

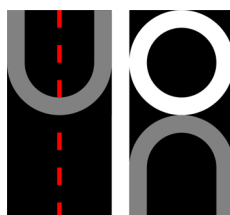


# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE OĽDZA

## B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### ÚPLNÉ ZNENIE

(úplné znenie záväznej textovej časti „ÚPN obce Oľdza“,  
schváleného uznesením č. 38/2008 zo dňa 04.11.2008 v znení neskorších zmien a doplnkov)



## Obsah:

### **B.1. Záväzná časť** (str. 3)

B.1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania (str. 3)

B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia (str. 9)

B.1.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti (str. 14)

B.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 14)

B.1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 17)

B.1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 20)

B.1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability (str. 20)

B.1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 23)

B.1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 26)

B.1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 27)

B.1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 30)

B.1.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa (str. 31)

### **B.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb** (str. 31)

## **B.1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Záväzná časť obsahuje:

- B.1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania
- B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia
- B.1.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti
- B.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia
- B.1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia
- B.1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- B.1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability
- B.1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- B.1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce
- B.1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- B.1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- B.1.12 Vymedzenie 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 územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzné časti riešenia sú zdokumentované vo výkrese č. 2b: Schéma záväzných častí riešenia, M 1: 10000.

### **Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie :**

- Zakreslenie navrhovaných koridorov cestných 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/posunutie“, 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 správco). Korekcia trasovania/umiestnenia v podrobnejších stupňoch PD, zahŕňajúca aj ich prípadnú inú polohu podľa požiadavky správcu, sa nepovažuje za rozpor s ÚPN obce.
- Pre etapu výhľadu je označenie rozvojovej plochy uvedené v zátvorke = tieto regulačné bloky sú vymedzené z dôvodu vytvorenia územnej rezervy a podmienkou ich realizácie je ďalšia aktualizácia ÚPN obce. Do doby schválenia aktualizácie ÚPN obce môžu byť využívané len ako regulačné bloky OP: orná pôda a TTP. Ide o lokality č. (2), (6), (8), (9), (13), (14), (15), (16), (19).

### **B.1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na plochy s predpokladom lokalizácie zástavby (rozvojové plochy určené na novú výstavbu a existujúce zastavané plochy). V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2b). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

### Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia (+ obytné podkrovie, resp. ustúpené podlažie) pre regulačné bloky BR, OV, ŠR, ŤŠ, OVŠ
- 1 nadzemné podlažie (+ obytné podkrovie, resp. ustúpené podlažie) pre regulačné bloky C
- 15 m pre regulačné bloky VS, ŠV, VO
- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie, resp. ustúpené podlažie) pre regulačný blok ŤŠ\*.

*Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia. V ostatných plochách sa nepočíta s lokalizáciou ďalšej zástavby, resp. neplatí výškové obmedzenie.*

Definície pojmov:

- „Podzemným podlažím“ sa rozumie každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Ostatné podlažia sú nadzemné. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- „Podkrovím“ sa rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, 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)
- Konštrukčná výška je obmedzená na max. 4,5 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.

### Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavania objektami (pomer zastavanej plochy objektami k ploche „stavebného pozemku“ krát 100 %). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív max. percenta zastavania objektami je stanovený nasledovne:

- **60 %** pre regulačné bloky VS, ŠV, VO
- **50 %** pre regulačné bloky OV, OVŠ
- **30 % + 5 %** pre doplnkové stavby (garáže, hospodárske objekty príp. iné) pre regulačné bloky BR, v prípade existujúcich stavieb **40 %**
- **20 %** pre regulačné bloky ŠR, ŤŠ
- **10 %** pre regulačné bloky C.
- **5 %** pre regulačný blok ŤŠ\*.

*Poznámka: V ostatných plochách sa nepočíta s lokalizáciou ďalšej zástavby, resp. neplatí obmedzenie intenzity využitia plôch.*

## Definície pojmov:

- „Stavebným pozemkom“ pre účely výpočtu percenta zastavania objektmi sa rozumie riešené územie PD na územné rozhodnutie (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 platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.
- Zastavanou plochou objektom sa rozumie plocha zastavaná budovou (t. j. pozemnou stavbou, ktorá je priestorovo uzavretá a zastrešená a je pevne spojená so zemou) = 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 ozelenenia plôch“). Do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet previsajúcich atík, striedch, balkónov, arkierov a podobne s presahom do 1,5 m, prístrešky nad spevnenými plochami sa počítajú. (prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)
- Spevnenou plochou sa rozumie zastavaná plocha (napr. plocha komunikácií, parkovísk, terás, bazénov, podzemných objektov ...), ktorá nepatrí medzi „zastavané plochy objektom“ ani medzi „nezastavané plochy“, t. j. plochy „rastlého terénu“ a „terénu nad podzemnými konštrukciami“ (pozri definície pojmov v časti „Podiel ozelenenia plôch“)..

**Podiel ozelenenia plôch**

Regulatív určuje minimálne percento ozelenenia (pomer započítateľných plôch zelene na rastlom teréne alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do započítateľných plôch zelene na rastlom teréne alebo „teréne nad podzemnými konštrukciami“ sa započítava verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch, úžitkovej vegetácie, polí a ostatných plôch, okrem zastavaných a spevnených plôch a čiastočne spevnené plochy so zachovaním prirodzeného vsaku – t. j. so zatrávňovacou dlažbou alebo štrkom. Podiel ozelenenia plôch je rozdielom celkovej plochy regulačného bloku a spevnených a zastavaných plôch. Minimálne percento ozelenenia je stanovené nasledovne:

- **50 %** pre regulačné bloky BR, v prípade existujúcich stavieb **40 %**
- **40 %** pre regulačné bloky C
- **30 %** pre regulačné bloky OV, OVŠ
- **20 %** pre regulačné bloky ŠR, ŤŠ
- **10 %** pre regulačné bloky VS, ŠV, VO
- **5 %** pre regulačný blok ŤŠ\*.

*Poznámka: Pre ostatné plochy podiel nespevnených plôch nie je stanovený.*

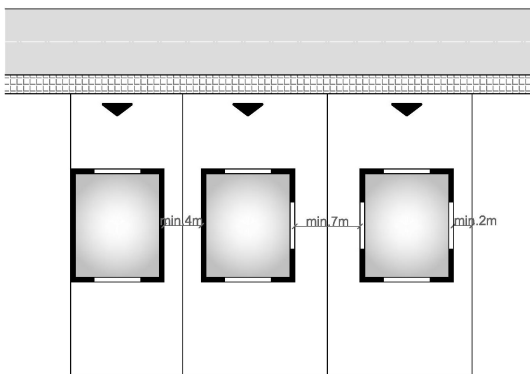
## Definície pojmov:

- „Stavebným pozemkom“ pre účely výpočtu percenta ozelenenia sa rozumie riešené územie PD na územné rozhodnutie (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 platného ÚPN – na takejto ploche ďalšia výstavba nie je možná.
- „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.

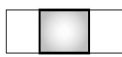

## Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky:

- odsek (1) Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia,
- odsek (2) Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel,
- odsek (3) Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi **nesmie byť menšia ako 7 m**. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m,
- odsek (4) V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami **znížiť až na 4 m**, ak v žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3,
- odsek (5) Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa ÚPN zóny,
- odsek (6) Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť **najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie**; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.



### Legenda:

- |   |                     |
|---|---------------------|
|  | rodinný dom         |
|  | okná rodinného domu |

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

## 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):

- 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 MŽP SR č. 532/2002 Z. z..

## Špecifická regulácia v regulačných blokoch BR (bývanie v rodinných domoch - RD)

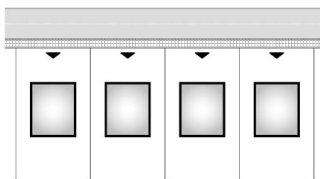
Regulatív určuje zásady a regulatívy špecifického charakteru pre regulačné bloky BR nasledovne:

- prípustným spôsobom zástavby je **izolovaná zástavba RD**, **združená zástavba RD** (radové domy, dvojdomy ...) je neprípustná, uvedené sa nevzťahuje na existujúce združené RD, navrhované na rekonštrukciu (aj nadstavbu a dostavbu)

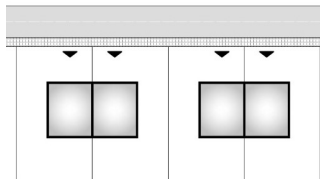
Izolovaná zástavba je zástavba izolovaných rodinných domov - izolovaným rodinným domom sa rozumie bytová budova, samostatne stojaca na vlastnom pozemku (rodinný dom v zmysle §43b ods. 3 Stavebného zákona a súvisiacich predpisov), pričom pri umiestnení domu na pozemok musia byť dodržané min. odstupy od všetkých hraníc pozemku. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

Združená zástavba je zástavba dvojdomov a radových rodinných domov (RD). Dvojdomom sa rozumie bytová budova, ktorá vzniká združením dvoch rodinných domov (rodinné domy v zmysle §43b ods. 3 Stavebného zákona a súvisiacich predpisov). Rodinné domy majú jednu spoločnú deliacu stenu umiestnenú na spoločnej hranici pozemku a každý z nich má samostatný prístup do domu a na vlastný pozemok. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy) Radovým RD sa rozumie bytová budova, ktorá vzniká radením najmenej troch a viac rodinných domov (rodinné domy v zmysle §43b ods. 3 Stavebného zákona a súvisiacich predpisov) bezprostredne vedľa seba so spoločnými stenami umiestnenými na spoločnej hranici dvoch susedných pozemkov. Zastavaná plocha každého jednotlivého RD zaberá celú šírku pozemku, pričom toto sa nemusí týkať RD v koncových polohách rodinnej zástavby. (čiastočne prevzaté z STN 73 4301 Bytové budovy)

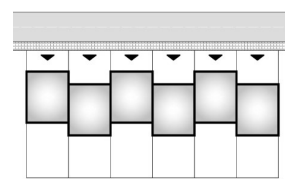
### Izolované RD



### Dvojdomy

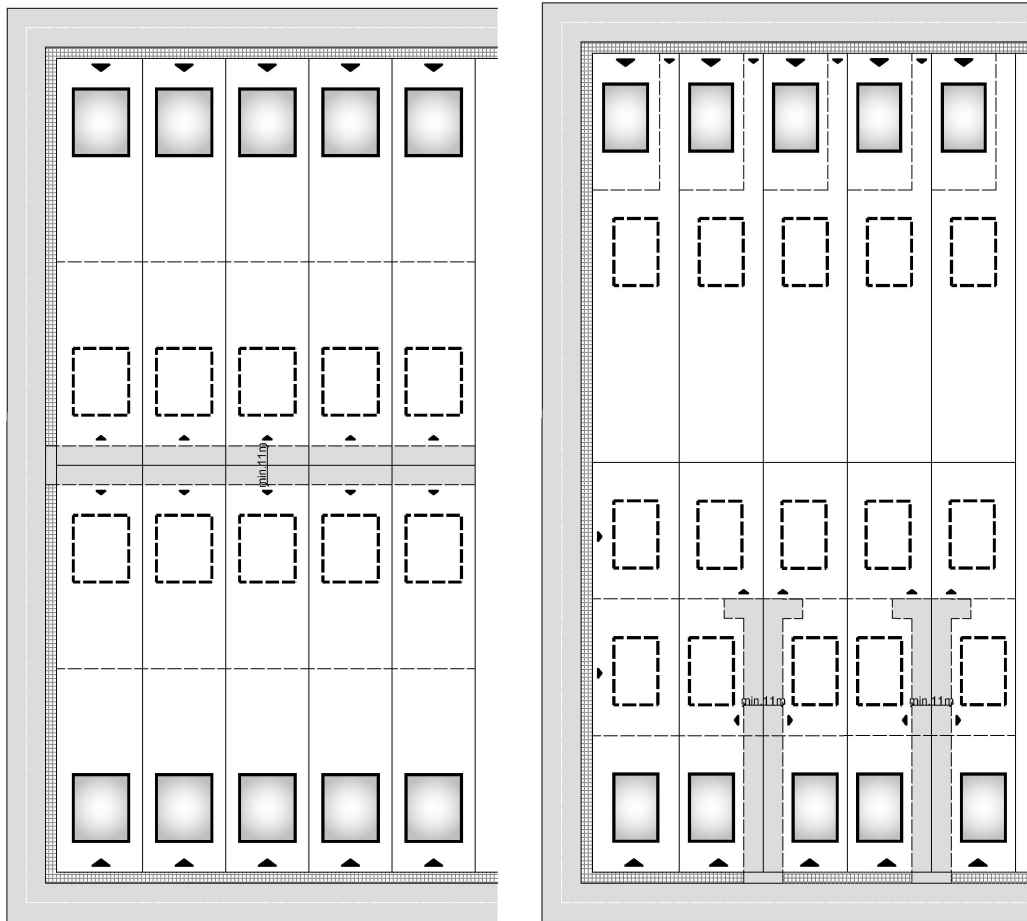


### Radové RD



- **min. výmera pozemkov pre RD** je stanovená v rozsahu **600 m<sup>2</sup> / 1 RD s 1 b. j. + 200 m<sup>2</sup> na každú ďalšiu b. j.**, uvedené sa vzťahuje len na pozemky vytvorené po schválení tejto regulácie
- v nadmerných záhradách zastavaného územia obce je **za existujúcim RD**, situovaným vedľa cesty alebo miestnej komunikácie, **možná výstavba max. 1 RD**, prístupného iba cez dvor existujúceho RD – t. j. uvedené platí v prípadoch, keď sa v území nadmerných záhrad nevybuduje nová miestna komunikácia, sprístupňujúca celý blok nadmerných záhrad

## Prípustné spôsoby výstavby v nadmerných záhradách zastavaného územia



	miestna komunikácia existujúca / navrhovaná
	stavebný pozemok existujúci / navrhovaný
	vstup, vjazd na pozemok existujúci / navrhovaný
	rodinný dom s max. 3 bytmi existujúci / navrhovaný

- pre všetky nové lokality resp. ich logicky ucelené časti obstaráť Urbanistickú štúdiu (UŠ), v ďalších stupňoch PD rešpektovať Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na ŽP.
- v rozvojových plochách č. 7, 10, 11, 12, 14, 17 vymedziť min. podiel občianskej vybavenosti a verejne prístupnej zelene 5 % z celkovej výmery rozvojovej plochy (bez započítania zelene pozdĺž komunikácií)

## Špecifická regulácia v regulačných blokoch VS (výroba a sklady)

Regulatív určuje zásady a regulatívy špecifického charakteru pre regulačné bloky VS nasledovne:

- vymedziť min. podiel zelene 10% s podmienkou jej sústredenia do časti smerujúcej k plochám bývania.

## Špecifická regulácia pre celé územie obce

Regulatív určuje zásady a regulatívy špecifického charakteru pre celé územie obce nasledovne:

- 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 objektov** vo vzdialenosti **min. 5,5 m od uličnej čiary**, v prípade existujúcich stavieb **min. 2,5 m od uličnej čiary**, v stavebných medzerách existujúcej zástavby je potrebné dodržiavať stavebnú čiaru jedného zo susediacich objektov.

**Stavebná čiara** určuje "pevnú" polohu stavby, resp. jej časti, vzhľadom k uličnej čiare (t. j. k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok).

**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).

- dodržiavať min. šírku uličného priestoru pre nové komunikácie 11 m.

### Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie priestorového usporiadania:

- Obmedzenia priestorového usporiadania (max. výšky objektov, max. percentom zastavania objektmi, min. percenta ozelenenia príp. iné) sa netýkajú existujúcich stavieb, ktorých parametre presahujú stanovené obmedzenia (v prípade rekonštrukcie môžu byť tieto stavby rekonštruované len do súčasných parametrov).
- Podmienka min. veľkosti pozemkov sa uplatňuje pre novú delbu pozemkov, pričom rozdelením nesmie byť ani veľkosť pozemku pre existujúcu stavbu znížená pod určené minimum. Novovytvorený aj pôvodný pozemok musia taktiež spĺňať určené regulatívy priestorového usporiadania (max. percentom zastavania objektmi, min. percenta ozelenenia príp. iné).

## **B.1.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v každom regulačnom bloku je minimálne **80%** z celkovej funkčnej plochy.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na plochy s predpokladom lokalizácie zástavby (rozvojové plochy určené na novú výstavbu a existujúce zastavané plochy) a plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby (rozvojové plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby a existujúce nezastavané plochy). V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 2b).

### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok BR

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie v rodinných domoch (BR)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a odдыхové plochy
- zeleň súkromných záhrad
- parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- zeleň uličná, líniová
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

- občianska vybavenosť ostatná – len v polohách pri cestách III. triedy

Neprípustné využitie:

- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- individuálna chatová rekreácia, okrem rodinných domov využívaných na chalupárstvo.
- bývanie v bytových domoch a bývanie v polyfunkčných objektoch, okrem bývania v RD v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvni (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová
- zariadenia dopravy dotyku s cestou II. triedy
- bývanie v bytových domoch v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou

Neprípustné využitie:

- výroba
- bývanie, okrem bývania v bytových domoch v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou.
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvni (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie

- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok ŠV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **špeciálna vybavenosť (ŠV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení špeciálnej vybavenosti – najmä hasičská zbrojnica a zberný dvor

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová

Neprípustné využitie:

- výroba
- bývanie
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky<sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok ŠR

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **šport a rekreácia (ŠR)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- individuálna chatová rekreácia – len na pozemku KN-C parc. č. 130/10
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich rekreantov na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojím objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy

Neprípustné využitie:

- bývanie, okrem bývania správcu

- výroba
- skladovanie
- zariadenia dopravy
- individuálna chatová rekreácia – okrem uvedenej v prípustnom využití
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel pre účely rekreácie
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok OVŠ

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť a šport (OVŠ)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- polyfunkčné areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti a športu

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová
- bývanie v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou

Neprípustné využitie:

- výroba
- bývanie, okrem bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy

- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VS

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **výroba (nepoľnohospodárska) a sklady (VS)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb, ubytovacie zariadenia

Neprípustné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba.
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvni (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy, okrem zberných dvorov a kompostární
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VO

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **výroba (nepoľnohospodárska), sklady a občianska vybavenosť (VO)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení logistiky, obchodu a služieb

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné využitie:

- bývanie
- rekreácia
- živočíšna výroba
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvni (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie

- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy, okrem zberných dvorov a kompostární
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok TŠ

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- ťažba štrku s následným využitím pre rekreáciu (TŠ) – ťažobnú činnosť je nutné v súlade s §13 vyhlášky SBÚ č. 89/1988 Zb. O racionálnom využívaní výhradných ložísk, o povoľovaní a ohlasovaní banskej činnosti a ohlasovaní činnosti vykonávanej banským spôsobom v znení neskorších predpisov najprv ukončiť a potom následne plochu využívať pre rekreáciu.

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- individuálna chatová rekreácia
- parkovo upravená plošná zeleň
- zeleň líniová
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb, ubytovacie zariadenia

Neprípustné využitie:

- bývanie, okrem bývania správcu
- výroba
- skladovanie, okrem skladovania vyťaženého štrku počas ťažobnej prevádzky
- zariadenia dopravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel pre účely rekreácie
- ubytovacie zariadenia - turistická ubytovňa, chatová osada, jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov a ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu – napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky <sup>1</sup>
- činnosti, ktoré sú v CHVO zakázané v zmysle §3, ods. 3, 4 Zákona 305/2018 Z. z. a všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, osobitne činnosti, ktoré by svojimi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili životné prostredie
- všetky činnosti zamerané na nakladanie a iné zaobchádzanie s odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a činností v zmysle §1 ods. 1 uvedeného zákona, na ktoré sa vzťahujú osobitné predpisy
- činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

#### Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok C

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **cintorín (C)**

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OP

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **orná pôda a TTP (OP)**

Prípustné využitie:

- trávne neúžitky a neobhospodarovaná poľnohospodárska pôda
- lesy a nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky
- nevyhnutné prevádzkové vybavenie
- poľné hnojiská
- verejné dopravné a technické vybavenie

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ES

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **plošné prvky ekologickej stability = lesy, nelesná drevinová vegetácia, vodné plochy (ES)**

Prípustné využitie:

- trvalé trávne porasty
- pešie a cyklistické trasy
- oddychové plochy
- verejné dopravné a technické vybavenie

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ŤŠ (rozvojová plocha č. 1-1/2009)

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- ťažba štrku (ŤŠ\*)

Prípustné využitie:

- súvisiace prevádzkové objekty
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zeleň
- spracovanie a skladovanie vyťaženého štrku počas ťažobnej prevádzky

Neprípustné využitie:

- všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné funkčné využitie a prípustné využitie.

## Vysvetlivky k uplatňovaniu regulácie funkčného využitia a definície pojmov:

- Pre potreby **výpočtu podielov určených funkcií** sa za 100% funkčného využitia celého regulačného bloku považuje:
  - Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby regulačného bloku - v prípade budov
  - Celková plocha regulačného bloku - v prípade spevnených/nespevnených plôch.
- **Prípustné využitie** (tvoriace doplnkovú funkciu k hlavnému funkčnému využitiu), môžu byť povolené/realizované až následne resp. súbežne s povolením/realizovaním hlavného funkčného využitia.

<sup>1</sup> **Turistická ubytovňa** je jednoduché ubytovacie zariadenie s väčším počtom lôžok v izbách. Hostia majú k dispozícii spoločné hygienické zariadenia. **Jednoduchým ubytovacím zariadením** s prechodným ubytovaním je budova alebo jej časť, v ktorej sa poskytuje ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom práce, najmä robotnícke ubytovne alebo ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom sezónnej práce nepresahujúcej osem mesiacov, najmä ubytovne pre brigádnikov. **Chatová osada** je ubytovacie zariadenie na prechodné ubytovanie hostí výhradne v ubytovacích objektoch prevádzkovateľa v dvojlôžkových až štvorlôžkových izbách. Chatová osada môže byť vybudovaná ako samostatný areál, súčasť kempingu alebo dependance hotelového zariadenia, ktoré poskytuje pre hostí ubytovaných v chatovej osade celý rozsah služieb zodpovedajúci príslušnej triede chatovej osady. **Kemping** je ubytovacie zariadenie, ktoré vo svojom areáli umožňuje hosťom ubytovať sa vo vlastných mobilných ubytovacích zariadeniach, akými sú najmä stan, obytný prívies, obytný automobil, alebo v mobilných a pevných ubytovacích objektoch prevádzkovateľa, akými sú najmä mobilný dom, bungalov, chata alebo zrub. Hosťom poskytuje okrem základnej hygienickej vybavenosti aj možnosť stravovania, rekreačno-športovú, kultúrno-spoločenskú a obchodnú vybavenosť. Kemping je umiestnený v prírodnom prostredí s trávnatými plochami, zeleňou a rovinatým terénom pod ubytovacími zariadeniami. Areál kempingu je oplotený alebo inak prírodne ohraničený s uzamykateľnou bránou alebo rampou a prístup k nemu je umožnený verejnou prístupnou cestou. **Ubytovacím zariadením s nižším štandardom** je budova alebo jej časť, v ktorej sa poskytuje ubytovanie v rámci poskytovania pobytovej formy sociálnej služby na určitý čas v zariadeniach sociálnych služieb krízovej intervencie, ktorými sú útulky a nocľahárne. (čiastočne prevzaté najmä zo zákona č. 277/2008 Z. z. s platnosťou ukončenou 18.02.2021)

### **B.1.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti**

- pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb
- lokalizovať zariadenia občianskej vybavenosti (najmä obchod a služby) v rámci vymedzených regulačných blokov (tam, kde to pripúšťajú regulačné podmienky, ktoré územný plán obce stanovuje pre navrhované rozvojové plochy a existujúcu zástavbu) – prípadné plochy pre občiansku vybavenosť situovať najmä v blízkosti hlavných cestných komunikácií.

### **B.1.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

- rešpektovať ochranné pásma ciest II. a III. triedy v zmysle kapitoly č. B.1.10.
- prejednať s Dopravným úradom stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska (v zmysle §28 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov - letecký zákon) v zmysle kapitoly č. B.1.10.
- rešpektovať ochranné pásma letiska M. R. Štefánika, stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 v zmysle kapitoly č. B.1.10.
- mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy v kategórii C 9,5 /70

- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy v kategórii MZ 12 (11,5) /50, vo funkčnej triede B2
- mimo zastavaného územia rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej triedy v kategórii C 7,5 /60
- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest tretej triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0) /50, vo funkčnej triede B3
- riešiť obslužné komunikácie na úrovni funkčnej triedy C1-C3, prípadne D1 ukľudnené komunikácie v zmysle STN 73 6110 v podrobnejších stupňoch PD
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných komunikácií riešiť samostatne v podrobnejších stupňoch PD v súlade s platnými STN
- pokiaľ možno, vyhýbať sa neekonomickému riešeniu jednostranne obostavaných komunikácií, aby sa nezvyšovali náklady na vybudovanie technickej infraštruktúry
- zabezpečiť zachovanie voľných prieluk v zástavbe za účelom výstavby komunikačného napojenia perspektívnych rozvojových plôch
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch PD na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 – 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, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle STN 73 6110 pri stupni automobilizácie 1:3,5
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavných a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti huku v pozemných stavbách
- 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
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110

Pri realizácii ťažby štrkopieskov je potrebné postupovať tak, aby ťažobnou činnosťou nebola ohrozená stabilita cestného telesa cesty č. III/5728.

### **B.1.5 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia**

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma 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
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami
- všetky rozvojové zámery a stavebné aktivity v kolízii s vybudovanými závlahami, resp. ochranným pásmom závlahových potrubí konzultovať s Hydromelioráciami š. p. v Bratislave
- riešiť napojenie existujúcej a navrhovanej výstavby na verejný vodovod, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody

- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete (po jej vybudovaní)
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v čo najväčšom rozsahu podľa podrobnejších stupňov PD
- 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
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z.z. – vodný zákon
- 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 TÚV
- stimulovať využívanie alternatívnych druhov energie
- realizovať plynifikáciu existujúcich a navrhovaných plôch
- uvažovať s vytvorením rezervy pre plánovanú stavbu vedenia VVN 400 kV v súbehu s vedením VVN 400 kV č. V 429 (po jeho južnej strane)
- 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
- pred realizáciou výstavby v rozvojových lokalitách vytyčiť 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 miestnu telekomunikačnú sieť pre rozvojové plochy
- umožniť výstavbu/rozšírenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS – jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc), ako technickej infraštruktúry vybavenia územia
- neumiestňovať objekty vyššie ako 30 m nad terénom, ani zdroje vľ žiarenia do vzdialenosti 500 m na sever od cesty II/572 (napr. rádiové a TV vysielacie) bez súhlasu SAMaV Bratislava v ochrannom pásme do 3 km od Vojenského účelového zariadenia Mierovo (záujmy obrany štátu)
- rekultivovať skládku komunálneho odpadu (zasypať zeminou a ozeleniť)
- vybudovať zberný dvor v rozvojovej ploche č. 3-5
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov
- v ďalších stupňoch PD zväžiť situovanie zberného dvoru komunálneho odpadu a kompostoviska bioodpadu v obci Oľdza, resp. v spolupráci so susednými obcami na území inej obce
- pri zmene funkčného využívania územia 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 protipožiarnu zásahu 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. 699/2004 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 požiarného 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.
- vybudovať hasičskú zbrojnicu v rozvojovej ploche č. 3-5
- 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.
- v ďalších stupňoch PD rešpektovať nasledovné požiadavky:
  - Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami z plánovaných rozvojových lokalít je potrebné v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vodné plochy, retenčné priestory resp. infiltračné nádrže). Pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie retenčných prvkov v území je potrebné použiť min. 5-ročnú návrhovú zrážku v trvaní 15 minút ( $q=180,0 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch (blízky 1), aby nebol podhodnotený potrebný zachytný objem pre privalovú zrážku. Povolenský priebežný odtok z retencie do recipientov je potrebné zachovať na úrovni 5% z 2-ročnej zrážky trvajúcej 15 minút ( $142,0 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ ). Nakladanie s dažďovými vodami je potrebné vyriešiť tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na cudzie pozemky.
  - Budúcou realizáciou rozvojovej aktivity rozvoja obce Oľdza nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách.
  - V prípade vybudovania parkoviska resp. parkovísk pre 5 a viac motorových vozidiel musia byť dažďové vody zaústené do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z.z. výstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.
  - Odvedenie splaškových vôd z rozvojového územia riešiť napojením na verejnú kanalizačnú sieť obce v súlade s bodom č. 2 § 36 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v poslednom znení.

Vnútrozónne riešenie rozvojovej plochy č. 1-1/2009 je potrebné riešiť podľa podrobnejších stupňov PD v súlade s potrebami budúcej prevádzky. Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry je potrebné postupovať podľa príslušných noriem a predpisov a už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí.

### **B.1.6 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- zachovať a chrániť architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ale majú historické a kultúrne hodnoty:
  - prícestná kaplnka (za obcou smerom na Zlaté Klasy)
  - zvonica (v areáli miestneho cintorína)
  - pomník padlým v 1. a 2. svetovej vojne (v areáli cintorína)
  - dobové náhrobné kamene a ojedinele zachované drevené a liatinové kríže v areáli cintorína
  - hlavný kríž cintorína
  - prícestný kríž (pri hlavnej ceste vedľa zvonice)
  - zvonica (na hlavnej ulici, vedľa prícestného kríža)
  - kúria (súp. č. 6)
- v zastavanom území obce zachovať vidiecky charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce
- zachovať, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu objekty z pôvodnej zástavby obce so zachovalým slohovým exteriérovým výrazom – dom č. 49, dom č. 37, dom č. 9 a iné, k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby a zachovať typickú siluetu zástavby
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk rešpektovať podmienky v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu: „Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (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 k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2020 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“

### **B.1.7 Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

- rešpektovať vyhlásené chránené územia podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z.:
  - chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z. – s účinnosťou od 1. septembra 2005 – na účel zachovania biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov dropa fúzatého, prepelice poľnej a sokola červenonohého a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania). Chránené vtáčie územie má výmeru 2346,85 ha a nachádza sa v k. ú. Bellova Ves, Horná Potôň, Malý Lúg, Maslovce, Masníkovo, Oľdza, Sása, Veľká Paka a Veľký Lég. Zakázané činnosti v rámci vyhláseného CHVÚ sú popísané v § 2 citovanej vyhlášky. V k. ú. Oľdza sú do CHVÚ zaradené tieto parcely: 130/9, 130/15, 130/16, 279/1, 279/5, 279/6, 279/8, 279/9, 305, 306, 327/2, 328.
  - chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov (V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon a súvisiaceho Zákona 305/2018 Z. z. (najmä §3). 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.)
- chrániť prírodné zdroje:

- Chránená vodohospodárska oblasť Žitný ostrov
- pôdy najlepších 4 BPEJ
- pamiatkový fond
- chrániť ekologicky významné segmenty:
  - vodné plochy
  - plochy lesných porastov
  - všetky plochy nelesnej drevinovej vegetácie v časti využívanej na poľnohospodárske účely
- vyhýbať sa umiestňovaniu nevhodných funkcií (výroba – poľnohospodárska živočíšna výroba a priemyselná výroba) v blízkosti území ochrany prírody
- rešpektovať záväzné regulatívy Územného plánu regiónu TTSK, týkajúce sa ochrany prírody a krajiny
- rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) navrhované v Krajinnoekologickom pláne a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:
  - mBC vodná plocha – biocentrum miestneho významu – rozšíriť plochu biocentra, ornú pôdu zmeniť na TTP s menšími plochami nelesnej drevinovej vegetácie, posilniť brehové porasty
  - biokoridory na miestnej úrovni nenavrhujeme, ale v budúcnosti po vybudovaní pásov zelene pôdoochrannej bude možné z nich vytvoriť biokoridory
  - interakčné prvky plošné
  - interakčné prvky líniové, navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov (pri chýbajúcich biokoridoroch budú plniť funkciu biokoridorov a prepájať jediné biocentrum v riešenom území mBC s prvkami ÚSES v susedných katastrach)
  - plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV – pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať s oddeleniami Štátnej ochrany prírody (navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridrižovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia)
  - líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy s pôdou ľahkou ohrozenou vodnou, ale hlavne veternou eróziou (táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií)
- realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
  - zvýšenie stupňa ekologickej stability – na ploche areálu Easy Blok navrhujeme vytvoriť plochy na ozelenenie, výsadbu izolačných pásov zelene okolo areálov
  - eliminácia stresových faktorov – na ploche hospodárskeho dvora Farmy ošípaných JORULA, ktorý bol zaradený medzi stredné zdroje znečistenia ovzdušia (nachádza sa v blízkosti zastavaného územia obce, preto je potrebné vytvoriť plochy zelene, ktoré budú izolovať objekty so živočíšnou výrobou od obce) – platí do ukončenia živočíšnej výroby
  - rekultivácia po ťažbe štrku – zre kultivovať a vytvoriť novú funkciu pre toto územie
  - rekultivácia skládky – zre kultivovať, zasypať zeminou a ozeleniť
- v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
  - funkčné a priestorové usporiadanie územia spracovať v súlade s podmienkami ochrany chránených území určenými zákonom tak, aby rozvojové aktivity v riešenom území nezhoršili priaznivý stav chránených území, biotopov národného a európskeho významu
  - funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou, to znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem neumiestňovať budovy a stavebné zámery - Metodika pre vypracovávanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokraďové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m

- rozvojové zámery a aktivity na plochách ležiacich v chránenom vtáčom území SKCHVÚ Lehnice (vrátane ochranného pásma) navrhovať tak, aby nenarušili a neohrozili priaznivý stav biotopov a druhov
  - rozpracovať a uzákoniť (štatút obce) zásady uplatňované pri obnove, revitalizácií alebo rekonštrukcií krajinej zelene
  - územne vymedziť priestor účelovej izolačnej zelene, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z charakteru funkcie z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov – nežiadúce vizuálne prepojenie)
  - obmedziť použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory) v blízkosti obydlií, verejných studní, biotopov európskeho a národného významu ako i prvkov ÚSES
  - návrh nových obytných súborov podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
  - zmapovať všetky porasty drevín rastúcich mimo les a navrhnuť účinné opatrenia, ktoré by zamedzili ich náhlemu a nenávratnému odstráneniu z krajiny
  - neumiestňovať také aktivity do prvkov ekologickej stability, ktoré by svojim charakterom mohli narušiť ich funkčnosť
  - územne vymedziť priestor na ozelenenie poľných ciest
  - územne vymedziť priestor na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene (dobudovanie ostatných prvkov ÚSES, vetrolamov, sprievodnej zelene poľných ciest a ostatných cestných komunikácií)
  - ak je v rámci rozvojových zámerov nutné odstraňovanie drevín rastúcich mimo les, je nutné uskutočniť kvalitnú náhradnú výsadbu alebo finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň.
- v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
  - rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie navrhovaného rozvojového zámeru č. 1-1/2009 v dotyku s chráneným vtáčím územím Lehnice (funkčnosť územia zabezpečiť rešpektovaním jeho ochrany pred zástavbou – neumiestňovaním budov, oplotení a iných bariérových prvkov a stavebných zámerov v priamom dotyku s vyššie uvedeným územím  
 Chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z. – s účinnosťou od 1. septembra 2005 – na účel zachovania biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov dropa fúzatého, prepelice poľnej a sokola červenonohého a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania). Chránené vtáčie územie má výmeru 2346,85 ha a nachádza sa v k. ú. Bellova Ves, Horná Potôň, Malý Lúg, Maslovce, Masníkovo, Oľdza, Sása, Veľká Paka a Veľký Lég. Zakázané činnosti v rámci vyhláseného CHVÚ sú popísané v § 2 citovanej vyhlášky. V k. ú. Oľdza sú do CHVÚ zaradené tieto parcely: 130/9, 130/15, 130/16, 279/1, 279/5, 279/6, 279/8, 279/9, 305, 306, 327/2, 328.
  - rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z lokalizácie navrhovaného rozvojového zámeru č. 1-1/2009 v CHVO Žitný Ostrov  
 Chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov (V chránenej vodohospodárskej oblasti musí byť zabezpečená všestranná ochrana povrchových vôd, podzemných vôd a ochrana podmienok ich tvorby. Musia byť zabezpečené požiadavky zákona č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon a súvisiaceho Zákona 305/2018 Z. z. (najmä §3).)
  - v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:
    - rešpektovať líniovú zeleň pôdoochrannú, navrhovanú pôvodnou dokumentáciou ÚPN obce v dotyku so severozápadným okrajom riešeného územia
    - vybudovať vhodným spôsobom vnútroareálovú zeleň a líniovú izolačnú zeleň okolo hranice pozemku.
    - dbať na realizáciu ekostabilizačných opatrení - v prípade rozvojových plôch 4-5 až 6-5 na vybudovanie navrhovaných líniových prvkov ekologickej stability v podobe líniovej zelene a alejí.

### **B.1.8 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- realizáciu navrhovaných obytných zón podmieniť vybudovaním vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod, kanalizácia) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – zabránenie znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
  - zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 247/2017 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
  - regulovať rozvoj obce tak, aby sa eliminovalo možné nežiadúce ovplyvňovanie chránených funkcií (bývanie, šport a rekreácia,) prevádzkami nadmerne zaťažujúcimi životné prostredie hlukom, emisiami škodlivín a pachov (poľnohospodárska výroba, autoservis, skleníkové hospodárstvo),  
V prípade realizácie funkčných plôch priemyslu v dotyku s funkciou bývania realizované len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality bývania v tejto oblasti (betonárne, drevovýroba, kovovýroba, lakovne) vo vzdialenosti kratšej ako 300-500 m od obytnej zóny. Dodržanie dostatočných odstupových vzdialeností od závažnosti zdroja znečisťovania ovzdušia sa odporúča podľa prílohy E normy OTN ŽP 2 111:99.
  - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
  - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
  - usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlotechnické podmienky podľa 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
  - 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
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí a taktiež ochrany zvierat podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z.:
  - záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy sa musí vyžiadať
    - a) v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na
      - chov zvierat,
      - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá,
      - prípravu, výrobu, skladovanie, distribúciu medikovaných krmív,
      - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov,
    - b) k vnútorným predpisom výrobcov.
  - vyjadrenie orgánu štátnej veterinárnej správy k územnému plánu
- pri umiestňovaní podnikateľských aktivít do obytnej zóny, do existujúcich areálov alebo navrhnutých areálov priemyselnej výroby je potrebné zhodnotiť vplyv každej prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií a preukázať, že vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty určené právnymi predpismi pre jednotlivé zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu určenému na rekreáciu, oddych a bývanie (pre oddelenie týchto areálov od obytnej zóny je vhodné navrhnutie izolačnej zelene)

- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- v riešení odpadového hospodárstva navrhovať minimalizáciu vzniku odpadov, správne zneškodňovať odpady a maximalizovať podiel recyklovateľných surovín
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Oľdza do roku 2005 (DEPONIA SYSTEM s.r.o., február 2003), schválený rozhodnutím Okresného úradu v Dunajskej Strede, odbor ŽP č. A ŽP-03/00392-03-Cse zo dňa 24.02.2003, resp. následnými rozhodnutiami príslušného orgánu štátnej správy) a Všeobecne záväzného nariadenia obce Oľdza nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce

Komunálny odpad z domácností a subjektov pôsobiach v obci sa zhromažďuje do KUKA nádob 110 l. Odvoz odpadov zabezpečuje firma PETMAS - ONYX s.r.o. Pezinok 1x za 2 týždne. Odpady sa zneškodňujú na základe uzavretej zmluvy na skládke tuhého komunálneho odpadu v katastrálnom území Čukárska Paka.

Triedený odpad:

- plasty dotrieduje firma OSPRA INVEST s.r.o. Bratislava, prevádzka Rovinka
- batérie a akumulátory spracováva firma MACH TRADE s.r.o. Sereď
- stavebné odpady, asfalt spracováva firma TRIADA – ODPAD s.r.o. Kvetoslavov
- biologicky rozložiteľný odpad sa odváža na skládku v obci.

V zastavanom území obce sa nachádza skládka s osobitnými podmienkami, skládka biologického odpadu a uzatvorená skládka odpadu pri vinohradoch, kde sa vytvárajú divoké skládky odpadu.

- rekultivovať skládku komunálneho odpadu (zasypať zeminou a ozeleniť)
- odstrániť a rekultivovať nelegálne skládky odpadov
- v ďalších stupňoch PD zvážiť situovanie zberného dvoru komunálneho odpadu a kompostoviska bioodpadu v obci Oľdza, resp. v spolupráci so susednými obcami na území inej obce a vypracovať návrh koncepcie separovaného zberu, tieto následne zapracovať do VZN obce
- pri zriaďovaní zariadení na úpravu alebo zneškodňovanie odpadov zohľadniť, že celé územie patrí do CHVO Žitný ostrov
- zabezpečiť zlepšenie využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu návrhom protieróznych opatrení
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...)
- pri návrhu zástavby resp. iných aktivít v území rešpektovať všetky existujúce územia ochrany prírody
- pre návrh zástavby nevyužívať existujúce plochy verejnej zelene – plochy verejnej zelene vymedziť ako nezastavateľné plochy
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- dbať na max. ochranu prírody a ochranu životného prostredia
- dodržiavať zásady a regulatívy intenzity využitia plôch (podiel zastavaných plôch)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä na úseku ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany zdravia ľudí (osobitne ochrany zdravia pred hlukom a vibráciami), regulácie

v sieťových odvetviach, ochrany vôd, verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ochrany ovzdušia, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, odpadového hospodárstva

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

#### **Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav:**

- Koncipovať 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, tienenie 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 prispôsobené 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 prispôsobenie 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 víchríc**

- 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,
- V prípade, že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov,
- Samosprávy by mali podporovať a pokiaľ možno zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov,

#### **Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok**

- V prípade že samospráva je vlastníkom lesov, zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plochy prírody blízkyh lesov, resp. prirodzených lesov,
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu, ak opatrenia zelenej infraštruktúry nepostačujú,
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinnej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov a vytvárania nových nepriepustných plôch na urbanizovaných pôdach v intraviláne 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,
- V prípade, že samospráva vlastní lesy, zabezpečiť udržiavanie siete lesných ciest s účinnou protipovodňovou ochranou a rozrušovať nepotrebné lesné cesty,
- Usmernenie odtoku pomocou drobných hydrotechnických opatrení,
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy.
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii, zosuvom pôdy.

- realizovať opatrenia, vyplývajúce z podmienok orgánu ochrany prírody a tvorby krajiny, najmä:
  - obmedzovať použitie chemických prostriedkov používaných pri rastlinnej výrobe v blízkosti obytných plôch, či už pozemnej alebo leteckej aplikácie (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory),
  - v dotyku s ochranným vtáčím územím Lehnice dodržiavať všetky zákazy vybraných činností, ktoré môžu mať negatívny vplyv na prežitie a rozmnožovanie dropa fúzatého, prepelice poľnej a sokola červenonohého,
  - v k. ú. Oľdza na základe schválenej projektovej dokumentácie, vypracovanej krajinným architektom, navrhnuť a realizovať tie časti výsadiieb, ktoré z nejakého dôvodu nie sú funkčné.
- podmienkou povoľovania výstavby v lokalite č. 1-4/2020 je súhlas orgánu ochrany zdravia, ktorému je potrebné preukázať, že príslušné plochy „občianskej vybavenosti a športu“ svojou činnosťou nebudú negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v rodinných domoch (možný negatívny vplyv susediacej manipulačnej a skladovej plochy, objektu a stavby slúžiacej lesnému hospodárstvu).
- v ďalšom procese zohľadniť:
  - dve upravené skládky (prekrytie, terénne úpravy a pod.), tri opustené skládky bez prekrytia (nelegálne skládky)
  - ložisko nevyhradeného nerastu LNN č. 4758 Oľdza I. pre LS a.s. Bratislava, štrkopiesky a piesky (zdroj: <http://apl.geology.sk/geofond/loziska2/>), ložisko so zastavenou ťažbou alebo na ktorom sa nepredpokladá využívanie zásob
  - ložisko nevyhradeného nerastu LNN č. 4560 Oľdza pre AGRIPENT spol. s.r.o. Bratislava, štrkopiesky a piesky (zdroj: <http://apl.geology.sk/geofond/loziska2/>), ťažené ložisko
  - 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 ožiarenia z prírodného žiarenia.
  - oblasti, v ktorých nemožno vykonávať ložiskový GP na ropu a zemný plyn
  - podmienku RÚVZ Dunajská Streda o potrebe preukázania, že navrhovaná funkcia „športu a rekreácie“ v lokalite č. 2-5 nebude negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v susediacej obytnej zástavbe (najmä hluk z navrhovaného multifunkčného ihriska).
  - podmienku RÚVZ Dunajská Streda, že v prípade umiestňovania zariadení obchodu a služieb, zariadení výroby a služieb, športových a telovýchovných zariadení, zariadení súvisiacich s aktivitami cestovného ruchu musia investori stavieb odborným posúdením dokladovať, že obyvateľstvo v dotknutej oblasti nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu škodlivým faktorom z plánovaných činností (napr. hluk, vibrácie, elektromagnetické žiarenie, emisie chemických faktorov a pod.).

### **B.1.9 Vymedzenie zastavaného územia obce**

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

- existujúce zastavané územie definované hranicou zastavaného územia
- rozvojové plochy určené na novú výstavbu mimo hranice zastavaného územia.

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce, resp. vonkajšou hranicou rozvojových zámerov, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej „Zmenami a doplnkami č. 1/2009“).

**Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:**

Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor

- a) stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,
- b) poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),
- c) pozemkov ostatných plôch,
- d) pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,
- e) pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).

**B.1.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

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

- ochranné pásmo cesty II. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 25 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo ciest III. triedy stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie 20 m od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych ciest a premávky na nich mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce slúžia cestné ochranné pásma; ak ide o obec, ktorá nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, cestné ochranné pásmo vzniká mimo skutočne zastavaného územia obce. Hranicu cestného ochranného pásma cesty II. (III.) triedy určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 25 (20) m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označnky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nestťažovali údržbu komunikácie.

- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 79 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
  - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
  - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
  - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
  - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 80 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 10 m pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území
- 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
- 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
  - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
  - od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
  - od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m
  - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
    - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
    - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
    - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
    - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
    - vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
  - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
  - 3 m pri napätí nad 110 kV
  - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
    - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
    - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., § 43:
  - s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
  - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
- pásma ochrany verejných vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 vrátane 1,8 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac 3,0 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia (navrhované potrubia) - mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie
- ochranné pásma vodných stavieb (ak nejde o verejný vodovod a verejnú kanalizáciu) v zmysle § 55 zákona č. 364/2004 o vodách
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle § 68 Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
- ochranné pásma cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7) – 50 m – v ochrannom pásme je potrebné rešpektovať obmedzenia, stanovené vo VZN obce Oľdza č. 7/2020 o ochrannom pásme pohrebiska na území obce Oľdza, schválenom uznesením č. 120/2020 zo dňa 28.04.2020
- ochranné pásma lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch  
V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.
- ochranné pásma letiska M. R. Štefánika, stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-66/81 zo dňa 03.07.1981 – z vyhlásených OP letiska vyplývajú nasledovné obmedzenia:
  - výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené ochranným pásmom roviny vzletových a pristávacích priestorov s výškovým obmedzením 226 m n.m. B.p.v.

V zmysle § 28 a § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Dopravného úradu na stavby :

- ktoré by svojou výškou, resp. svojím charakterom mohli narušiť obmedzenia stanovené ochrannými pásmami Letiska M. R. Štefánika Bratislava
- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

V riešenom území je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice (vyhlásené vyhláškou Ministerstva ŽP z 8. augusta 2005 č. 377/2005 Z. z.)
- chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov.

## **B.1.11 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny**

### **Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

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

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

- rozvojové plochy:
  - č. 1-5 s funkciou „občianska vybavenosť (OV)“, s využitím najmä pre kult. dom, klubovňu a školy (základná, materská, jasle)
  - č. 2-5 s funkciou „šport a rekreácia (ŠR)“, s využitím najmä pre multifunkčné ihrisko
  - č. 3-5 s funkciou „špeciálna vybavenosť (ŠV)“, s využitím najmä pre hasičskú zbrojnicu a zberný dvor
- koridory cestných komunikácií (vrátane existujúcich komunikácií s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní)
- cyklistické trasy
- zastávka hromadnej dopravy
- trafostanice
- vzdušné vedenia VN a VVN
- kábelové vedenia VN
- zrušenie vzdušného vedenia VN
- vodovod 3. kategórie (priemet ÚPN regiónu TTSK)
- vodomerná šachta
- prečerpávacía stanica splaškových vôd
- ostatné 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
- ostatné siete, zariadenia, terénne úpravy a stavby a k nim prislúchajúce plochy, ktoré zabezpečujú odvádzanie a čistenie odpadových vôd (rozšírenie čistiarní odpadových vôd, kmeňové stoky, hlavné zberače a ostatná kanalizačná sústava s príslušnými zariadeniami kanalizačnej siete podľa príslušnej technickej dokumentácie) – neoznačené v grafickej časti.

Poznámka: Existujúce líniové stavby dopravy sú označené ako VP stavby z dôvodu ich prípadnej potreby rekonštrukcie (zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní). Poloha a trasovanie navrhovaných koridorov cestných komunikácií je v územnom pláne obce len schematické – presnejšie bude určené až v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

## 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 územný plán obce Oľdza nie je riešený s podrobnosťou ÚPN zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

## Vymedzenie plôch na asanácie

Územný plán obce Oľdza nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie.

## Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

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

- chránené vtáčie územie SKCHVÚ Lehnice
- chránená vodohospodárska oblasť CHVO Žitný ostrov
- mBC vodná plocha – biocentrum miestneho významu
- interakčné prvky plošné
- interakčné prvky líniové
- plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV
- líniová zeleň pôdoochranná.

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

### **B.1.12 Vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa**

ÚPN zóny je v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (§12) v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, ako aj v zmysle vyhlášky č. 55/2001 o ÚPP a ÚPD, potrebné riešiť pre nasledujúce lokality:

- rozvojové plochy č. 7, 10, 11, 12, 17
- v prípadoch, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

## **B.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB**

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

- **grafická časť** - výkres č. 2b: Schéma záväzných častí riešenia, M 1: 10000
- **textová časť** - kapitola č. B.1.: Záväzná časť.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- rozvojové plochy:

- č. 1-5 s funkciou „občianska vybavenosť (OV)“, s využitím najmä pre kult. dom, klubovňu a školy (základná, materská, jasle)
- č. 2-5 s funkciou „šport a rekreácia (ŠR)“, s využitím najmä pre multifunkčné ihrisko
- č. 3-5 s funkciou „špeciálna vybavenosť (ŠV)“, s využitím najmä pre hasičskú zbrojnicu a zberný dvor
- koridory cestných komunikácií (vrátane existujúcich komunikácií s možnosťou zmeny vo výhľadovom šírkovom usporiadaní)
- cyklistické trasy
- zastávka hromadnej dopravy
- trafostanice
- vzdušné vedenia VN a VVN
- kábelové vedenia VN
- zrušenie vzdušného vedenia VN
- vodovod 3. kategórie (priemet ÚPN regiónu TTSK)
- vodomerná šachta
- prečerpávacía stanica splaškových vôd
- ostatné 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
- ostatné 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.