

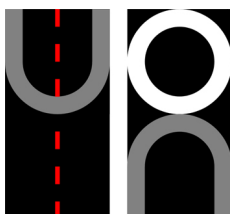


ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **DOLNÉ SALIBY**

B. Z Á V Ä Z N Á Č A S Ť

INFORMATÍVNA PRÍLOHA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3“

úplné znenie záväznej textovej časti „ÚPN obce Dolné Saliby“,
schváleného uznesením č. 35/2007 zo dňa 20.04.2007 (záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2007
zo dňa 20.04.2007), v znení „Zmien a doplnkov č. 1“, schválených uznesením č. 31/2022 zo dňa
09.05.2022 (záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 01/2022 zo dňa 09.05.2022), s vyznačením „Zmien
a doplnkov č. 3“



Obsah:

B.1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI (str. 4)

- B.1.1 Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania (str. 5)
 - B.1.2 Návrh zásad a regulatívov funkčného využívania územia (str. 8)
 - B.1.3 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 15)
 - B.1.4 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 16)
 - B.1.5 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 17)
 - B.1.6 Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrohistorických hodnôt (str. 19)
 - B.1.7 Návrh zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 20)
 - B.1.8 Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie (str. 22)
 - B.1.9 Návrh vymedzenia zastavaného územia obce (str. 25)
 - B.1.10 Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 25)
 - B.1.11 Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 26)
 - B.1.12 Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 28)
- B.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 28).**

Predmetom návrhu „ÚPN obce Dolné Saliby – Zmeny a doplnky č. 3“ sú vyznačené zmeny v záväznej textovej časti:

doplňaný text: aaaaaaaaaaaaaa aaaaaaaaaaaaaa¹

vypúšťaný text: aaaaaaaaaaaaaa aaaaaaaaaaaaaa¹

¹ Do prerokovania „Zmien a doplnkov č. 3“ je opakovane zaradený Text „Zmien a doplnkov č. 2“, a to z dôvodu, že ide o aktualizáciu platnej legislatívy a limitov v území (t. j. nejedná sa o návrhy, súvisiace s návrhmi „Zmien a doplnkov č. 2“). V prípade schválenia „Zmien a doplnkov č. 2“ v predstihu pred schválením „Zmien a doplnkov č. 3“ sa tento text nebude uvádzať duplicitne.

Vysvetlivky k textu a k použitým pojmom:

aaaaaaaaaaaaaaaa = text platného ÚPN, schváleného uznesením č. 35/2007 zo dňa 20.04.2007 (záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/2007 zo dňa 20.4.2002) v znení „Zmien a doplnkov č. 1“, schválených uznesením č. 31/2022 zo dňa 09.05.2022 (záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 01/2022 zo dňa 09.05.2022)

aaaaaaaaaaaaaaaa = text „Zmien a doplnkov č. 2“ v prerokovaní

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ZaD = zmeny a doplnky

ÚPP = územno-plánovací podklad

PD = projektová dokumentácia

ÚR = územné rozhodnutie

SP = stavebné povolenie

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok

ÚSES = územný systém ekologickej stability

RÚSES = regionálny územný systém ekologickej stability

MÚSES = miestny územný systém ekologickej stability

NP = nadzemné podlažie

HD = hromadná doprava.

B.1. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje:

- B.1.1 Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania
- B.1.2 Návrh zásad a regulatívov funkčného využívania územia
- B.1.3 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskej vybavenosti
- B.1.4 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia
- B.1.5 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia
- B.1.6 Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrohistorických hodnôt
- B.1.7 Návrh zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
- B.1.8 Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie
- B.1.9 Návrh vymedzenia zastavaného územia obce
- B.1.10 Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- B.1.11 Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- B.1.12 Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť ÚPD.

Závazné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. **1. Širšie vzťahy**, M 1:10000 a č. **2. Komplexný urbanistický návrh** (priestorového a funkčného usporiadania územia), M 1: 5000.

Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie:

- Pre etapu výhľadu je ohraničenie rozvojovej plochy (výkres č. 2) zakreslené čiarkovane – tieto plochy sú vyznačené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je aktualizácia ÚPN obce. Do doby schválenia aktualizácie ÚPN obce môžu byť využívané len ako územia bez predpokladu lokalizácie zástavby (podrobnejšie pozri záver kapitoly č. B.1.2)
- Lokality č. 10b, 17, 18 sa nachádzajú v k. ú. Horné Saliby – tieto plochy sú vyznačené z dôvodu plánovanej výmeny katastrálnych území. Do doby plánovanej výmeny má návrh len informatívny charakter a môžu byť využívané len v súlade s ÚPN obce Horné Saliby.
- Lokality č. 20a, 20b a 21a až 21j umožňujú umiestnenie zariadení na využívanie vetra na výrobu energie (veterné elektrárne) - konečné umiestnenie a počet turbín veternej elektrárne, ako i rozsah kompenzačných opatrení musí rešpektovať závery posudzovania podľa Zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zakreslenie existujúcich funkčných plôch vo výkrese č. 2 (Komplexný urbanistický návrh) má len informatívny charakter (zachytáva skutkový stav). Pri posudzovaní súladu s ÚPN obce pri povoľovaní novej výstavby, prestavby resp. zmeny funkčného využitia v existujúcej zástavbe je potrebné vychádzať z funkčného využitia určeného v kapitole č. B.1.2 vo vzťahu k funkčnej ploche (funkčnou plochou sa rozumejú zastavané plochy a s nimi súvisiace plochy, napr. plochy bývania v rodinných domoch spolu s plochami záhrad tvoria funkčnú plochu), zobrazenou vo výkrese č. 2 Komplexný urbanistický návrh (t. j. skutkový stav je možné meniť za podmienky dodržania záväznej regulácie pre danú funkčnú plochu).
- Zakreslenie navrhovaných komunikácií v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len navrhované hlavné miestne komunikácie. Ďalšie vedľajšie miestne komunikácie môžu byť budované nad rámec zakreslených komunikácií, a to na základe podrobnejších stupňov PD. Korekcia trasovania komunikácií v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadné „zakrivenie/zalomenie“, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.
- Zakreslenie navrhovaných trás a zariadení technickej infraštruktúry v ÚPN obce má koncepčný/schematický charakter a zobrazuje len predpokladané trasy a zariadenia. Ďalšie trasy a zariadenia môžu byť budované nad rámec zakreslených trás a zariadení, a to na základe podrobnejších stupňov PD (podľa požiadaviek príslušných správcov). Korekcia trasovania/umiestnenia

v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadnú inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.

- Stavebným pozemkom pre účely výpočtov v zmysle regulatívov priestorového usporiadania (max. percenta zastavanosti, min. percenta zelene príp. iné) sa rozumie riešené územie PD na ÚR (t. j. pozemok/pozemky), na ktorom sa umiestňuje stavba/stavby. Za stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal podmienky regulácie platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.
- Správne konania, ktoré boli začaté pred dňom účinnosti VZN o vyhlásení záväzných častí „ZaD č. 03/2021-1“, sa dokončia podľa predpisov platných v čase začatia správneho konania.
- Prípustné využitie, tvoriace doplnkovú funkciu k hlavnej funkcii, môže byť povoľované/realizované až následne resp. súbežne s povoľovaním/ realizovaním hlavnej funkcie.
- Obmedzenia priestorového usporiadania (max. percento zastavanosti, podiel zelene, max. výška objektov príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov).

B.1.1 Návrh zásad a regulatívov priestorového usporiadania

ÚPN 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:

Maximálna podlažnosť

Regulatív určuje maximálnu podlažnosť danú počtom nadzemných podlaží a zároveň max. výškou (meranou od úrovne vozovky príľahlej komunikácie). Maximálna podlažnosť je stanovená nasledovne:

- rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b, 15a, 15b, 16, 17 a existujúce zastavané územie obce (okrem plôch výroby a skladov a okrem plôch „nadmerných záhrad“ v existujúcom zastavanom území) - **1 NP + podkrovie resp. ustúpené podlažie / max. 8 m** pre rodinné domy a halové objekty, **2 NP + podkrovie resp. ustúpené podlažie / max. 11 m** pre ostatné stavby
- plochy „nadmerných záhrad“ v existujúcom zastavanom území – **1 NP / max. 6,5 m**
- rozvojové plochy č. 19 - **2 NP + podkrovie resp. ustúpené podlažie / max. 11 m**
- rozvojové plochy č. 11, 12, 13, 18 - **1 NP + podkrovie resp. ustúpené podlažie / max. 8 m**
- rozvojové plochy č. 4b, 14, existujúce plochy výroby a skladov, technického vybavenia a odpad. hospodárstva – **max. 11 m**
- rozvojové plochy č. 20a, 20b, 21a až 21j – **podľa obmedzení Dopravného úradu a podľa záverov posudzovania podľa Zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

Definície pojmov:

Plochami „nadmerných záhrad“ sa rozumejú plochy v existujúcom zastavanom území, ktoré nie sú vytypované ako rozvojové plochy a nie sú ani plochami stavebných medzier/prelúk v existujúcej zástavbe pozdĺž existujúcich ciest alebo miestnych komunikácií, t. j. nemajú zabezpečený dopravný prístup (existujúci resp. navrhnutý v ÚPN).

Podzemným podlažím sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Podkrovím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé

obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Ustúpeným podlažím sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný s posledného NP vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie.. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche stavebného pozemku x 100). Závazný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, okrem plôch technického vybavenia a odpadového hospodárstva, kde percento zastavanosti nie je obmedzené:

- 70% pre plochu s hlavnou funkciou občianska vybavenosť
- 50% pre plochy existujúcej farmy Sziget s hlavnou funkciou výroba
- 40% pre plochy s hlavnou funkciou bývanie
- 35% pre ostatné plochy s hlavnou funkciou výroba
- 10% pre plochy s hlavnou funkciou rekreácia
- 5% pre plochy s hlavnou funkciou verejná zeleň
- nie je obmedzené pre plochy s hlavnou funkciou výroba (energetický priemysel – zariadenia na využívanie vetra na výrobu energie – veterné elektrárne).

Definície pojmov:

Zastavanou plochou sa rozumie plocha zastavaná budovou (t. j. pozemnou stavbou, ktorá je priestorovo uzavretá a zastrešená a je pevne spojená so zemou – bod 3.1 STN 73 4301) = ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (bez izolačných prímuroviek) najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny (t. j. napr. stavby bazénov ani podzemných objektov sa do zastavanej plochy nepočítajú, sú počítané ako spevnené plochy príp. ako plochy zelene ak je nad nimi „terén nad podzemnými konštrukciami“ – definíciu pozri v časti „Podiel zelene“). Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet prevísajúcich atík, striech, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m, prístrešky nad spevnenými plochami sa počítajú.

Podiel zelene

Podiel zelene je určený minimálnym percentom zelene v území (pomer plôch zelene k ploche stavebného pozemku x 100). Počíta sa zeleň na „rastlom teréne“, „terénom nad podzemnými konštrukciami“ (verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch a poľnohospodársky využívannej pôdy). Minimálny podiel zelene je stanovený nasledovne, okrem plôch technického vybavenia a odpadového hospodárstva, kde percento zelene nie je požadované:

- 10% pre plochu s hlavnou funkciou občianska vybavenosť
- 40% pre plochy s hlavnou funkciou bývanie
- 45% pre plochy s hlavnou funkciou výroba, okrem plôch, kde percento zelene nie je požadované
- 70% pre plochy s hlavnou funkciou rekreácia
- 75% pre plochy s hlavnou funkciou verejná zeleň
- nie je požadovaný pre plochy s hlavnou funkciou technické vybavenie, odpadové hospodárstvo a výroba v existujúcej farme Sziget
- nie je požadovaný pre plochy s hlavnou funkciou výroba (energetický priemysel – zariadenia na využívanie vetra na výrobu energie – veterné elektrárne)

Definície pojmov:

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

Umiestňovanie stavieb, odstupové vzdialenosti medzi objektmi, druh zástavby a iné špecifické podmienky

Pri umiestňovaní stavieb a odstupoch stavieb je potrebné riadiť sa najmä 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.

Podmienky pre ďalšie stupne PD:

- pri umiestňovaní stavieb dodržiavať požiadavky § 4 tejto vyhlášky č. 532/2002 Z. z., pri umiestňovaní bytových budov rešpektovať aj požiadavky bodu 4. STN 73 4301 Budovy na bývanie Bytové budovy

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

V prípade absencie podkladov je potrebné **dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru stavieb** vo vzdialenosti **min. 3,0 m od uličnej čiar**, v stavebných medzerách existujúcej zástavby je potrebné dodržiavať stavebnú čiaru jednej zo susediacich stavieb.

Definície pojmov: **Stavebná čiara** určuje “pevnú” polohu stavby vzhľadom k uličnej čiare (t. j. k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok). Dodržiavanie stavebnej čiar sa nevyžaduje pre stavbu garáže (aj ak je súčasťou stavby). **Uličná čiara** vymedzuje obrys celého uličného priestoru (t. j. priestoru cestných komunikácií, vrátane komunikácií pre chodcov, cyklistických komunikácií príp. aj technickej zelene) až po hranicu stavebných pozemkov (je zároveň hranicou stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok).

- pri odstupoch stavieb dodržiavať požiadavky § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a bod 7.2.2 STN 73 4301
- povoleným druhom novej zástavby rodinných domov je izolovaný rodinný dom v zmysle bodu 7.1 a) STN 73 4301, nová zástavba dvojdomov v zmysle bodu 7.1 b) STN 73 4301 je na území obce prípustná len v existujúcom zastavanom území a v rozvojových plochách č. **4a**, **16**, nová zástavba radových rodinných domov v zmysle bodu 7.1 c) STN 73 4301 je na území obce neprípustná
- nová zástavba bytových domov resp. polyfunkčných objektov s bytmi je na území obce neprípustná, okrem rozvojových plôch č. **3** (len v nadväznosti na existujúce BD), **4a** (len v kontaktnej časti výrobného areálu a existujúcej cesty II. triedy), **16** (len v nadväznosti na existujúcu cestu II. triedy do hĺbky max. 60 m) a č. **19**
- min. výmera pozemkov pre novostavby RD je stanovená v rozsahu **500 m² / 1 RD s 1 b. j. + 200 m² na každú ďalšiu b. j.** pre izolované RD a v rozsahu **400 m² / 1 RD s 1 b. j. + 200 m² na každú ďalšiu b. j.** pre dvojdomy, uvedené sa vzťahuje len na pozemky, vytvorené po schválení tejto regulácie
- v plochách záhrad existujúcej obytnej zástavby je možné za existujúcimi RD realizovať výstavbu len za týchto podmienok (postačuje je splnenie jednej z podmienok):
 - na základe dohody vlastníkov sa vybuduje nová miestna komunikácia, križujúca a sprístupňujúca tieto záhrady pre výstavbu RD
 - za existujúcim RD, situovaným vedľa cesty alebo miestnej komunikácie, sa vybuduje max. 1 RD, prístupný iba cez dvor existujúceho RD, pričom technické zabezpečenie (odpadové nádoby, merania inž. sietí, poštové schránky) musí byť umiestnené vo vstupnej časti - vedľa cesty alebo miestnej komunikácie.

- podmienkou realizácie výstavby v rozvojových plochách s hlavnou funkciou „bývanie“ je rešpektovanie týchto špecifických požiadaviek:
 - v rozvojových plochách s celkovou výmerou 2 ha a viac, vymedziť verejne prístupné plochy parkovej zelene s min. výmerou 2 % z celkovej výmery rozvojovej plochy – do tejto plochy nie je možné započítať pásy technickej zelene pozdĺž komunikácií
 - nové komunikácie navrhovať s min. jednostranným chodníkom a jednostranným zeleným pásom s min. šírkou dopravného priestoru (priestor medzi oploteniami pozemkov) 11,0 m – z toho vozovka min. 5,5 m, zelený pás min. 2,0 m
 - zabezpečiť min. 3 parkovacie miesta / 1 b.j. v rodinnom dome, z toho min 1 parkovacie miesto musí byť verejne prístupné, min. 2 parkovacie miesta / 1 b.j. v bytovom dome, pre ostatné objekty zabezpečiť parkovanie v zmysle príslušnej STN.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti podľa platných predpisov a noriem (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a príloha k uvedenej vyhláške).

B.1.2 Návrh zásad a regulatívov funkčného využívania územia

ÚPN stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia (min. podiel 60 % funkčného využitia celej funkčnej plochy), ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového/prípustného funkčného využitia (max. podiel 40 % funkčného využitia celej funkčnej plochy) a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Regulatívy sa vzťahujú na nové rozvojové plochy vyznačené v grafickej časti a existujúce zastavané plochy (pre prípady dostavby, novej výstavby a zmien funkčného využitia objektov alebo areálov).

Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy

Rozvojová plocha č. 1

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 2

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 3

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 4a

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 4b

Hlavná funkcia: výroba (priemyselná výroba, skladové plochy a plochy technických zariadení)

Prípustné využitie:

- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba.

Rozvojová plocha č. 5

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 6

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 7

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 8

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- skladové plochy miestneho charakteru (len v časti pozdĺž existujúcej cesty II. triedy)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 9

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 10a, 10b (10b len informatívne – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1)

Hlavná funkcia: bývanie *

* v časti susediacej s regionálnym hydričným biokoridorom RBk17 Salibský Dudvák je potrebné rešpektovať šírku biokoridoru 40 m (nezasahovať do neho stavebnou činnosťou ani oploteniami, zachovať vzrastlé dreviny)

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 11

Hlavná funkcia: občianska vybavenosť (prevádzky služieb a maloobchodu)

Prípustné využitie:

- bývanie (len v kombinácii s prevádzkami služieb a maloobchodu)

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové plochy a plochy technických zariadení.

Rozvojová plocha č. 12

Hlavná funkcia: šport a rekreácia (najmä cvičisko pre psov, oddychové plochy so zeleňou, v časti susediacej s cintorínom izolačná zeleň - z pietneho a hygienického dôvodu)

Prípustné využitie:

- občianska vybavenosť (prevádzky služieb)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Rozvojová plocha č. 13

Hlavná funkcia: šport (najmä športový rybolov) a rekreácia

Prípustné využitie:

- občianska vybavenosť (najmä služby pre rekreáciu – požičovne športových potrieb a zariadenia pre spoločné stravovanie)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové plochy a plochy technických zariadení

Poznámka: Umiestňovanie stavieb je možné len na základe podrobnejšej dokumentácie.

Rozvojová plocha č. 14 (len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1)

Hlavná funkcia: výroba (priemyselná výroba, skladové plochy a plochy technických zariadení)

Prípustné využitie:

- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba.

Rozvojová plocha č. 15a

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- skladové plochy miestneho charakteru (len v časti pozdĺž existujúcej cesty II. triedy)
- občianska vybavenosť
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 15b (len v etape výhľadu – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1)

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 16

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)

- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 17 (len informatívne – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1)

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť (služby, maloobchodné prevádzky)
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojová plocha č. 18 (len informatívne – pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1)

Hlavná funkcia: verejná zeleň

Prípustné využitie:

- plochy pre rekreáciu a šport

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Rozvojová plocha č. 19

Hlavná funkcia: bývanie

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- občianska vybavenosť
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Rozvojové plochy č. 20a, 20b, 21a až 21j

Hlavná funkcia: výroba (energetický priemysel – zariadenia na využívanie vetra na výrobu energie – veterné elektrárne)

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu

Existujúce obytné zastavané územie obce

Hlavná funkcia: bývanie + občianska vybavenosť

Prípustné využitie:

- drobná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov (remeselné prevádzky)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy a zariadenia pre šport
- verejná zeleň
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

Nezastavateľné plochy v existujúcom obytном území

- koryto Dudváhu.

Existujúce plochy areálov poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej výroby a skladov

Hlavná funkcia: poľnohospodárska a nepoľnohospodárska výroba a sklady

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- prevádzky výrobných služieb
- agroturistika
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- trvalé bývanie.

Existujúce plochy areálov technického vybavenia

Hlavná funkcia: technické vybavenie - ČOV

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Neprípustné využitie:

- trvalé bývanie
- rekreácia.

Existujúce plochy areálov odpadového hospodárstva

Hlavná funkcia: odpadové hospodárstvo – skládka, zberný dvor, kompostáreň - ČOV

Prípustné využitie:

- technické vybavenie – rozšírenie areálu ČOV

- karanténna stanica a útulok pre zvieratá (najmä psov)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ostatné súvisiace funkcie

Nepripustné využitie:

- trvalé bývanie
- rekreácia.

Regulatívny funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia obce bez predpokladu lokalizácie zástavby (patria k nim aj výhľadové rozvojové plochy č. 14, 15b do doby schválenia aktualizácie ÚPN a rozvojové lokality č. 10b, 17, 18 v k. ú. Dolné Saliby do doby výmeny k. ú. resp. do doby priemetu v ÚPN obce Dolné Saliby - pozri Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie v kapitole č. B.1). Využitie tohto územia je obmedzené na poľnohospodársku rastlinnú výrobu (pestovanie poľnohospodárskych plodín, trávnych porastov, príp. iné) a prvky ekologickej stability za účelom vykonávania opatrení na ochranu pôdy (výsadba zelene formou remízok, vodozadržné opatrenia, príp. iné), prípustné je len umiestnenie trás a zariadení dopravnej a technickej vybavenosti.

B.1.3 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia občianskej vybavenosti

- súčasné aj výhľadové požiadavky na rozvoj občianskej vybavenosti riešiť najmä rekonštrukciou, modernizáciou, prípadne funkčnou konverziou existujúcich objektov:
 - rekonštruovať základnú školu a materskú školu
 - rekonštruovať klub mládeže a športový areál
 - modernizovať kultúrny dom na multifunkčné zariadenie
 - rekonštruovať dom dôchodcov
 - rekonštruovať dom služieb a autobusovú zastávku
- rozvojovú plochu č. 11 využiť pre objekt občianskej vybavenosti
- rozvojovú plochu č. 12 využiť pre rozšírenie cintorína (urnový háj)
- pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- nové plochy pre občiansku vybavenosť situovať pri ceste II. triedy (v jej prieťahu zastavaným územím obce) a v blízkosti rekreačných území
- umožniť lokalizáciu zariadení občianskej vybavenosti (najmä obchod a služby) v rámci regulačných blokov bývania ako doplnkové funkčné využitie (čo pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré ÚPN obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu)

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v zónach bývania sú najmä nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov, oprava áut)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.).

B.1.4 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- šírkové usporiadanie cesty II/561 a ciest III/1351, III/1353 rešpektovať v zmysle platnej STN v kategóriách a funkčných triedach podľa požiadaviek príslušného správcu
- mimo zastavané územie hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzené v platnom ÚPN označiť a rešpektovať ochranné pásmo ciest II. a III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.
- vybudovať spevnenú komunikáciu v trase nespevnenej poľnej cesty Dolné Saliby – Tešedíkovo
- riešiť obslužné komunikácie na úrovni funkčnej triedy C2-C3, prípadne D1 ukľudnené komunikácie v zmysle platnej STN v podrobnejších stupňoch PD
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných komunikácií riešiť samostatne v podrobnejších stupňoch PD v súlade s platnými STN
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle platnej STN – odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, parkovanie a odstavovanie osobných a nákladných áut podnikateľských subjektov s väčšími areálmi zabezpečiť na vlastnom pozemku, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti v návrhovom období riešiť v zmysle platnej STN
- zriadiť nové zastávky HD tak, aby bola zabezpečená dostupnosť pre peších 300 m
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
- vybudovať navrhované cyklotrasy
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- ~~prejednať s Dopravným úradom tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska (v zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov – letecký zákon):~~
 - ~~vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)~~
 - ~~stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)~~
 - ~~zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)~~
 - ~~zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).~~
- v zmysle leteckého zákona je na území obce Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia

s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy

- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 km od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel, a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.

B.1.5 Návrh zásad a regulatívov umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma vodných tokov, hydromelioračných zariadení, technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu B.1.10.
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť riešeného územia podľa podrobnejších stupňov PD
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách - pozri kapitolu B.1.10.
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – jedným z opatrení ochrany podzemných vôd je vybudovanie nepriepustnej splaškovej kanalizácie a odvedenie odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečuje limitné hodnoty znečistenia pri ich vyústení do toku
- všetky rozvojové aktivity a stavebné aktivity v dotyku s vodnými tokmi a ich ochranným pásmom konzultovať so SVP š. p. OZ Piešťany, Závod Povodie Váhu, Šaľa
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
- pre rozvojové zámery a stavebné aktivity v kolízii s vybudovanými závlahami, resp. ochranným pásmom závlahových potrubí v prípade vydania súhlasu oprávneného orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 a následne rozhodnutia o odňatí podľa § 17 zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia doriešiť majetko-právne vysporiadanie dotknutých závlahových potrubí – závlahová stavba (záujmové územie závlah i závlahové potrubie) musí byť do tejto doby plne rešpektovaná
- riešiť napojenie navrhovanej výstavby na verejný vodovod rozšírením rozvodnej siete
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov verejnej vodovodnej siete
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- všetky križovania, súběhy a priestorová úprava vedenia vodovodného potrubia uloženého v miestnych komunikáciách musí byť riešená v súlade s normou STN 73 6005
- rozšíriť splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu podľa podrobnejších stupňov PD s nasmerovaním do ČOV Dolné Saliby
- výhľadovo riešiť úpravu existujúcej ČOV Dolné Saliby, podmienkou kolaudácie stavieb, zrealizovaných na navrhovaných rozvojových plochách, je ukončené a sprevádzkované rozšírenie ČOV Dolné Saliby
- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- dažďové vody z rozvojových lokalít (zo spevnených plôch) v maximálnej miere zdržať v území - do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby tak, aby bola zachovaná vsakovacia schopnosť územia
- vo väzbe na usporiadanie územia a rozvoja sídelnej štruktúry navrhnuť s ohľadom na súčasnú infraštruktúru optimálne zásobovanie teplom

- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TUV
- rozšíriť plynovody do navrhovaných plôch
- vo vyšších stupňoch PD previesť hydraulický výpočet nových verejných plynovodov v obci s nadväznosťou na existujúce verejné siete v obciach, prepojovací plynovod, ktoré sú napojené na spoločnú RS v obci Horné Saliby
- rozvoj plynofikácie v obciach posudzovať spoločne s ohľadom na výkon RS, prípojku VTL do RS a prepravnú kapacitu miestnych sietí v obciach, prepojovacieho plynovodu
- v ďalších stupňoch PD riešiť prekládky el. vedení VN 22 kV, vyvolané lokalizáciou novej výstavby
- koordinovať trasy el. vedení s inými inžinierskymi sieťami
- rozvodné el. siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- vyriešiť možnosť vytvorenia rezervy pre nový rozvoj územia (rekonštrukciou a rozšírením existujúcich trafostaníc)
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- **rozvíjať infraštruktúru pre výrobu elektrickej energie z veterných elektrární**
- zohľadniť a rešpektovať existujúce telekomunikačné vedenia, zariadenia a objekty verejnej telekomunikačnej siete s ohľadom na ich ochranné pásma v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. ~~351/2011~~ 452/2021 Z. z. a priestorovú normu úpravy vedení technického vybavenia
- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
- vo väzbe na urbanistickú koncepciu rozvoja obce spracovať bilancie požadovaných kapacít na rozšírenie mts a doriešiť napojenie navrhovaných lokalít na verejnú telekomunikačnú sieť zemnými kábelovými rozvodmi
- postupne zabezpečiť mts pre rozvojové plochy
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- rozšíriť zberný dvor komunálneho odpadu
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, znižovať riziká vzniku nových skládok odpadov
- rešpektovať zákon č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- v objektoch právnických osôb, fyzických osôb - podnikateľov a fyzických osôb v existujúcej zástavbe, ako aj v nových rozvojových plochách obce budovať zariadenia civilnej ochrany - ochranné stavby typu - jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu podľa prílohy č.1 tretej časti vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z.
- pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi
- problematiku požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty riešiť v zmysle platných STN v následných podrobnejších stupňoch PD stavieb,
- v návrhu komunikačného systému vytvárať možnosť dopravnej obsluhy na zabezpečenie prístupu požiarnej techniky,

- návrh prístupových komunikácií a nástupných plôch pre protipožiarne zásahy v navrhovaných zmiešaných, výrobných a rekreačných územiach riešiť v podrobnejších stupňoch ÚPD a PD stavieb – až po upresnení konkrétnej funkčnej náplne,
- pre následné podrobnejšie stupne ÚPD dodržať vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z. z., vyhl. MV SR č. 669/2004 Z. z., STN 92 0400, STN 92 0201 1-4 a ďalšie dotknuté a platné STN z oblasti ochrany pred požiarmi, najmä tieto regulatívy:
 - prístupové komunikácie musia spĺňať požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z., t. j. musia mať trvale voľnú **šírku najmenej 3,0 m**, nachádzať sa vo vzdialenosti **max. 50 m od každého navrhovaného rodinného domu** a dimenzované na tiaž min. **80 kN**, reprezentujúcu pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla - do šírky prístupovej komunikácie (min. 3,0 m) sa nesmie započítať parkovací pruh,
 - každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla – v zmysle § 82 ods. 5) vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.,
 - vnútorné a vonkajšie zásahové cesty sa nepožadujú v zmysle § 84 a § 86 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.
- komplexne riešiť povodňovú ochranu na vodných tokoch
- realizovať systém odvádzania dažďových (prívalových) vôd z rozvojových lokalít, ktorý v max. miere dokáže využiť potenciálnu retenčnú schopnosť územia (vsakovacie a akumulčné zariadenia dažďovej vody)
- postupovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi:
- pri vymedzovaní plôch pre novú zástavbu rešpektovať ochranné pásma vodných tokov
- revitalizovať staré koryto Dudváhu.

B.1.6 Návrh zásad a regulatívov zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- zachovať a chrániť historické a kultúrne hodnoty architektonických pamiatok, solitérov, novodobých objektov a domov z pôvodnej zástavby obce so zachovalým slohovým exteriérovým výrazom
 - kostol evanjelický a. v.
 - pomník padlým v 1. svetovej vojne (v areáli ev. kostola)
 - rímskokatolícky kostol
 - kríž, situovaný pred vstupom do kostola
 - budova mlyna
 - pomník
 - kúria (objekt č. 485)
 - prícestná kaplnka so sochou sv. Vendelína
 - hlavný kríž cintorína
 - dobové náhrobné kamene v areáli cintorína
 - pomník padlým v 2. svetovej vojne v areáli cintorína
 - budova bývalej evanjelickej školy pri evanjelickom kostole
 - židovský cintorín (situovaný v katastri obce Horné Saliby)
 - budova kultúrneho domu (miestneho významu).
- v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce (v širšom okolí r. k. kostola) a pozdĺž ulíc patriacich do pôvodnej uličnej siete obce (smerom SZ a JV od r. k. kostola)

- objekty z pôvodnej zástavby obce vo vyhovujúcom technickom stave zachovať, príp. rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu, kodstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
 - pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty obce – evanjelický a rímskokatolícky kostol
 - v ďalších stupňoch územného a stavebného konania potrebné splniť požiadavku v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1967 Z. z. o ÚP a SP (úplné znenie č. 109/1998 Z. z.) v znení neskorších predpisov z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk: „Investor / Stavebník každej stavby si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (podzemné stavby, líniové stavby, budovanie komunikácií, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk ako aj porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.“ (archeologické nálezy z obdobia praveku, stredoveku a novoveku – pohrebiská zo 8.-10. stor. a z 6.-7. stor., stredoveké pohrebisko a sídlisko).
- Podľa §35 ods.7 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum na zabezpečenie záchrany a dokumentácie archeologických nálezov a situácií rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava.

B.1.7 Návrh zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

- **chrániť prírodné zdroje:**
 - pôdy najlepších BPEJ v katastrálnom území
 - pamiatkový fond
- **chrániť ekologicky významné segmenty:**
 - vodné plochy
 - plochy trávnych porastov podmäčianých
 - plochy lesných porastov
 - plochy verejnej zelene a NDV v zastavanom území
 - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti intenzívne využívané na poľnohospodárske účely.
- **chrániť genofondové lokality fauny a flóry:**
 - tok Salibského Dudváhu (lokalita č. 60 podľa RÚSES okresu Galanta) s brehovými porastmi
 - tok Starej Čiernej vody s brehovými porastmi
 - niekoľko malých pieskových presypov
 - ekologicky významné segmenty v krajine podľa RÚSES okresu Galanta:
 - EV 166 Diakovský kanál, nížinný kanál s trávnatými hrádzami a porastom krovín
 - EV 167 rybník Dolné Saliby (miestny názov Kandia), rybník s priľahlým hospodárskym lesom s prevahou lužných drevín
 - EV168 rameno Hrušov, líniový porast lužných drevín s prevahou topoľa
 - EV170 zazemnené rameno, mokraď s topoľovým porastom
 - EV 171 mokraď pri Derni (miestny názov Gurgyó), plošná mokraď s trstou a porastom lužných drevín
 - EV 172 líniový porast, zvyšky menšieho ramena Derne s lužným porastom
 - EV190 lesný porast, hospodársky les s prevahou šľachteného topoľa

- EV 191 lesný porast, hospodársky les s prevahou jaseňa
- **všetky lesné porasty, ktoré sú súčasťou navrhovaných prvkov ÚSES, prekategORIZOVAŤ na lesy osobitného určenia**
- **rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability (RÚSES) okresu Galanta (RÚSES okresu Galanta, ESPRIT 2019):**
 - biokoridor regionálneho významu **RBk18** Stará Čierna voda
 - biokoridor regionálneho významu **RBk10** Derňa
 - biokoridor regionálneho významu **RBk17** Salibský Dudvák
- **rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) navrhované v Krajinnoekologickom pláne:**
 - miestne biocentrum **mBC1** Jazierko
 - biokoridor miestneho významu **mBK1** Diakovský kanál
 - biokoridor miestneho významu **mBK2** Kráľovobrodský kanál
 - **interakčné prvky plošné** – plochy nelesnej drevinovej vegetácie, lesných porastov, plochy TTP a plochy verejnej zelene v obci
 - **interakčné prvky líniové** navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športového areálu, hospodárskych dvorov, vodnej plochy a deliace obytné územie od plôch ornej pôdy – pásy izolačnej zelene hlavne od plôch ornej pôdy je potrebné vytvárať v šírke minimálne 5 m, kde bude zastúpená stromová aj krovinná vrstva
 - **plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV** – zeleň na plochách navrhovaných na biocentrá a biokoridory
 - **líniová zeleň pôdochranná** na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej vodnou eróziou, alebo už erodovaných – pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie (táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a vodných tokov)
- **realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:**
 - výber vhodných plodín s ohľadom na náročnosť na vlahu a zrnitosť pôd
 - budovanie vetrolamov a zabezpečenie dostatočného prevlhčenia pôd
 - **eliminácia stresových faktorov** – areál oddeliť PD Dolné Saliby Nový Dvor zeleňou od zastavaného územia obce a vytvoriť menšie plochy zelene aj v areáli
 - **rekultivácia skládky** – skládka komunálneho odpadu používaná do roku 2000, nachádza sa pri toku Salibského Dudváhu, na časti skládky je zriadený zberný dvor a kompostáreň. Navrhujeme rekultiváciu skládky a ozelenenie plochy, zväžiť nutnosť monitorovania.
 - **zvýšenie stupňa ekologickej stability** – areál PD Dolné Saliby dvor Sziget a hospodársky dvor Elvíra sú veľké zdroje znečistenia ovzdušia, ale nachádzajú sa v dostatočnej vzdialenosti od zastavaného územia obce. Navrhujeme obkolesiť dvor izolačnou zeleňou od okolitej ornej pôdy a vytvoriť menšie plochy zelene aj v areáli.
 - **zvýšiť podiel nelesnej drevinovej vegetácie**
 - **zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie**
 - **monitorovať a sanovať environmentálne záťaž**
 - **realizovať manažmentové opatrenia pre biokoridory a biocentrá:** zaradiť prechodovú (pufrovaciu) zónu medzi hydrickými ekosystémami a poľnohospodárskou krajinou za účelom tlmenia negatívnych vplyvov intenzívneho poľnohospodárstva
 - **realizovať všeobecné a špecifické opatrenia:** minimalizovať dopady rozširujúcej sa urbanizácie v bezprostrednej blízkosti, regulovať existujúce aktivity (bývanie, výroba, infraštruktúra, rekreácia)
- **v ďalších stupňoch PD dbať na max. ochranu prírody a minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia, najmä:**

- územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlúčiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou)
- územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií).

B.1.8 Návrh zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie

- realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, plynovod) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu, príp. v súbehu s plánovanou výstavbou – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa vyhlášky MZ SR č. [247/2017](#) [91/2023](#) Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v platnom znení, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd (budovanie kanalizácie) – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením,
- v rámci kolaudačného konania preukázať, že voda dodávaná do spotrebiska predmetnej výstavby spĺňa kritériá vyhlášky MZ SR č. [247/2017](#) [91/2023](#) Z. z. v platnom znení
- dobudovať verejnú kanalizáciu pre rozvojové lokality s cieľom zabezpečiť ochranu kvality podzemných vôd
- v maximálnej miere zdržať v území dažďové vody z rozvojových lokalít (zo spevnených plôch) – do vsaku, optimalizáciou hustoty zástavby tak, aby bola zachovaná vsakovacia schopnosť územia, v prípade odvádzania prívalových zrážkových vôd do vsaku je potrebné v ďalších stupňoch PD preukázať vsakovaciu schopnosť územia hydrogeologickým prieskumom
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- vytvoriť územné a technické podmienky pre rozvoj zdravého spôsobu života v obci (šport, turizmus, krátkodobá rekreácia, zeleň)
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- v objektoch s chránenou funkciou (bývanie) situovaných v kontakte s dopravnými zdrojmi hluku (cesta II/561) posúdiť potrebu zabezpečenia ich protihlukovej ochrany podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení
- urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
- regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport – rekreácia,) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov
- usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v platnom znení
- stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Bytové budovy
- pri návrhu nových rozvojových plôch pre bývanie v ďalších stupňoch PD uplatňovať požiadavky zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov v územnom plánovaní obce a vyhlášky č. 98/2018 Z. z. o obmedzení ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho [žiarenia \(od 01.07.2024 vyhláška č. 57/2024 Z. z.\)](#),

- realizovať adaptačné opatrenia, vyplývajúce zo Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (kapitola č. 8.3 Sídelné prostredie, tabuľka 15), najmä:

opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:

- Konkcipovať urbanistickú štruktúru mesta tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
- Zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest,
- Zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb, napríklad vhodnou orientáciou stavby k svetovým stranám, tepelnú izoláciu, tienením transparentných výplní otvorov,
- Podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre,
- Zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam,
- Vytvárať a podporovať vhodnú mikroklímu pre chodcov, cyklistov v meste,
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v intraviláne aj extraviláne sídiel,
- Zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam,
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny,

opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchric

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

opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha

- Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach,
- V menších obciach podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd,
- Samosprávy by mali podporovať a pokiaľ možno zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov,

opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú,
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne obcí,
- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest,
- Zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí,
- Usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení,
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy.
- v zastavanom území a rozvojových plochách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, t. j. vyčleňovať len plochy pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru
- v zastavanom území nepovoľovať stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce, osobitne sa vyhnúť

umiestňovaní/povoľovaní stavieb a prevádzok poľnohospodárskeho drobného chovu v centre obce, resp. v ďalšom stupni stanoviť presné regulatívy - limity počtu hospodárskych zvierat drobného chovu,

- pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny, do existujúcich areálov alebo navrhnutých areálov výroby je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene)
- v prípade rozširovania farmy Sziget intenzifikáciou areálu zmierniť ekologický dopad záťaže najmä výsadbou zelene okolo areálu alebo na iných plochách (napr. vyčlenených na základe pozemkových úprav obce, ÚPN obce a iných rozvojových projektov obce), a to vo výmere min. 10% z celkovej výmery územia farmy
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce,
- rekultivovať skládku
- rozšíriť zberný dvor komunálneho odpadu
- zabezpečiť dostatočný počet vhodných zberných nádob na zabezpečenie triedeného zberu komunálneho odpadu podľa § 81 ods. 7 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
- riešiť zmapovanie environmentálnych záťaží popr. ich sanáciu v súlade so zákonom č. 409/2011 Z. z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže,
- v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín, rozšíriť separovaný zber odpadov a ich zhodnocovanie, znižovať podiel zneškodňovania odpadov spaľovaním a skládkovaním,
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov, znižovať riziká vzniku nových skládok odpadov
- nezasahovať do brehových porastov vodných tokov, toky a ich brehové porasty chrániť pred akýmkoľvek devastácnym vplyvom stavebnej činnosti
- zabezpečiť zlepšenie využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu návrhom protierózných opatrení
- zvýšiť ekologickú stabilitu územia na plochách priemyselných a skladových výsadbou izolačných pásov zelene okolo areálov
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy najmä:
 - v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:
 - chov alebo držanie zvierat
 - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
 - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
 - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov
 - výrobu, spracúvanie alebo skladovanie potravín živočíšneho pôvodu okrem maloobchodných prevádzkarní pri poskytovaní stravovacích služieb.

pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkarní, ktoré podliehajú registrácii podľa §40 a pri zmene v ich prevádzkovaní

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, Zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení zákona č. 318/2012 Z. z. a nadväzujúce predpisy, týkajúce sa ochrany ovzdušia 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a iné predpisy v aktuálnom znení.
- v ďalšom procese zohľadniť:
 - ~~dve tri~~ opustené skládky bez prekrytia
 - environmentálnu záťaž:

Identifikátor EZ: SK/EZ/GA/213

Názov EZ: GA (001) / Dolné Saliby – obecná skládka KO –J od PD

Názov lokality: obecná skládka KO –J od PD

Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35-65)

Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž.

Pravdepodobná environmentálna záťaž v území môže negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia.
 - územie so stredným radónovým rizikom, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

~~určené prieskumné územie „P1/19 Topoľčany, horľavý zemný plyn“ (severná časť katastrálneho územia)~~
 - navrhované prieskumné územie „N61/07 Dunajská Streda - okolie, uhľovodíky“ (južná časť katastrálneho územia)
 - oblasti, v ktorých nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a zemný plyn (juhozápadná časť katastrálneho územia).

B.1.9 Návrh vymedzenia zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje ÚPN obce Dolné Saliby zastavané územie obce tak, že obsahuje:

- existujúce zastavané územie definované hranicou zastavaného územia
- nové rozvojové plochy označené číslami 3 (časť mimo hranice ZÚ), 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 10a, 10b, 12, 13, 14, 15a, 15b, 16, 17, 18, 19.

B.1.10 Návrh vymedzenia ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- **cestné ochranné pásma** mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce v zmysle § 11 Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a § 15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.

Ak je zastavané územie v zmysle územného plánu vymedzené len po jednej strane pozemnej komunikácie, avšak samotná komunikácia nie je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia, v dotknutom úseku komunikácia požíva ochranu v podobe ochranného pásma.

- **pobrežné pozemky vodného toku** v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 o vodách
- **pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií** v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- **pásma ochrany vodných stavieb** (ak nejde o verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) v zmysle § 55 zákona č. 364/2004 o vodách
- **ochranné pásmo plynovodu** v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z.
- **bezpečnostné pásmo plynovodu** v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z.
- **ochranné pásma zariadení elektroenergetiky** v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- **ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete** v zmysle § 68, 23 ods. 7, 8 Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 a 452/2021 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia.
- **ochranné pásmo lesa** v zmysle § 10 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- **hygienické ochranné pásmo ČOV** pri mechanicko-biologickom čistení v zmysle STN 75 6401 a v minimálnych vzdialenostiach podľa § 19a ods. 2, 3 Zákona č. 442/2002 Z. z.
- **pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskych areálov** (Elvíra – 306 m od objektov živočíšnej výroby, PD Dolné Saliby – farma Sziget – 385 m od objektov živočíšnej výroby, PD Dolné Saliby – farma Nový Dvor – 26 m od objektov živočíšnej výroby)

Do ochranného pásma hospodárskeho dvora nie je možné umiestňovať podnikateľské aktivity potravinárskeho charakteru.

Poznámka: Obec vyhlásila VZN č. 3/2020 zo dňa 29.04.2020 o Prevádzkovom poriadku pohrebiska Dolné Saliby, ktorým neustanovila ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, zakreslené v platnom ÚPN, sa ruší.

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

- vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1, písm. a),
- stavby a zariadenia 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písm. b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1, písm. c).

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia (navrhované na vyhlásenie):

- **nP3 Čierna voda** – PP navrhovaná na vyhlásenie.

B.1.11 Návrh vymedzenia plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. platných predpisov je v riešenom území možné vymedziť verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby podľa nasledovného zoznamu (zoznam je uvedený aj v kapitole č. B.2.):

- navrhované vedenie VN, trafostanica
- navrhované miestne komunikácie
- navrhované komunikácie k veternému parku
- navrhované cyklotrasy
- rozšírenie kapacity ČOV
- rozšírenie zberného dvora
- navrhované plochy občianskej vybavenosti
- ostatné miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (obslužné komunikácie a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

Podmienky vyvlastnenia upravuje § 2 Zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

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. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Nakoľko ÚPN obce Dolné Saliby nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Vymedzenie plôch na asanácie

ÚPN obce Dolné Saliby nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

Poznámka: Obytná zástavba je v pomerne dobrom technickom stave a asanácie nie sú potrebné. Vyšší je však podiel starších a neobývaných domov, ktoré v prípade absentujúcej údržby sa môžu stať nevhodnými

pre trvalé bývanie alebo iné využitie. Nevyužívané a chátrajúce sú aj niektoré výrobné objekty – bývalá sušička tabaku, bývalý mlyn (v súčasnosti je už pripravovaná rekonštrukcia na vlastivedné múzeum), mototechna (v súčasnosti je už pripravovaná rekonštrukcia predajňu ovocia a zeleniny), budova bývalého MNV (v súčasnosti je pripravovaná rekonštrukcia na kultúrno-spoločenské a vzdelávacie centrum). Pre tieto objekty je potrebné nájsť vhodné funkčné využitie. Rekonštrukciu a rozširovanie existujúceho bytového fondu možno realizovať dostavbami a nadstavbami, pri dodržaní regulatívov intenzity využitia, ktoré stanovuje návrh ÚPN.

Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

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

- **nP3** Čierna voda – PP navrhovaná na vyhlásenie
- biokoridor regionálneho významu **RBk18** Stará Čierna voda
- biokoridor regionálneho významu **RBk10** Derňa
- biokoridor regionálneho významu **RBk17** Salibský Dudváh
- miestne biocentrum **mBC1** Jazierko (miestny názov Kandia)
- biokoridor miestneho významu **mBK1** Diakovský kanál
- biokoridor miestneho významu **mBK2** Kráľovobrodský kanál
- **interakčné prvky plošné** – plochy nelesnej drevinovej vegetácie, lesných porastov, plochy TTP a plochy verejnej zelene v obci
- **interakčné prvky líniové** navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športového areálu, hospodárskych dvorov, vodnej plochy a deliace obytné územie od plôch ornej pôdy
- **plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV** – zeleň na plochách navrhovaných na biocentrá a biokoridory
- **líniová zeleň pôdoochranná** na plochách ornej pôdy nad 100 ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej vodnou eróziou, alebo už erodovaných.

V súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. je potrebné vypracovať presné vymedzenie uvedených prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch.

B.1.12 Návrh vymedzenia častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa.

Na základe platných predpisov – zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších predpisov (*predpis účinný do 31.03.2024*) ÚPN obce Dolné Saliby môže vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť ÚPN zóny.

Pre rozvojové plochy nie je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny.

B.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

- **grafická časť** - 1. Širšie vzťahy, 2. Komplexný urbanistický návrh (priestorového a funkčného usporiadania územia)
- **textová časť** - kapitola č. B.1.: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- navrhované vedenie VN, trafostanica
- navrhované miestne komunikácie

- navrhované komunikácie k veternému parku
- navrhované cyklotrasy
- rozšírenie kapacity ČOV
- rozšírenie zberného dvora
- navrhované plochy občianskej vybavenosti
- ostatné miestne komunikácie, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú dopravné napojenie územia (obslužné komunikácie a príslušné zariadenia dopravy podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity energiami (elektrické a plynové rozvody a príslušné zariadenia elektrickej a plynovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú zásobovanie obyvateľstva, obslužné a výrobné aktivity pitnou a úžitkovou vodou (vodovodné rozvody a príslušné zariadenia vodovodnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti
- siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

Pri správnych konaniach je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v dokumentácii ÚPN obce Dolné Saliby.