa KURS:
  - 1.2.7.1. Žitnoostrovno-dunajskú rozvojovú os: Bratislava – Dunajská Streda – Komárno – Štúrovo

1.3. v oblasti štruktúry osídlenia

- 1.3.2. Rešpektovať pri rozvoji osídlenia prírodné zdroje, poľnohospodársku pôdu a podzemné zásoby pitných vôd vysokej kvality ako najvýznamnejšie determinanty rozvoja územia:
  - 1.3.2.1. podporovať nástrojmi územného rozvoja ochranu podzemných vôd v CHVO Žitný ostrov a ostatné zdroje pitných vôd, rozvíjať v týchto územiach také funkcie, ktoré neohrozia, nepoškodia kvalitu a čistotu podzemných vôd.



- 1.3.2.2. územnoplánovacími nástrojmi podporovať ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou.
- 1.3.3. Územný a priestorový rozvoj orientovať prednostne na intenzifikáciu zastavaných území, na zvyšovanie kvality a komplexity urbánnych prostredí.

#### 1.4. v oblasti navrhovaných regionálnych centier osídlenia

- 1.4.12. Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK do ôsmej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji Trnavského kraja zohrávajú doplnkovú úlohu ponukou špecifických funkcií a ku ktorým patria: ... Ohrady
- 1.4.13. Rešpektovať základné funkcie centier osídlenia TTSK ôsmej skupiny a podporovať ich rozvoj ako:
  - 1.4.13.1. urbanizované centrá štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom prostredí.
  - 1.4.13.2. centrá určené predovšetkým pre funkcie mikroregionálneho a lokálneho významu.
  - 1.4.13.3. centrá pre základnú občiansku vybavenosť a sociálnu starostlivosť pre okolité vidiecke priestory, lokálne centrá hospodárskych aktivít, najmä primárneho a terciárneho sektoru.
  - 1.4.13.4. centrá podporujúce trvalú starostlivosť o krajinu a rozvoj krajinnej zelene.
  - 1.4.13.5. centrá s kvalitnými plnohodnotnými podmienkami bývania, umožňujúcimi formy „práce doma“, najmä v špecifických činnostiach terciéru, v oblasti vedy a techniky, rastu vzdelanosti, zvyšovania kvalifikácie a rozvoja zdravotníckej starostlivosti.
  - 1.4.13.6. dopravné zastávky, prípadne uzly lokálneho významu pre prepravu osôb.
  - 1.4.13.7. centrá pre alokáciu rekreačných, turistických, agroturistických a oddychových aktivít spolu s osobitne vymedzeným rekreačnými obcami.
  - 1.4.13.8. centrá osídlenia rozvíjané na základe lokálnych a mikroregionálnych špecifik obcí.

## 2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

### 2.1 v oblasti hospodárstva

- 2.1.3. Obmedzovať vhodným urbanistickým riešením možný negatívny dopad priemyselnej a stavebnej produkcie na životné prostredie a na prírodnú krajinu.

### 2.2. v oblasti poľnohospodárstva, lesného hospodárstva a rybného hospodárstva

- 2.2.2. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov.

- 2.2.4. Rešpektovať v územnom rozvoji pôdu, ako rozhodujúci potenciál pre rozvoj primárneho sektora hospodárstva, ktorý valorizuje ekonomickú aktivitu kraja a zvyšuje potravinovú bezpečnosť a sebestačnosť na národnej úrovni.
- 2.2.6. Podporovať zvyšovanie výmer krajinnej zelene, najmä nelesnej drevinovej vegetácie, na neproduktívnych, resp. málo produktívnych poľnohospodárskych pozemkoch.

### 2.3. v oblasti ťažby

- 2.3.4. Zosúladiť požiadavky na využívanie ložísk nerastných surovín pre potreby rozvoja hospodárstva so záujmami ochrany prírody.
- 2.3.6. Neotvárať v CHVO Žitný ostrov nové lokality na ťažbu štrkopieskov a regulovať ťažbu dunajských štrkopieskov v CHVO Žitný Ostrov v existujúcich lokalitách v súlade s ochranou životného prostredia, pôdneho fondu a vodohospodárskymi záujmami

### 2.4. v oblasti sekundárneho sektoru – priemysel a stavebníctvo

- 2.4.3. Uprednostňovať intenzifikáciu existujúcich hospodárskych areálov, vrátane priemyselných parkov.
- 2.4.5. Opätovne umiestňovať aktivity priemyselnej výroby, skladov, logistiky a stavebníctva a ostatných sektorov do už existujúcich ale nevyužívaných areálov.

### 2.5. v oblasti terciárneho sektoru

- 2.5.3. Usmerňovať lokalizáciu aktivít terciárneho sektora do zastavaných území miest a obcí.

### 4.1. v oblasti rozvoja cestovného ruchu /turizmu

- 4.1.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.
- 4.1.2. Vytvárať územné predpoklady pre rozvoj cestovného ruchu /turizmu ako jedného z najväčších generátorov zamestnanosti.
- 4.1.3. Nadviazať domáce turistické aktivity na medzinárodný turizmus využitím špecifickej prihraničnej polohy v podunajskom a záhorskom sídelnom páse stredoeurópskeho významu a na výhodné dopravné napojenia medzinárodného významu
- 4.1.5. Vytvárať územné podmienky pre rozvoj služieb, produktov a centier cestovného ruchu pre rozmanité príjmové skupiny a vekové kategórie obyvateľstva.
- 4.1.6. Podporovať jednoduché formy ubytovania v cestovnom ruchu šetrné k životnému prostrediu, podporovať rozvoj kempingov a táborísk.
- 4.1.8. Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch, v zastavaných územiach obcí a v ich v kontaktných pásmach.

- 4.1.9. Využívať prednostne zastavané územia existujúcej rekreačnej vybavenosti a infraštruktúry, najmä v chránených územiach prírody a krajiny; využívať a podľa potreby intenzifikovať existujúce lokality cestovného ruchu /turizmu.
- 4.1.10. Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v sekundárnej krajinnej štruktúre Trnavského kraja na území podunajského regiónu cestovného ruchu, charakteristického najmä tradíciami vodáckej turistiky, bohatými archeologickými nálezmi, vodným dielom Gabčíkovo, vinohradmi na mierne zvlnených terénoch Podunajskej roviny, vodnými mlynmi na Malom Dunaji, vodnými nádržami, rybníkmi a inými vodnými plochami a pod.

#### 4.2. v oblasti jednotlivých druhov a foriem cestovného ruchu / turizmu

- 4.2.1. Podporovať rozvoj vidieckej turistiky, agroturistiky ako foriem cestovného ruchu šetrných k životnému prostrediu.
- 4.2.3. Podporovať budovanie a rozvoj agroturistických zariadení a areálov s významom rekreačnooddychovým a poznávacím, poľnohospodársko-produkčným, ekologickým a krajnotvorným.
- 4.2.4. Podporovať rozvoj agroturistických aktivít prostredníctvom rekonštrukcie nevyužívaných poľnohospodárskych dvorov.
- 4.2.11. Podporovať územný a kvalitatívny rozvoj siete náučných chodníkov, a tak sprístupňovať významné kultúrno-historické lokality, objekty, prírodné lokality a objekty verejnosti.
- 4.2.19. Podporovať nástrojmi územného rozvoja realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás mimo frekventovaných ciest v nadväznosti na cestnú a železničnú dopravu.
- 4.2.22. Nerozširovať súčasné chatové a záhradkárske osady do okolitého prírodného prostredia.

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

#### 5.2. v oblasti vody a vodných zdrojov a vodnej a veternej erózie

- 5.2.1. Chrániť a udržiavať sústavu vodných tokov a vodných plôch:
  - 5.2.1.1. podporovať proces revitalizácie – obnovy prírodného stavu ekosystému vodných tokov, vodných plôch a ich okolí, podporovať proces obnovy ramien významných vodných tokov ako vodných alebo mokraďových ekosystémov.
- 5.2.2. Rešpektovať a chrániť oblasti prirodzenej akumulácie vôd – zdroje podzemných pitných vôd, minerálnych a geotermálnych vôd.
- 5.2.3. V záujme ochrany chránených vodohospodárskych oblastí, najmä CHVO Žitný ostrov, určiť oblasti s úplným zákazom ťažby štrkopieskov z dôvodu prevencie a predchádzania vzniku znečistenia podzemných vôd.

- 5.2.4. Zohľadňovať v územnom rozvoji princíp zadržiavania vôd v území – rešpektovať a zachovať sieť vodných tokov, suchých koryt, úžľabín vodných tokov, vodných plôch zabezpečujúcich retenciu vôd v krajine.
- 5.2.5. Zamedziť vzniku prívalových vôd v území:
  - 5.2.5.2. minimalizovať výstavbu spevnených plôch v krajine.
  - 5.2.5.3. udržiavať korytá a brehy vodných tokov /vodných plôch, podporovať rekonštrukciu a revitalizáciu vodných tokov /vodných plôch v krajine, ich pravidelné čistenie.
- 5.2.7. Upravovať odtokové pomery a vodný systém vo voľnej krajine i v zastavaných územiach.
- 5.2.9. Pre ochranu pôdy proti účinkom veternej erózie podporovať zvyšovanie podielu vegetačného krytu v krajine – zachovať existujúce, navrhovať nové líniové alebo plošné prvky zelene ako vegetačný ochranný kryt, najmä v odkrytej poľnohospodárskej krajine.

### 5.3. v oblasti ochrany pôd

- 5.3.1. Navrhovať funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.

### 5.5. v oblasti radónového rizika a prírodnej rádioaktivity

- 5.5.1. Uprednostňovať pri výstavbe nových objektov tie oblasti na rozvoj urbanizácie, kde nie sú potrebné protiradónové opatrenia.

### 5.6. v oblasti odpadového hospodárstva

- 5.6.4. Podporovať zakladanie a rozvoj kompostární v obciach.

## 6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny a v oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability

### 6.1. v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny

- 6.1.2. Rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú vyhlásené chránené vtáčie územia: Dunajské luhy (SKCHVU007), Kráľová (SKCHVU010), Lehnice (SKCHVU012), Malé Karpaty (SKCHVU014), Záhorské Pomoravie (SKCHVU016), Ostrovné lúky (SKCHVU019), Úľanská mokraď (SKCHVU023), Sĺňava (SKCHVU026), Veľkoblahovské rybníky (SKCHVU034) a Špačínsko-nižnianske polia (SKCHVU054) ako aj navrhované územia európskeho významu (ÚEV).
- 6.1.4. Venovať zvýšenú pozornosť územiám národne významných mokradí (Zdrž vodného diela Gabčíkovo, Klátovské rameno a priľahlé močiare, Čierna voda – dolný tok, Rybníky v Pustých Úľanoch, Červený rybník, Dlhé lúky a Jasenácke).

### 6.2. v oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability

- 6.2.1 Rešpektovať a zohľadňovať všetky na území Trnavského kraja vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES), predovšetkým biocentrá provinciálneho (PBC) a nadregionálneho (NRBc) významu a biokoridory provinciálneho (PBk) a nadregionálneho (NRBk) významu (tok rieky Dunaj, Malý Dunaj a okolie, Váh, niva rieky Moravy, svahy Malých Karpát, Bielych Karpát a Považského Inovca, mokraďové spoločenstvá).
- 6.2.2. Udržiavať zachované rozsiahlejšie plochy krajinej zelene, rešpektovať terestrické aj hydrické biokoridory a biocentrá v územiach navrhovanej novej zástavby; nadviazať na systém zelene vo voľnej krajine a na systém sídelnej zelene.
- 6.2.3. Podporovať zvyšovanie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie v krajine.
- 6.2.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest, pozdĺž hraníc výrobných areálov.
- 6.2.5 Rešpektovať pri výstavbe v obciach na území Trnavského kraja inundačné územia vodných tokov, ktoré sú ohrozené povodňami a vymedziť ich ako neprípustné z hľadiska umiestňovania novej zástavby.
- 6.2.8. Dopĺňať sprievodnú vegetáciu výsadbou pásov pôvodných domácich druhov drevín a krovin pozdĺž vodných tokov; budovať zatieňovacie pásy zelene pozdĺž odkrytých vodných tokov.
- 6.2.12. Uprednostňovať pri obnove vegetačných porastov spôsob prirodzenej obnovy, uplatňovať prirodzené druhové zloženie drevín.
- 6.2.13. Podporovať zachovanie ekologicky významných fragmentov lesov s malými výmerami v poľnohospodársky využívanej krajine, zvyšovať ich ekologickú stabilitu prostredníctvom ich obnovy dlhovekými pôvodnými drevinami podľa stanovištných podmienok.
- 6.2.14. Zabezpečiť bezbariérovosť migračného pohybu zveri a spojitost prírodných prvkov cez dopravné koridory vo vhodne vymedzených lokalitách.

## 7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia z hľadiska starostlivosti o krajinu

- 7.1.4. Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a v lokalitách historických krajinných štruktúr.
- 7.1.5. Usmerňovať a regulovať využitie pozemkov v súkromnom vlastníctve v cenných /chránených územiach prírody tak, aby sa našiel racionálny súlad s právami vlastníka, verejným záujmom a krajinou.
- 7.1.6. Pri územnom rozvoji rešpektovať a chrániť primárnu krajinu a jej geomorfologické a hydrogeologické charakteristiky vo všetkých jej typoch.
- 7.1.7. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

- 7.1.10. Podporovať budovanie krajinnej zelene ako základného ekostabilizačného systému v krajine s významným krajinotvorným efektom.
- 7.1.11. Podporovať revitalizáciu vodných tokov a revitalizáciu skanalizovaných tokov a príslušných pobrežných pozemkov z dôvodov vodohospodárskych, ekostabilizačných, krajinotvorných a estetických funkcií.
- 7.1.19. Podporovať rozvoj plôch krajinnej zelene viazanej na iné funkčné plochy (napr. plochy poľnohospodárskych kultúr, plochy prímestskej rekreácie, rekreačných a hospodárskych areálov).

## 8. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva

- 8.1.1 Rešpektovať kultúrno – historické dedičstvo, vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí. Rešpektovať a zohľadňovať zásady ochrany pamiatkových území.

## 9. Zásady a regulatívy rozvoja územia z hľadiska nadradeného verejného dopravného vybavenia

### 9.3. cestná doprava

- 9.3.2. Rešpektovať lokalizáciu existujúcej cestnej infraštruktúry diaľnic až ciest III. triedy – definovanú pasportom Slovenskej správy ciest „Miestopisný priebeh cestných komunikácií“ – ohraničenú jej ochrannými pásmami mimo zastavaného územia a cestnými pozemkami v zastavanom území kraja.
- 9.3.3. Chrániť územný koridor a v návrhovom období realizovať:
  - 9.3.3.4.3. rýchlostná cesta R7, v trase úseku Dunajská Streda – Okoč – hranica krajov Trnavského a Nitrianskeho – (Nové Zámky).

### 9.9. cyklistická doprava

- 9.9.3. Podporovať územno-technickými opatreniami cyklistickú dopravu ako alternatívny dopravný prostriedok v obslužnej doprave a v rekreačnej doprave.

## 10. Zásady a regulatívy nadradeného technického vybavenia

### 10.2. v oblasti zásobovania vodou

- 10.2.1. Akceptovať pásma ochrany potrubí existujúceho verejného vodovodu a kanalizácie, ako aj manipulačný pás pri diaľkových vodovodoch a kanalizačných zberačoch.

### 10.3. v oblasti odkanalizovania územia

- 10.3.2. Prednostne budovať kanalizáciu a ČOV v obciach okresov Dunajská Streda a Galanta ako prevenciu znečisťovania zásob vysokokvalitných podzemných zdrojov pitných vôd.

- 10.3.5. Podmieniť nový územný rozvoj obcí umiestnených v chránenej vodohospodárskej oblasti napojením na existujúcu, resp. navrhovanú verejnú kanalizačnú sieť s následným prečistením komunálnych odpadových vôd v príslušnej ČOV.

#### 10.5. v oblasti zásobovania elektrickou energiou

- 10.5.3. Rešpektovať vedenia existujúcej elektrickej siete, areály, uzlové oblasti, zariadenia a ich ochranné pásma (zdroje – elektrárne, vodné elektrárne, PPC, kogeneračné jednotky, transformačné stanice ZVN a VVN, elektrické vedenia ZVN a VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.).

#### 10.6. v oblasti zásobovania plynom

- 10.6.1. Rešpektovať vedenia existujúcej a navrhovanej plynovodnej siete a s tým súvisiace areály a zariadenia.
- 10.6.2. Rešpektovať všetky stanovené ochranné a bezpečnostné pásma nachádzajúce sa alebo priestorovo zasahujúce do riešeného územia.

#### 10.9. v oblasti telekomunikácií

- 10.9.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

#### Verejnoprospešné stavby

##### 13.1 Cestná infraštruktúra

- 13.1.4. Rýchlostná cesta R7 na území kraja:
  - 13.1.4.3. v trase úseku Dunajská Streda – hranica krajov TT/NR – (Nové Zámky).

##### 13.6. Infraštruktúra cyklistickej dopravy

- 13.6.1. Stavby cyklomagistrál medzinárodného až regionálneho významu na segregovanom telese pozemných komunikácií, vyhradených pre cyklistickú dopravu.

##### 14.3. V oblasti odkanalizovania a čistenia odpadových vôd

- 14.3.1. Nové stavby pre odvedenie a čistenie odpadových vôd.

## 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

---

### **Bez zmien**

---

*(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)*

## 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

***Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:***

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2018 - 2022 počet obyvateľov obce mierne vzrástol, čo bolo spôsobené výrazným migračným prírastkom (v pomere 184 : 156 v prospech prisťahovaných), ktorý kompenzoval prirodzený úbytok.

**Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2018 – 2022**

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2018	16	12	33	30	1347
2019	10	14	36	32	1347
2020	6	14	29	22	1346
2021	8	17	50	41	1359
2022	13	11	36	31	1366

Zdroj: ŠÚSR

## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

***V podkapitole Koncepcia kompozičného formovania sídla sa vypúšťa nasledovný text:***

~~Oplotenie pozemkov rodinných domov by malo byť priehľadné, výška nepriehľadnej časti oplotenia v uličnej fronte by nemala presiahnuť 1,2 m. V prípade rodinných domov by súvislá zastavaná plocha jedného objektu nemala prekročiť 200 m<sup>2</sup>. Odporúčaná šírka pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy je 16 až 20 m. Výmera pozemkov izolovaných rodinných domov by mala byť 600–800 m<sup>2</sup>, s prijateľným rozptylom od 400 do 1000 m<sup>2</sup>.~~

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

Konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene, výška oplotení medzi pozemkami môže byť maximálne 2,5 m.

Samostatne stojace a radové rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1100 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1500 m<sup>2</sup>, bytové domy (obytné budovy so štyrmi a viacerými bytovými jednotkami) sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 2000 m<sup>2</sup>. Za takýto stavebný pozemok nie



je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

Pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch je potrebné dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladíť architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami.

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Maximálny počet podlaží sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~• 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10~~
- ~~• 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4 a v záhradách za rodinnými domami v existujúcom obytnom území
- 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Intenzita využitia plôch sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~• Maximálne 40% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~
- ~~• maximálne 20% – existujúce rekreačné územie~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- maximálne 35% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2
- maximálne 20% – existujúce rekreačné územie, rozvojové plochy doplnkov D3, D4

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Podiel nespevnených plôch sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~• minimálne 60% – existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 10~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- minimálne 60% - existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4

## **2.6 Návrh funkčného využitia územia obce**

---

***V podkapitole Určenie prevládajúcich funkčných území sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:***

---

Rozvojové plochy doplnkov D1, D2 sú určené pre kompletizačnú výstavbu rodinných domov. Rozvojová plocha zmeny Z1 reflektuje spontánnu reštrukturalizáciu daného územia, ktorému zodpovedá preradenie do obytného územia.

Rozvojové plochy doplnkov D3, D4 sú definované ako rekreačné územie pre rekreačné aktivity nízkej intenzity, pričom ide sčasti už o existujúce funkčné plochy.

**Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Označenie rozvoj. plochy	Výmera v ha	funkčná územná zóna
Z1	0,3010	obytné územie
D1	0,1881	obytné územie
D2	0,4537	obytné územie
D3	1,4959	rekreačné územie
D4	0,1453	rekreačné územie

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre dopĺňané rozvojové plochy:***

---

### **Rozvojové plochy doplnkov D1, D2**

Charakteristika:

- V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

#### **Rozvojové plochy doplnkov D3, D4**

Charakteristika:

- V území sa počíta s rekreačnými aktivitami nízkej intenzity, pri doplnení 2 voľných prieluk medzi existujúcimi stavbami.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- individuálna chatová rekreácia
- bývanie v hospodárskych usadlostiach, vrátane drobného chovu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- iné rekreačné aktivity

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R-O: Existujúce obytné územie dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R–O: Existujúce obytné územie dopĺňa Vymedzenie o novú odrážku s nasledovným textom:***

---

- rozvojová plocha zmeny Z1

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa v rámci R–V: Existujúce výrobné územie v Obmedzujúcom funkčnom využívaní v druhej odrážke vypúšťa text „R V3“***

---

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R–V: Existujúce výrobné územie dopĺňa Obmedzujúce funkčné využívanie o novú odrážku s nasledovným textom:***

---

- živočíšna výroba v rámci R-V3 len v súčasnom rozsahu a len pre účely agroturistiky

## **2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov**

---

***V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text:***

---

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa pre rozšírenie obytného územia vymedzujú rozvojové plochy doplnkov D1 a D2, určené pre výstavbu rodinných domov.

Zo zmien a doplnkov č. 1 vyplýva nárast kapacity bytového fondu o 6 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obložnosti 2,5 obyvateľa na byt (ukazovateľ použitý v doterajšej ÚPD) dôjde k nárastu počtu obyvateľov o 15 obyvateľov.

V prípade rozvojovej plochy zmeny Z1 sa taktiež počíta so zaradením do obytného územia, nakoľko ide o výsledok spontánnej funkčnej transformácie územia, nedôjde tu však k ďalšiemu prírastku bytového fondu a obyvateľov.

**Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Číslo rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etapa
D1	2	I.
D2	4	I.
<b>Spolu</b>	<b>6</b>	

---

***V podkapitole 2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Podľa zmien a doplnkov č. 1 sa do rekreačného územia zaraďujú rozvojové plochy doplnkov D3, D4 v lokalite Soliari. Ide čiastočne o zosúladenie so súčasným stavom – rekreačná hospodárska usadlosť sa nachádza v rozvojovej ploche doplnku D4 a v podobe troch enkláv aj v rozvojovej ploche doplnku D3. Na budúcu (navrhovanú) výstavbu preto ostávajú dve prieluky v rámci rozvojovej plochy doplnku D3, medzi existujúcimi stavbami. Sú určené pre individuálnu chatovú rekreáciu, resp. pre tradičné hospodárske usadlosti, s využitím primárne pre rekreáciu s možnosťou bývania a drobného chovu.

## **2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

***Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:***

---

- rozvojové plochy doplnkov D1, D2

*(Poznámka: rozvojová plocha zmeny Z1 je súčasťou zastavaného územia obce. Rozvojové plochy doplnkov D3, D4, určené pre rozšírenie rekreačného územia, sú v značnej vzdialenosti od zastavaného územia a preto ich nie je možné zaradiť do zastavaného územia obce)*

## **2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

---

***Definícia ochranných pásiem elektroenergetických vedení sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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

- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
  - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

---

***Definícia ochranných a bezpečnostných pásiem plynovodu sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly) – 8 m
  - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
  - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm – 20 m
  - pri pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch – 50 m
  - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m

---

***Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov

---

***Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

---

***Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo cintorína: 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov môže ustanoviť VZN obce)

## **2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

---

***Bez zmien***

---

*(Na rozvojové plochy, riešené v zmenách a doplnkoch č. 1, sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)*

## **2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

---

***Bez zmien***

---

*(Zmeny a doplnky ÚPD sa netýkajú návrhov ochrany prírody a tvorby krajiny)*

## 2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

---

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Širšie dopravné vzťahy a nadradená dopravná infraštruktúra sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Na základe rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete sa od 1. 5. 2015 zmenili čísla ciest III. triedy nasledovne:

- pôvodné číslo III/063029 = nové číslo III/1395 (Dunajská Streda – Ohrady - Trhová Hradská)
  - pôvodné číslo III/063034 = nové číslo III/1398 (Ohrady – Dolný Bar)
- 

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D1 sa navrhuje predĺženie existujúcej upokojenej cesty funkčnej triedy D1.

*(Poznámka: Ostatné rozvojové plochy, navrhované v zmenách a doplnkoch sú prístupné z existujúcich miestnych a upokojených ciest)*

---

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Pre nové miestne a upokojené cesty je potrebné rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10 m (z toho 5,5 m pre vozovku, 2,5 m / 2,0 m pre zelené pásy).

Vjazdy na pozemky je potrebné budovať ako spevnené so šírkou min. 4,5 m (vrátane zeleného pásu), pričom podmieňujúcim predpokladom výstavby rodinných domov v záhradách je vlastný vjazd.

---

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Zariadenia cestnej dopravy sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Parkovacie plochy pre rodinné domy je potrebné zabezpečiť na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá a pri rešpektovaní požiadaviek na rozptylovú, odstavnú a parkovaciu plochu podľa platnej legislatívy (§ 8 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.).

---

### ***V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Nemotorová doprava sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Ďalej sa navrhuje cyklotrasa medzi obcami Ohrady a Dolný Bar (popri ceste III/1398), ktorá sa napojí na existujúcu cyklistickú trasu po hrádzi kanála Gabčíkovo – Topoľníky.

---

### ***V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text:***

---



Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov D1, D2. Priemerná potreba vody  $Q_p$ , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 1, bude 0,023 l/s.

---

***V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh rozvodov vody sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Verejný vodovod je potrebné vybudovať len pre rozvojovú plochu doplnku D1. Vybuduje sa v rovnakých parametroch ako sa navrhuje v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN 100.

*(Poznámka: Rozvojová plocha doplnku D2 a rozvojová plocha zmeny Z1 budú zásobované z existujúceho vodovodu, rozvojové plochy doplnkov D3, D4 je možné zásobovať z domových studní)*

---

***V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet množstva splaškových odpadových vôd sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd odvádzané do kanalizácie, vyplývajúce z kapacít rozvojových plôch podľa zmien a doplnkov č. 1, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody  $Q_p = 0,023$  l/s.

---

***V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Návrh splaškovej kanalizácie sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Verejnú splaškovú kanalizáciu je potrebné vybudovať pre rozvojovú plochu doplnku D1. Vybuduje sa v rovnakých parametroch ako sa navrhuje v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN 300.

*(Poznámka: Rozvojová plocha doplnku D2 a rozvojová plocha zmeny Z1 budú napojené na kanalizáciu navrhovanú v doterajšej ÚPD, rozvojové plochy doplnkov D3, D4 budú splaškové vody zhromažďovať v nepriepustných žumpách)*

---

***V podkapitole Odvádzanie dažďových vôd sa vypúšťa nasledovný text:***

---

~~Odvod dažďovej vody z komunikácií sa navrhuje vsakovaním do vsakovacích jám na okrajoch komunikácií~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

Odvod dažďovej vody z komunikácií sa navrhuje riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám a šácht, potrebné je zachovať a dobudovať priekopy na odvod dažďovej vody pri cestách.

---

**V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:**

---

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D1, D2, D3 s navrhovanou novou zástavbou, bude prírastok spotreby elektrickej energie 25 kW. Uvedené nároky dopĺňaných budú pokryté z existujúcich príslušných transformačných staníc s využitím ich kapacitných rezerv.

**Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Lokalita (číslo rozvojovej plochy)	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1	2 b.j.	6
D2	4 b.j.	13
D3	4 chaty / hosp. usadlosti	6
Spolu		<b>25</b>

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti  $B = 0,3$ .)

---

**V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Výpočet spotreby plynu sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:**

---

Zásobovanie zemným plynom sa navrhuje v prípade rozvojových plôch D1 a D2 s navrhovanou novou zástavbou. Na základe ich kapacít bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 14 550 m<sup>3</sup>/rok.

**Tab. Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Číslo rozvoj. plochy	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu Q <sub>H</sub> (m <sup>3</sup> /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q <sub>R</sub> (m <sup>3</sup> /rok)
D1	2 b.j.	2,8	4850
D2	4 b.j.	5,6	9700
Spolu		<b>8,4</b>	<b>14550</b>

(Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde  $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$ ,  $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$ .)

---

**V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Návrh riešenia rozvodov plynu sa dopĺňa nasledovný text:**

---

Strednotlakové rozvody zemného plynu sa navrhujú vybudovať pre rozvojovú plochu doplnku D1.

(Poznámka: Rozvojová plocha doplnku D2 a rozvojová plocha zmeny Z1 budú napojené na existujúci strednotlakový plynovod).

*(Poznámka: Doterajšie riešenie v podkapitole 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 1).*

## **2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

---

***V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~• výsadba aspoň jednostrannej stromovej a krovinnej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- výsadba stromovej a krovinnej zelene v rámci koridorov ciest, pred obytnými budovami v navrhovaných obytných súboroch

## **2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov**

---

***Bez zmien***

---

## **2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

---

***Bez zmien***

---

*(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)*

## **2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely**

---

***Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:***

---

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov D1 a D3 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere 1,0654 ha. Rozvojová plocha doplnku D1 priamo nadväzuje na existujúce dopravné a technické vybavenie, ako aj na zastavané územie obce. V prípade rozvojovej plochy doplnku D3 ide o využitie prieluk medzi

existujúcimi stavbami. Plocha predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy je tu preto znížená o pozemky s už existujúcimi stavbami.

V prípade rozvojovej plochy zmeny Z1, rozvojových plôch doplnkov D2, D4 nedôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy. Rozvojová plocha doplnku D4 je už stavebne naplnená, preto tu k ďalším záberom poľnohospodárskej pôdy nedôjde.

Predpokladajú sa zábery pôd 2. a 6. skupiny kvality podľa zákona č. 220/2004 Z. z. Nepatria medzi najkvalitnejšie pôdy v danom katastrálnom území v zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z.

Rozvojová plocha doplnku D2 sa nachádza na pozemkoch evidovaných podľa stavu KN ako ostatná plocha a lesný pozemok. Dôjde tu preto k záberu lesného pozemku o výmere 0,3719 ha. Uvedený návrh zdôvodňujeme skutočnosťou, že ide o plochu pri existujúcej miestnej ceste s vybudovanými inžinierskymi sieťami oproti existujúcej zástavbe rodinných domov, priamo nadväzujúcu na zastavané územie obce.

**Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 1**

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
D1	Ohra-dy	bývanie	0,1331	0,0992	0036002 /2.	0,0992		FO	-	I.	
D3	Ohra-dy	rekrea-cia	1,4959	0,9662	0020003 /2. 0001001 /6.	0,5777 0,3885		FO	-	I.	
<b>Spolu</b>				<b>1,0654</b>							

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce

## **2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

### ***Bez zmien***

*(Zmeny a doplnky č. 1 neprinášajú environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia

---

***V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa dopĺňajú nové odrážky s nasledovným textom:***

---

- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene, výška oplotení medzi pozemkami môže byť maximálne 2,5 m
- nepovoľovať v obci skupinové formy zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace a radové rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1100 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1500 m<sup>2</sup>, bytové domy (obytné budovy so štyrmi a viacerými bytovými jednotkami) sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 2000 m<sup>2</sup>

---

***V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa za doplneným textom upravujúcim minimálnu veľkosť stavebného pozemku dopĺňa vysvetľujúca poznámka pod čiarou:***

---

Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Maximálny počet podlaží sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10~~
- ~~2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4 a v záhradách za rodinnými domami v existujúcom obytnom území

- 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Intenzita využitia plôch sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~Maximálne 40% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~
- ~~maximálne 20% – existujúce rekreačné územie~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- maximálne 35% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2
- maximálne 20% – existujúce rekreačné územie, rozvojové plochy doplnkov D3, D4

---

***V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Podiel nespevnených plôch sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~minimálne 60% – existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 10~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- minimálne 60% - existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre dopĺňané rozvojové plochy:***

---

### **Rozvojové plochy doplnkov D1, D2**

Charakteristika:

- V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### **Rozvojové plochy doplnkov D3, D4**

Charakteristika:

- V území sa počíta s rekreačnými aktivitami nízkej intenzity, pri doplnení 2 voľných prieluk medzi existujúcimi stavbami.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- individuálna chatová rekreácia
- bývanie v hospodárskych usadlostiach, vrátane drobného chovu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- iné rekreačné aktivity

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R–O: Existujúce obytné územie dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:***

---

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R–O: Existujúce obytné územie dopĺňa Vymedzenie o novú odrážku s nasledovným textom:***

---

- rozvojová plocha zmeny Z1

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa v rámci R–V: Existujúce výrobné územie v Obmedzujúcom funkčnom využívaní v druhej odrážke vypúšťa text „R V3”***

---

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R–V: Existujúce výrobné územie dopĺňa Obmedzujúce funkčné využívanie o novú odrážku s nasledovným textom:***

---

- živočíšna výroba v rámci R-V3 len v súčasnom rozsahu a len pre účely agroturistiky

## **3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

---

***Bez zmien***

---

## **3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia**

---

***Na základe rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete sa od 1. 5. 2015 sa pôvodné číslo cesty III/063029 nahrádza novým číslom cesty III/1395 a pôvodné číslo cesty III/063034 sa nahádza novým číslom cesty III/1398***

---

---

***Dopĺňajú sa nové odrážky s nasledovným textom:***

---

- pre nové miestne a upokožené cesty rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10 m



- vjazdy na pozemky budovať ako spevnené so šírkou min. 4,5 m, pričom podmieňujúcim predpokladom výstavby rodinných domov v záhradách je vlastný vjazd
- zabezpečovať parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá a pri rešpektovaní požiadaviek na rozptylovú, odstavnú a parkovaciu plochu podľa platnej legislatívy (§ 8 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.)

---

***V predposlednej odrážke sa na konci v súvislosti s návrhom novej cyklotrasy dopĺňa nasledovný text:***

---

, Ohrady – Dolný Bar

### **3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia**

---

***V 7. odrážke sa na konci dopĺňa nasledovný text:***

---

a šácht, zachovať a dobudovať priekopy na odvod dažďovej vody pri cestách

### **3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

---

***Bez zmien***

---

### **3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability**

---

***V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa text 7. odrážky na konci dopĺňa o nasledovný text:***

---

- a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov

---

***V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa vypúšťa nasledovný text:***

---

- ~~výsadba aspoň jednostrannej stromovej a krovinnej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch~~

---

***Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:***

---

- výsadba stromovej a krovinnej zelene v rámci koridorov ciest, pred obytnými budovami v navrhovaných obytných súboroch

### **3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce**

---

***Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:***

---

- rozvojové plochy doplnkov D1, D2

### **3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

***Definícia ochranných pásiem elektroenergetických vedení sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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
- ochranné pásma elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
  - 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
  - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

---

**Definícia ochranných a bezpečnostných pásiem plynovodu sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):**

---

- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly) – 8 m
  - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
  - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm – 20 m
  - pri pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch – 50 m
  - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území –10 m

---

**Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):**

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov

---

**Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):**

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m

- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

---

***Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo cintorína: 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov môže ustanoviť VZN obce)

### **3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

---

***Bez zmien***

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

***Názov verejnoprospešnej stavby VD6 sa upravuje tak, že znie nasledovne:***

---

- VD6: cyklotrasy s prepojením do okolitých obcí

*(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 1 sa ďalej aplikuje verejnoprospešná stavba VD2 – v zmysle jej definície podľa doterajšej ÚPD.)*

### **3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny**

---

***Bez zmien***

---

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

***Schéma sa dopĺňa v zmysle výkresov č. 2 a 3***

---

## 4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“.

### 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

**Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania**

- zachovať historický pôdorys obce a novou výstavbou podporiť jeho kompaktnosť
- komplexná revitalizácia hlavného uzlového priestoru - centrálnej zóny obce, vrátane úprav a urbanisticko-architektonického dotvorenia verejných priestranstiev

- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- novú výstavbu časovo koordinovať a preferovať aditívny princíp rozvoja
- zachovať rozptýlené majerské osídlenie (lokality Ostrov, Soliari a i.) bez ďalšej intenzifikácie
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov (regulačnými celkami sa v ďalšom texte rozumejú plochy so špecifickou reguláciou v existujúcom zastavanom území, rozvojové plochy pre novú výstavbu a krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia a bez predpokladu lokalizácie výstavby)
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene, výška oplotení medzi pozemkami môže byť maximálne 2,5 m
- nepovoľovať v obci skupinové formy zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace a radové rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1100 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1500 m<sup>2</sup>, bytové domy (obytné budovy so štyrmi a viacerými bytovými jednotkami) sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 2000 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>
- rozšíriť zastavané územie obce podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.8 záväznej časti
- rezervovať integrované koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.4 a 3.5

### **Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia**

- nové obytné ulice vytvoriť na disponibilných plochách nadmerných záhrad a v bezprostrednej nadväznosti na existujúce zastavané územie obce
- lokality novej bytovej výstavby rovnomerne rozložiť v rámci obce a na jej okrajoch
- vo vymedzenej centrálnej zóne obce doplniť občiansku vybavenosť
- hospodárske dvory (Tájlok, mechanizačné stredisko, Soľnoostrovský majer) revitalizovať, intenzifikovať a využiť aj pre nepoľnohospodársku výrobu

<sup>1</sup>Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

- pre výrobné funkcie okrem intenzifikácie existujúcich hospodárskych dvorov využiť vymedzené rozvojové plochy č. 5, 10
- rozvoj agroturistiky smerovať do existujúcich hospodárskych usadlostí v lokalite Ostrov, Soliari, Soľnoostrovský majer
- novú výstavbu situovať mimo zamokrených plôch a plôch s vysokou hladinou podzemnej vody

### Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

#### Maximálny počet podlaží

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím, za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko-urbanistickej štúdie. Je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby.

- 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4 a v záhradách za rodinnými domami v existujúcom obytnom území
- 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2

#### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby.

- ~~mM~~ Maximálne ~~40%~~ 35% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2
- maximálne 20% – existujúce rekreačné územie, rozvojové plochy doplnkov D3, D4
- maximálne 10% – rozvojová plocha č. 10

Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

#### Podiel nespevnených plôch

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatrávená

plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo zatrávňovacími tvárniciami.

- minimálne 60% - existujúce rekreačné územie, rozvojová plocha č. 10, rozvojové plochy doplnkov D3, D4
- minimálne 20% - všetky ostatné rozvojové plochy a existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce

### **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 stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

### **Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu**

Stavby musia spĺňať všetky požiadavky vyplývajúce z vyhlášky 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. V riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov. Zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

### **Regulatívy funkčného využitia územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia zahŕňajúcich:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania a ďalšie prípustné doplnkové funkcie
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za určitých predpokladov, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti, existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov) a krajinnoekologické komplexy (plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby).



## Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

### Rozvojové plochy č. 2, 3, 6, 7, 8, 9

Charakteristika:

- V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Požadovanou súčasťou rozvojových plôch je okrasná, krajnotvorná a účelová zeleň. Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch – maximálne 30 bytových jednotiek v bytových domoch – len v rozvojových plochách č. 2, 3 a len v priamej väzbe na zbernú komunikáciu
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## **Rozvojová plocha č. 5**

Charakteristika:

- V rozvojovej ploche budú umiestnené drobné remeselno-výrobné prevádzky bez negatívnych a rušivých vplyvov na životné prostredie.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba
- sklady

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- občianska vybavenosť – len prevádzky s nízkymi nárokmi na dopravnú obsluhu

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- živočíšna výroba
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

## **Rozvojová plocha č. 10**

Charakteristika:

- Rozvojová plocha je určená pre poľnohospodársku výrobu na poľnohospodárskej pôde (pestovanie ovocia, zeleniny) a súvisiace prevádzkové objekty.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba
- orná pôda, sady, záhrady

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- sklady – pre účely poľnohospodárskej výroby
- nepoľnohospodárska výroba – len spracovateľské prevádzky v nadväznosti na poľnohospodársku výrobu

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- živočíšna výroba

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### **Rozvojové plochy doplnkov D1, D2**

#### Charakteristika:

- V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

#### Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

#### Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

#### Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

#### Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočišna výroba (okrem drobného do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### **Rozvojové plochy doplnkov D3, D4**

#### Charakteristika:

- V území sa počíta s rekreačnými aktivitami nízkej intenzity, pri doplnení 2 voľných prieluk medzi existujúcimi stavbami.

#### Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- individuálna chatová rekreácia
- bývanie v hospodárskych usadlostiach, vrátane drobnochovu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- výroba
- iné rekreačné aktivity

### **Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu**

#### **R-O: Existujúce obytné územie**

Charakteristika:

- V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcich obytných objektov, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Výstavba nových rodinných domov je možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby. Požadovanou súčasťou územia je okrasná, krajnotvorná a účelová zeleň. Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba obce, s výnimkou plochy centrálnej zóny obce
- rozvojová plocha zmeny Z1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- bývanie v bytových domoch – so súhrnnou kapacitou pôvodných + nových objektov maximálne 70 bytových jednotiek
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- verejná zeleň – na vymedzených priestranstvách

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného do 2 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a s negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### **R–C: Centrálna zóna obce**

Charakteristika:

- Vo vymedzenej centrálnej zóne obce sa koncentrujú zariadenia občianskej vybavenosti a zastúpené sú aj plochy verejnej a vyhradenej zelene (parky, cintorín). Existujúce obytné objekty budú zachované. Parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce podľa vymedzenia v grafickej časti vo výkrese „Komplexný výkres ...“

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť
- bývanie v rodinných domoch
- verejná a vyhradená zeleň
- plochy športu, ihriská a oddychové plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- bývanie v bytových domoch – len v rámci polyfunkčných objektov

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výroba akéhokoľvek druhu (vrátane remeselných prevádzok a drobného chovu)
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### **R-V: Existujúce výrobné územie**

Charakteristika:

- Výrobná funkcia areálov sa zachováva, s možnosťou diverzifikácie smerom k nepoľnohospodárskej výrobe a agroturistike.

Vymedzenie:

- rozdelené do 3 celkov: hospodársky dvor PD Ohrady (R-V1), mechanizačné stredisko PD Ohrady (R-V2), Soľnoostrovský majer – PD Trhová Hradská (R-V3)

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- nepoľnohospodárska výroba
- remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby, zariadenia stavebníctva
- sklady

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- živočíšna výroba do 400 veľkých dobytčích jednotiek – len v rámci R-V1, ~~R-V3~~
- živočíšna výroba v rámci R-V3 len v súčasnom rozsahu a len pre účely agroturistiky
- ubytovanie návštevníkov a zamestnancov – len v rámci R-V3
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi
- zariadenia odpadového hospodárstva a zberu druhotných surovín bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

### **R-R: Existujúce rekreačné územie**

Charakteristika:

- Chatová osada sa zachováva v súčasnom rozsahu bez ďalšieho rozširovania.

Vymedzenie:

- chatová osada pri Klátovskom ramene v lokalite Ostrov

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- individuálna chatová rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- trvalé bývanie
- výroba
- iné rekreačné aktivity

### **Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby**

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Ohrady. Vymedzené boli 2 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (p. Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy boli definované podmienky využívania – prípustné funkčné využívanie, obmedzujúce funkčné využívanie, zakazujúce funkčné využívanie.

#### **K–A: Riečna rovina s prevahou ornej pôdy**

Vymedzenie:

- Centrálna časť katastrálneho územia s výnimkou zastavaného územia obce a nových rozvojových plôch. Komplex pokrýva cca 80% k.ú. Ohrady.

Charakteristika:

- Krajinnoekologický komplex je vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd predurčený a vhodný na intenzívne poľnohospodárske využitie bez lokalizácie technických diel, pričom je potrebné previazanie územia s prvkami zabezpečujúcimi ekologickú stabilitu.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba na ornej pôde
- trvalé trávne porasty
- lesná a nelesná drevinová vegetácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu (vrátane rýchlostnej cesty)

- existujúci výrobný areál – s možnosťou intenzifikácie ale bez ďalšieho rozširovania

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba obytných budov, rekreačných, výrobných zariadení a iné stavebné zásahy

### **K–B: Riečna rovina so zvyškami lužných lesov a ekosystémov viazaných na vodné toky**

Vymedzenie:

- Komplex pozostáva z 2 samostatných enkláv: v južnej časti k.ú. ide o menšiu lokalitu Barskej mokrade; druhú enklávu predstavuje severná časť k.ú. - Klátovské rameno a jeho zázemie (hranicu tvorí prevažne hrádza Klátovského ramena).

Charakteristika:

- Krajinnoeologický komplex v prvom rade plní funkcie v rámci územného systému ekologickej stability, čiastočne ako genofondový zdroj. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v obmedzenom rozsahu.

Prípustné funkčné využívanie:

- trvalé trávne porasty
- lesné plochy, nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- poľnohospodárska výroba – v ovocných sadoch a na ornej pôde na malých honoch (do 50 ha) pri obmedzení hnojenia a chemického ošetrovania
- zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v nevyhnutnom rozsahu
- rekreácia v krajine – iba mimo ÚEV / NPR a jej ochranného pásma
- existujúce výrobné areály a hospodárske usadlosti (Soliari, Ostrov) – bez ich ďalšieho rozširovania

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výstavba obytných budov, rekreačných, výrobných zariadení a iné stavebné zásahy
- ťažba nerastných surovín

## **3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov



- vznik nových prevádzok obchodu a služieb pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- modernizácia a rekonštrukcia objektov verejných budov
- pri obecnom úrade vytvoriť plochu pre kultúrno-spoločenské aktivity s amfiteátrom
- dobudovanie existujúceho športového areálu a jeho primerané vybavenie
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

### 3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rezervovať koridory pre rýchlostnú cestu R7 Dunajská Streda – Nové Zámky
- cesty III. triedy (~~III/1395-III/063029~~ Dunajská Streda – Ohrady - Trhová Hradská, ~~III/1398-III/063034~~ Ohrady – Dolný Bar) upraviť na výhľadové šírkové usporiadanie v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o novonavrhované miestne komunikácie
- prestavba / rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií funkčnej triedy C2, C3, D1
- na slepých uliciach dlhších ako 100 m vybudovať obratiská
- pre nové miestne a upokojené cesty rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10 m
- vjazdy na pozemky budovať ako spevnené so šírkou min. 4,5 m, pričom podmieňujúcim predpokladom výstavby rodinných domov v záhradách je vlastný vjazd
- zabezpečovať parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá a pri rešpektovaní požiadaviek na rozptylovú, odstavnú a parkovaciu plochu podľa platnej legislatívy (§ 8 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.)
- zriadiť nové odstavné plochy v centrálnej zóne obce, pri futbalovom štadióne
- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- vybudovanie chodníka pozdĺž prieťahu cesty III. triedy ~~III/1398-III/063034~~ zastavaným územím obce a na dopravnom okruhu funkčnej triedy C2 (ulice Podzáhradná, Nový rad, Farská) v zmysle STN 73 6110
- vybudovanie chodníkov pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C2, C3 v nových rozvojových plochách v zmysle STN 73 6110

- vybudovanie výbočísk pri autobusových zastávkach v zmysle STN 73 6425, pokiaľ to dovoľujú priestorové pomery
- výstavba cyklistickej trasy Trhová Hradská - Ohrady – Veľké Dvorníky – Dunajská Streda, Ohrady – Dolný Bar
- vyznačiť cyklistické trasy Ohrady – Ostrov, Ohrady – Horné Mýto

### 3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vodovodov a prírodného potrubia vody
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v celom súvisle urbanizovanom území obce
- systém splaškovej kanalizácie napojiť na čistiareň odpadových vôd v Kútnikoch prostredníctvom výtlačného potrubia
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom systému vsakovacích jám a šácht, zachovať a dobudovať priekopy na odvod dažďovej vody pri cestách
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m<sup>2</sup>) budovať s priepustným povrchom (zo zatravnovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (s výnimkou vedení navrhnutých na preloženie / zrušenie)
- vzdušné vedenie k trafostanici TS 742-003 nahradiť káblovým vedením uloženým v zemi
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynifikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- nové strednotlakové plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady

- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete riešiť zemným vedením
- prípadné nové vysielacie zariadenia neumiestňovať v existujúcom ani navrhovanom obytnom území obce

### **3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

Pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt sa stanovujú nasledovné zásady:

- zachovať a chrániť pamiatky, ktoré majú nesporné architektonické a kultúrnohistorické hodnoty: rímskokatolícky kostol sv. Štefana Prvomučeníka, prícestné kaplnky a kríže, dobové náhrobníky, pamätné tabule
- v prípade objektov z pôvodnej zástavby, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave, je nutné ich zachovanie; odstránenie objektov je prípustné len v prípade závažného narušenia konštrukcie
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výškovú dominantu obce – r.k. kostol
- v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce

Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk sú nasledovné požiadavky:

- v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku je potrebné aby investor, resp. stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti, vzhľadom k tomu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu archeologických nálezov a nálezísk

### 3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

#### Zásady ochrany prírody a krajiny

- zabezpečiť ochranu územia NPR Klátovské rameno, vrátane ochranného pásma vo vzdialenosti 100 m smerom von od hraníc NPR
- zabezpečiť ochranu ÚEV Klátovské rameno a aplikovať navrhované manažmentové opatrenia
- zabezpečiť ochranu genofondových lokalít fauny a flóry „Klátovské rameno“, „Soliari“, „Vodné plochy pri obci Ohrady“, „Podmáčaná lúka pri Ohradoch“
- zabezpečiť ochranu navrhovaného chráneného areálu CHA Barská mokraď

#### Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- **rBC24 Ohradský a Belský kanál** – biocentrum tvorí kanál s jadrom, ktoré tvoria genofondovo významné plochy botanického a zoologického významu. Vyskytujú sa tu vzácne druhy rastlín a živočíchov na pomerne málo pozmenených lokalitách. Biocentrum je plne funkčné a nie sú potrebné ďalšie zásahy.
- **mBC Zátoň** – biocentrum miestneho významu tvorí existujúci lesík s výmerou 1,7 ha. Biocentrum navrhujeme rozšíriť na 9 ha, zalesnením a vytvorením trvalých trávnych porastov – až po biokoridor regionálneho významu rBK17.
- **mBC Prosnisko** – jadrom biocentra miestneho významu je existujúci lesný pás v terénnej znížene (bývalom vodnom toku). Biocentrum je v súčasnosti funkčné, navrhujeme však ťažko obrábateľnú a podmáčanú ornú pôdu ponechať sukcesii ako trvalý trávny porast, ktorý bude plniť funkciu nárazníkového pásu. Biocentrum je navrhnuté na trase biokoridor regionálneho významu rBK17 a súčasne sa naň pripája navrhovaný biokoridor mBK Ohradský kanál.
- **mBC Tájlocké** – biocentrum miestneho významu tvorí existujúci lesík s výmerou 1,9 ha. Aby plocha mohla plniť funkciu biocentra miestneho významu, navrhujeme okolo jadra biocentra vytvoriť nárazníkovú zónu trvalých trávnych porastov – v rozsahu terénnej znížene.
- **nBK7 Klátovské rameno** – nadregionálny biokoridor, ktorý tvorí vodný tok Klátovského ramena so zachovalými spoločenstvami vodnej vegetácie a komplexmi typických lužných lesov, s výskytom vzácných a chránených druhov rastlín a živočíchov. V blízkosti obce Jahodná sa biokoridor rozdeľuje do dvoch vetiev,

pričom jedna z nich zahŕňa aj časť toku Malého Dunaja až po nadregionálne biocentrum Malý Dunaj (nBC18). Biokoridor je široký 200-500 m a zahŕňa aj časť poľnohospodárskej pôdy, v súčasnosti obhospodarovanej ako orná pôda. Jadrové časti biokoridoru sú genofondovými lokalitami fauny a flóry. Navrhuje sa zachovať pôvodné druhové zloženie; v tvrdých luhoch (dub, jaseň, topoľ domáci, brest, hrab, lipa) a v mäkkých luhoch (topoľ, osika, vrba) zväčšiť plochy nelesnej drevinovej vegetácie a trvalých trávnych porastov na poľnohospodárskej pôde v kontaktných polohách s lesnými porastami. Súčasťou biokoridoru je aj vyschnuté Soliarske rameno, ktoré navrhujeme zavodniť (sprietočením nad Dunajským Klátovom). Ostatné opatrenia vyplývajú z požiadaviek ochrany prírody v NPR a ÚEV Klátovské rameno.

- **rBK17 Blahovský (Klátovský) a Belský kanál** – spája regionálne biocentrum Potônska mokraď s biocentrum Ohradského a Belského kanála a s ďalšími lokalitami Potônskej a Okoličnianskej mokrade. Biokoridor je tvorený prevažne líniovou zeleňou okolo väčších kanálov (Klátovský kanál, Belský kanál) a zachovalými zvyškami trávnej vegetácie. V riešenom území nevedie kanálmi, ale ornou pôdou, len miestami trvalými trávными porastmi – v tejto časti je preto nefunkčný. Navrhuje sa vybudovanie terestrického bioridoru - výsadba vegetácie – stromoradií kombinovaných s trvalými trávными porastami v šírke minimálne 50 m.
- **mBK Zátoň – Klátovské rameno (I., II.)** – biokoridor pozostáva z 2 častí. I. časť predstavuje úsek dlhý len 400 m, pozdĺž existujúcej poľnej cesty vedúcej severným smerom ku Klátovskému ramenu. Tu je potrebné vysadiť obojstrannú líniovú zeleň. II. časť pokračuje od mBC Zátoň juhovýchodným smerom až k mBC Tájlocké v dĺžke 2000 m (a ďalej do k.ú. Horné Mýto). Biokoridor je navrhnutý v trase existujúceho lesného pásu a odvodňovacieho kanála. Na prechodových úsekoch je potrebné biokoridor sceliť založením trvalých trávnych porastov.
- **mBK Ohradský kanál** – biokoridor je navrhnutý v trase prevažne vyschnutého Ohradského kanála. Vzhľadom k skutočnosti, že kanál je pri nízkej hladine podzemnej vody vyschnutý, ide prevažne o terestrický biokoridor. Navrhovaný biokoridor prepojí biocentrum miestneho významu mBC Prosnisko a biocentrum regionálneho významu rBC24. Súčasne by mal plniť funkciu vetvy biokoridoru regionálneho významu rBK17. Značná časť biokoridoru prechádza zastavaným územím. Tu je biokoridor budovaný lesnými porastami, ktoré eliminujú stresové faktory, vyplývajúce z kontaktu so zástavbou a súvisiacimi devastáčnymi aktivitami. Časť nad prameňom kanála je v súčasnosti orná pôda – na tomto úseku je potrebné biokoridor dobudovať trvalými trávными porastami - v terénnej zníženine. Pod zastavaným územím obce sa navrhuje výsadba sprievodnej brehovej vegetácie, ako aj výsadba líniovej drevinovej vegetácie, aspoň po južnej strane kanála.
- Interakčné prvky plošného a líniového charakteru: mŕtve ramená a štrkoviská, ktoré nie sú súčasťou biokoridorov a biocentier, trvalé trávne porasty podmáčané plochy

v terénnych mikrodepsiách, ktoré nie sú súčasťou biokoridorov a biocentier, plochy nelesnej drevinovej vegetácie, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde, plochy verejnej a vyhradenej zelene v zastavanom území obce

### **Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení**

- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej premene na lesné monokultúry
- výsadba líniovej stromovej a krovinovej vegetácie, trvalých trávnych porastov v trase navrhovaných biokoridorov
- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, morforegulátory) v blízkosti obydli, verejných studní, biotopov európskeho a národného významu ako i prvkov ÚSES
- pozdĺž vodných tokov posilniť brehovú porasty a sprievodnú vegetáciu
- revitalizácia zavodnenie Soliarskeho ramena
- rešpektovať Chránenú vodohospodársku oblasť Žitný ostrov a zakázané činnosti podľa Nariadenia vlády SSR 46/1978 Zb. a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- udržanie existujúcich menších plôch verejnej zelene a revitalizácia nelesnej drevinovej vegetácie v zastavanom území obce pri zachovaní pôvodnej drevinovej skladby (pozdĺž Ohradského kanála)
- dotvorenie parkov na verejných priestranstvách v centre obce (na Podzáhradnej ul.)
- výsadba ~~aspoň jednostrannej~~ stromovej a krovinovej zelene v rámci koridorov ciest, pred obytnými budovami na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch
- výsadba líniovej zelene na okrajoch existujúceho, resp. navrhovaného zastavaného územia, s cieľom ochrany obytného územia pred negatívnymi vplyvmi poľnohospodárskej výroby, zvýšenou prašnosťou a pod.
- výsadba líniovej zelene aj na južnej strane hospodárskeho dvora Tájlok
- výsadba líniovej zelene pozdĺž ciest III. triedy
- dlhodobo monitorovať všetky existujúce alebo navrhované činnosti v blízkosti Klátovského ramena
- Existujúce areály v lokalitách Ostrov, Soliari, Solnoostrovský majer nie je možné rozširovať za ich súčasné hranice ani zvyšovať zastavanú plochu objektov o viac ako 50%.

### 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Ohrady zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- plocha vo výstavbe na západnom okraji obce
- navrhované rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7- časť
- rozvojové plochy doplnkov D1, D2

### 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách):

- ochranné pásmo rýchlostnej cesty definované v šírke 100 m od osi vozovky príslušného jazdného pásu
- ochranné pásmo ciest III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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
- ochranné pásmo elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):

- 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
- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ~~ochranné pásma elektroenergetických vzdušných vedení (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, § 36), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:~~
  - ~~vonkajšie vedenie 22 kV: 10 m~~
  - ~~zavesené káblové vedenie 22 kV: 1 m~~
  - ~~vodiče so základnou izoláciou: 4 m~~
- ~~ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, § 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~~
- ~~ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, § 36):~~
  - ~~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~~
- ochranné pásmo plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly) – 8 m
  - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
  - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m



- bezpečnostné pásmo plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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:
  - pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm – 20 m
  - pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch – 50 m
  - pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m
- ~~ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, § 36) 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~~
  - ~~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 (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, § 36) 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:~~
  - ~~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~~
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. ~~410/2003~~ 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásma vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

- ~~• 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)~~

Z dôvodov prevádzkových a hygienických je potrebné dodržiavať ďalšie ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodných tokov vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. od vzdušnej a návodnej hrádze v prípade vodohospodársky významného toku (Klátovské rameno) a v šírke do 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch (Ohradský kanál), v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo cintorína: 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov môže ustanoviť VZN obce)
- ochranné pásmo lesa: 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- pásmo hygienickej ochrany areálu poľnohospodárskeho družstva so živočíšnou výrobou: 250 m od objektov živočíšnej výroby

### **3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

Územný plán obce Ohrady vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 2 a 3. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby celoštátneho a miestneho významu, plochy a koridory distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení a stavieb občianskej a sociálnej vybavenosti, plochy pre stavby protipovodňovej ochrany.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Ohrady nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Ohrady nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

Územný plán obce Ohrady definuje chránené časti krajiny nasledovne:

- NPR / ÚEV Klátovské rameno
- CHA Barská mokraď
- genofondové lokality fauny a flóry „Klátovské rameno“, „Soliari“, „Vodné plochy pri obci Ohrady“, „Podmáčaná lúka pri Ohradoch“

### 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. Územný plán obce Ohrady určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu:

- VD1: rýchlostná cesta R7
- VD2: miestne obslužné komunikácie, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu nových rozvojových plôch
- VD3: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD4: rekonštrukcia a rozšírenie cesty do osady Ostrov
- VD5: chodníky pre peších - pozdĺž hlavnej obslužnej cesty a cesty III. triedy
- VD6: ~~cyklotrasy s prepojením do okolitých obcí cyklotrasa Trhová Hradská – Ohrady – Veľké Dvorníky~~
- VD7: odstavné plochy – parkoviská, garáže
- VT1: výstavba výtlačného potrubia splaškovej kanalizácie
- VT2: rekonštrukcia hrádzí Klátovského ramena
- VT3: preložka elektrického vedenia VN
- VT4: opatrenia na ochranu pred dažďovými a spodnými vodami
- VV1: amfiteáter – pri obecnom úrade
- VV2: športový areál – rekonštrukcia a dostavba

### 3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Podrobnejšia dokumentácia pre umiestňovanie objektov – územný plán zóny, resp. urbanistická štúdia sa vypracuje pre navrhované rozvojové plochy č. 2, 6, 7.

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresov č. 2 a 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb).

Vo výkrese sú zakreslené hranice a označenia regulačných celkov, krajinnoekologických komplexov a ďalšie položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.