

AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

D O Ľ A N Y

ZMENY A DOPLNKY 4/2024

Objednávateľ:

Obec Doľany - Obecný úrad

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc.

september 2025

OBSAH

1.1	DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2024	3
1.2	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA	4
1.3	SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLKOV ÚPN OBCE	4
1.3.1	Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce	5
1.3.2	Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou	5
2.	ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY 4/2024	12
2.1	NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY	12
2.2	POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN	12
2.3	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE	18
2.4	NÁVRH BÝVANIA	18
2.5	NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI	19
2.6	NÁVRH VÝROBY	19
2.7	NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE	19
2.8	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	19
2.8.1	Návrh verejného dopravného vybavenia územia	19
2.8.2	Návrh verejného technického vybavenia územia	22
2.8.3	Návrh odpadového hospodárstva	30
2.9	OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY	31
2.10	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	32
2.11	VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	33
2.12	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	33
2.13	VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE	33
2.14	PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH	36
3.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ	37
3.1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	37
3.2	ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	37
3.2.1	Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území	40
3.2.2	Limity priestorového usporiadania územia	42
3.3	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	45
3.4	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	45
3.5	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBNÉHO ÚZEMIA	46
3.6	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	46
3.7	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍR. ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOL. STABILITY	48
3.8	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PÔCH ZELENÉ	49
3.9	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	49
3.10	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	51
3.11	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	51
3.12	VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	53
3.13	ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY	53
3.14	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	54
3.15	STAVEBNÉ UZÁVERY	54
3.16	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	54

GRAFICKÁ ČASŤ – NÁLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE DOĽANY

VÝKRES Č. 2 :	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE + CO	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4a :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD KANALIZAČNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4b :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD VODOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4c :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD PLYNOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 4d :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ELEKTROROZVODNÁ SIETĚ	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 5 :	OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 6 :	PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	(M 1 : 5 000)
	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)

Názov dokumentácie:

Aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie /ÚPD/
Územný plán /ÚPN/ obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, PhD. a kolektív
Jégého 19
821 08 Bratislava
autorizovaný architekt SKA

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Doľany
so sídlom Doľany 169
900 88 Doľany

Prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §12 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov

Ing. arch. Silvia Mičianová

Obilná 42
900 27 Bernolákovo
(registračné číslo OSO 411)

Základné identifikačné údaje

Kraj:	Bratislavský
Okres:	Pezinok
Katastrálne územie:	Doľany
Výmera katastrálneho územia:	2 254,5776 ha
Počet obyvateľov k 31.12.2024:	1 070.

1.1 DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2024

Podľa stavebného zákona, ktorý upravuje postup pri aktualizácii územného plánu, orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciu dokumentáciu (obec Doľany), sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Obec Doľany, ako orgán územného plánovania, pristúpila na základe obdržaných podnetov k preskúmaniu potreby obstarania zmien a doplnkov platného územného plánu formou spracovania „Informácie o obstaraní zmien a doplnkov územného plánu“, ktorú predložilo na rokovanie obecného zastupiteľstva. Zastupiteľstvo obce Doľany informáciu o podnetoch na obstaranie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 prerokovalo a rozhodlo obstaráť aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie formou spracovania Zmien a doplnkov 4/2024 platného Územného plánu obce Doľany v súlade s §40a ods. 6 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Uznesenia OZ Doľany č. 6A/16/2025, 6B/16/2025 zo dňa 15.04.2025 a č. 9/19/2025 zo dňa 11.09.2025).

Hlavné dôvody pre obstaranie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 sú nasledovné požiadavky:

- pripraviť právne záväzný dokument pre riadenie rozvoja obce, ktorý bude zohľadňovať požiadavky a potreby pre harmonický a koordinovaný rozvoj územia,
- systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre udržateľný územný rozvoj obce tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na

prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov,

- odsúhlasiť nástroj pre určenie a regulovanie priestorového usporiadania územia, funkčného využívania územia a zabezpečenie udržateľného územného rozvoja za podmienok dodržania ochrany životného prostredia, ochrany prírody a krajiny, ochrany historického a kultúrneho dedičstva a ochrany verejného zdravia, obrany štátu, bezpečnosti štátu, hospodárskeho rozvoja, sociálneho rozvoja, sociálnej súdržnosti a územnej súdržnosti,
- usilovať sa o dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zvýšenie kvality krajinného prostredia.

1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Cieľom územného plánovania je systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov (§3 zákona 2000/2022 Z.z. zákona o územnom plánovaní).

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 je odsúhlasiť záväzný územno-plánovací dokument pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb (§27 zákona č. 237/2000 Z.z.), zosúladiť navrhovaný doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Cieľom Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 je:

- stanoviť optimálnu reguláciu intenzity využitia územia, zodpovedajúcej aktuálnym podmienkam,
- aktualizovať stabilizované územie obce,
- zohľadniť rozvojové zámery obce i podnikateľského prostredia a usmerniť investičnú činnosť v území,
- navrhnúť v riešenom území obce optimálny územný rozvoj pre bývanie, občiansku vybavenosť a rekreáciu,
- zabezpečiť adekvátne podmienky pre športové a rekreačné potreby obyvateľov,
- stanoviť regulatívy pre výstavbu v stabilizovaných plochách, na nových rozvojových plochách a na plochách v nadmerných záhradách za existujúcim rodinným domom,
- aktualizovať návrh dopravnej a technickej infraštruktúry,
- aktualizovať plochy pre verejno-prospešné stavby.

Návrhovým obdobím Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2024 sa predpokladá rok 2032.

1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN OBCE

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 sú vypracované v súlade so zákonom 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s Vyhláškou 55/2001 Z.z.

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 je spracovaná v rozsahu navrhovaných Zmien a doplnkov a pozostáva z:

- textovej časti, ktorá vzhľadom na to, že textová časť platnej územnoplánovacej dokumentácie nie je v súlade s obsahom, ktorý požaduje platná legislatíva, tvorí samostatný dodatok k platnému Územnému plánu obce Doľany a jeho záväznej časti (rok 2008),
- grafickej časti, ktorá tvorí náložku na pôvodné výkresy Územného plánu obce Doľany z roku 2008 v znení zmien a doplnkov (navrhované rozvojové zámery sú zvýraznené fialovým orámovaním).

Grafická časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 pozostáva z týchto výkresov:

VÝKRES Č. 2 :	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE + CO	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4a :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD KANALIZAČNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)

VÝKRES Č. 4b :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD VODOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4c :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD PLYNOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 4d :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ELEKTROROZVODNÁ SIET'	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 5 :	OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES	(M 1 : 15 000)
VÝKRES Č. 6 :	PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	(M 1 : 5 000)
	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)

1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce

Rozvojové zámery navrhované v Územnom pláne obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 vychádzajú z Územného plánu obce Doľany, rok 2008 (spracovateľ Ing. arch. Arnošt Mitske), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Doľanoch č. 6/2008 dňa 9.10.2008.

Rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch 4/2024 nie sú v rozpore s koncepciou rozvoja obce Doľany, ktorá bola schválená v Zadaní pre územný plán obce Doľany.

Konkrétne činnosti, ktoré sa budú realizovať, budú vypracované a posúdené v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 uvedeného zákona.

1.3.2 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Predkladaný Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 majú miestnu úroveň a sú v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa:

- Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK), ktorý bol schválený Zastupiteľstvom BSK dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväznej časti, ktorá bola vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013, v znení Zmien a doplnkov č. 1, schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017.

Zo záväznej časti ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj sa na riešené územie vzťahujú záväzné regulatívy územného rozvoja:

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

1.2 V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.5 rozvíjať osídlenie v smere ... malokarpatskej (Modra-Smolenice...)... rozvojovej osi tretieho stupňa s cieľom vytvárania medzinárodných sídelných väzieb.

1.3 V regionálnych vzťahoch:

1.3.3. rozvíjať regionálny systém vzájomne prepojených hierarchických centier a subcentier a vytvárať tak predpoklady adekvátnej funkčnej komplexnosti celého územia kraja v záujme znižovania dopravných nárokov a znižovania migrácie za prácou a požadovanými službami v smere do mesta Bratislavy a dostupnosti k obslužným a pracovným zariadeniam,

1.3.4. riešiť kvalitatívne zmeny vytvorenej sídelnej štruktúry dobudovávaním požadovanej obslužnej infraštruktúry jednotlivých obcí,

1.3.5. rozvíjať regionálne rozvojové centrum **Pezinok**, ako centrum druhej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:

1.3.5.1. správy vyššieho významu,

1.3.5.5. zdravotníckych a sociálnych s funkciou regionálneho aj nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,

1.3.5.6. kultúrnych podujatí regionálneho aj nadregionálneho významu (koncertné sály, múzeá a pod.)

1.3.5.7. výstavníctva a kongresov,

1.3.5.8. technologických centier a parkov,

1.3.5.9. športových, umožňujúcich súťaže krajskej aj celoštátnej úrovne,

1.3.5.10. nákupných a obchodných centier,

1.3.5.11. voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre

krajské aj celoštátne potreby,

1.3.6. rozvíjať regionálne rozvojové centrá Malacky a Senec a **centrum Modra**, ako centrá tretej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:

1.3.6.1. verejnej správy,

1.3.6.2. stredných škôl so štúdiom končiacim maturitou,

1.3.6.3. špeciálnych škôl,

1.3.6.4. inštitútov vzdelávania dospelých,

1.3.6.5. zdravotníckych a sociálnych služieb,

1.3.6.6. kultúrnych podujatí regionálneho významu,

1.3.6.7. služieb podporujúcich rôzne podnikateľské aktivity,

1.3.6.8. obchodných stredísk,

1.3.6.9. voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene,

1.3.8 vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:

1.3.8.1 riešiť vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka zohľadňujúc kultúrno-historické a urbanisticko-architektonické danosti,

1.3.8.2. podporovať v rozvojových územiach rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a vyššej komerčnej vybavenosti,

1.3.8.3 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná doprava a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť, zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia,

1.3.8.4 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce,

1.3.8.5 riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospod., podhorský, horský, a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),

1.3.8.6 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (...podhorský, vinohradnícky) a za týmto účelom:

1.3.8.6.1 nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktne zastavaného územia obcí,

1.3.8.6.4 zabezpečiť pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti.

1.4 V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:

1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kysličníka uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:

1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,

1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi, ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,

1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do príľahlej krajiny,

1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.

1.4.2v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhnúť plochy na zastavanie, ktoré:

1.4.2.1. sú ohrozované prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,

1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

1.4.2.3. zmiernujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,

1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.

1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

2.2 V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:

2.2.2 minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,

2.2.3 navrhnuť funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,

2.2.4. zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozádržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírodou blízokým spôsobom.

3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry

3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:

3.4.4. rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.

4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

4.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.

4.5. Podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.

4.7 Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch predovšetkým v zastavaných územiach obcí, príp. v kontaktných pásmach v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny,

4.8 Nezakladať nové lokality a nerozširovať v chránených územiach prírody zastavané územia existujúcej rekreačnej vybavenosti a infraštruktúry, ale zamerať sa na jej skvalitnenie.

4.10 Vychádzať a podporovať rozvoj aktivít turizmu a rekreácie prísne v súlade s jednotlivými charakteristikami typov primárnej krajinej štruktúry.

4.11 Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:

4.11.2. na území a na svahoch Malých Karpát sieť turistických, cyklistických trás v podhorskej a horskej krajine, východiskové a nástupné body z podhorských obcí do Malých Karpát, pás vinohradníckych území/plôch na svahoch Malých Karpát, chatové lokality individuálnej rekreácie, rekreačné, lokality so športovo-rekreačným využitím vodných plôch v podhorí a horskom pásme, pútnické miesta

4.12.3. horskú pešiu turistiku, pobyt v horách a lesoch:

4.12.3.1. vymedziť sústavu turistických nástupných bodov po okraji CHKO Malé Karpaty, skvalitniť vybavenosť nástupných bodov do Karpát s oddychovými plochami, drobnou

rekreačnou vybavenosťou (najmä stravovacie zariadenia a hygienické zariadenia), ubytovacími zariadeniami turistického charakteru a rekreačným mobiliárom, podporiť rozvoj hromadnej dopravy v podhorí Karpát, vrátane železničnej dopravy, na turistických trasách CHKO Malé Karpaty podporovať budovanie siete turistických rozhľadní,

4.12.3.2. skvalitniť existujúcu vybavenosť turistických trás (rekreačný mobiliár, stravovacie a ubytovacie zariadenia),

4.12.5 cykloturistiku

4.12.5.1 podporovať realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás,

4.12.5.2 podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest s bezpečnými križovaniami s dopravnými koridormi, s vodnými tokmi, s územiaми v súkromnom vlastníctve, s územiaми ochrany prírody a krajiny, k čomu využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty – cieľom je bezpečný systém trás,

4.12.5.3 podporovať budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás – cieľom je zdravý systém trás,

4.12.5.4 podporovať budovanie zariadení rekreačnej vybavenosti pri cyklotrasách a budovanie rekreačného mobiliáru – cieľom je komplexný systém.

4.12.5.5 nadväzovať cyklotrasy na línie a zariadenia cestnej a železničnej dopravy.

4.12.7.2 podporovať územný a kvalitatívny rozvoj siete náučných chodníkov, tematických poznávacích trás, a tak sprístupňovať významné kultúrno-historické lokality, objekty, prírodné lokality a objekty, športovo-rekreačné, kultúrno-spoločenské areály a zariadenia turistickej verejnosti.

4.12.8. vinohradníctvo a vinárstvo:

4.12.8.1. podporovať funkčný a priestorový rozvoj malokarpatskej vínnej cesty ako stimul Pre rozvoj turizmu a miestnych hospodárskych aktivít.

4.12.11.1 podporovať rozvoj šetrných foriem netradičných športovo-rekreačných aktivít vo vzťahu k životnému prostrediu (bezhluchých, bez zvýšených nárokov na technickú a dopravnú vybavenosť, na zásahy do prírodného prostredia, na zábery lesnej a poľnohospodárskej pôdy),

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.1. V oblasti starostlivosti o životné prostredie:

5.1.4 rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení

5.2 V oblasti ochrany prírody

5.2.1 rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (...Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty...) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územie ležiace na území BSK,

5.2.2 rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Malé Karpaty (SKCHVU014) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlásené na území BSK podľa aktuálneho stavu vrátane navrhovaných.

5.3 V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability

5.3.2 Rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovni (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),

5.3.5 podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov.

5.3.8 podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách riek ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie najmä pozdĺž vodných tokov a skanalizovaných vodných tokov podporovať výsadbu nelesnej drevinovej vegetácie a trvalo trávnych porastov pri dodržaní protipovodňových preventívnych opatrení,

5.4 V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia

5.4.1 Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja

urbanizácie a prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny) a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,

5.4.3 rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásma na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny,

5.4.4. rešpektovať a zachovať vodné plochy, sieť vodných tokov a vodohospodársky významné plochy zabezpečujúce retenciu vôd v krajine.

6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu

6.1 Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.

6.2 Uplatňovať pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinársky potenciál územia.

6.3 Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.

6.4 Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.

6.5 Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a lokalitách historických krajinných štruktúr.

6.8. Rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinej štruktúry – nielen ako potenciál územia ale aj ako faktor limitujúci a ako faktor napomáhajúci adaptácii na klimatické zmeny

6.8.1. podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi,

6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,

6.8.3. rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území,

6.8.4. zabezpečovať diverzifikáciu krajiny a krajinných štruktúr (heterogenita ekosystémov, rozmanitosť vegetácie, morfológia terénu a pod.).

6.9. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatreniami na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:

6.9.1. prehodnocovať v nových zámeroch opodstatnenosť budovania spevnených plôch v území,

6.9.2. identifikovať stresové faktory na území kraja a zabezpečovať ich elimináciu,

6.9.6 chrániť lemové/pufrové územia lesných masívov

6.9.9 rešpektovať zaplavované pobrežné pozemky neohrádzovaných vodných tokov, ochranné pásma hrádzí v zmysle platného zákona o vodách a inundačné územia ako nezastavateľné, kde podľa okolností uplatňovať predovšetkým trávne, travinno-bylinné porasty.

6.9.14. budovať protipovodňové opatrenia, napr. zatrávňovacie pásy, poldre na svahoch Malých Karpát, vrátane vinohradníckych území a vyvíjať tlak na správcov povrchových tokov za účelom zabezpečenia dôslednej údržby v záujme zachovania nezmenených prietochných pomerov v korytách.

6.10. Rešpektovať, chrániť základné charakteristiky rekreačnej krajinej štruktúry a vymedzených rekreačných územných celkov ako potenciál územia a predmet turistického záujmu.

- 6.13. Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.16. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
 - 6.16.1. chrániť prírodné zdroje pomocou vhodného spôsobu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
- 6.19. Podporovať zakladanie alejí, stromoradií v poľnohospodárskej krajine.
- 6.24. Rešpektovať a podporovať krajinotvornú úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine.

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

- 7.2. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.
- 7.3. Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
 - 7.3.6. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
 - 7.3.7. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky,
 - 7.3.11. pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.
- 7.4. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu kde sú určené podmienky i požiadavky, ktoré vyjadrujú ochranu nielen vybraného stavebného fondu na území kraja, ale aj pre pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.
- 7.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 7.6. Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany prírody a prírodných zdrojov.
- 7.7. Posudzovať pri rozvoji územia význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálno-ekonomickom rozvoji.

8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia

- 8.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne - koridory ciest:
 - 8.10.1 Bratislava – Pezinok – Modra – (Trstín).

Regionálne súvislosti

- 8.14. Zohľadňovať v procese umiestňovania nových dopravných trás a zariadení dopravy, ako aj v procese rekonštrukcie už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.
 - 8.14.3. Podporovať rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.

Cestná infraštruktúra

- 8.17. Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:
 - 8.17.2 II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany v úseku Bratislava-Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

Železničná infraštruktúra

- 8.22. Rezervovať koridory pre rozvoj regionálnych železničných tratí:
 - 8.22.1 ŤSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (vytvorenie okruhu spojením tratí 110 – 120 – 116 – 112) ako významnej podmienky pre integráciu prímestskej, regionálnej hromadnej dopravy v Západoslovenskom regióne),

Infraštruktúra cyklistickej dopravy

8.30. Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cykloávok) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:

8.30.5. Vinohradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa).

9. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného technického vybavenia

9.9. V oblasti telekomunikácií:

09.9.1. rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení,

Osobitný dôraz sa kladie na záväzné regulatívy 1.3.8.6.4., 2.2.2., 5.2.1., 5.2.2., 5.3.2., 5.3.8., 5.4.1., 5.4.4., 6.4., 6.8.1., 6.9.6., 6.9.9.

Verejnoprospešné stavby

1. V oblasti dopravnej infraštruktúry

Cestná infraštruktúra

1.7 Preložky a nové trasy ciest II. triedy:

1.7.2 II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany v úseku Bratislava-Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

Železničná infraštruktúra

1.12. Regionálne železničné trate:

1.12.1. TJSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc,

Trasy cyklistickej dopravy

1.22. Vinohradnícka cyklotrasa (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa).

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky.

Do Zmien a doplnkov boli zapracované požiadavky vyplývajúce z nasledovných koncepcných materiálov:

- Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji <https://bratislavskykraj.sk/zivotne-prostredie/>
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy http://wwwvy.kri.sk/web_object/761.pdf
- Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji (PRIF UK, 2020) <https://bratislavskykra.sk/mdocs-posts/akcny-plan-koncepcie-ochrany-a-vyuzivania-zdrojov-povrchovej-a-podzemnej-vody-v-bratislavskom-samospravnom-kraji/>,
- Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK - analytická časť (TUZVO,2020) <https://bratislavskykraj.sk/mdocs-posts/akcny-plan-na-presadzovanie-ochrany-lesov-na-uzemi-bratislavskeho-samospravneho-kraja-v-zmysle-memoranda-o-spolupraci-a-spolocnom-postupe-pri-ochrane-lesov-analyticka-cast/>

2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY 4/2024

2.1 NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY

Zmeny a doplnky 4/2024 navrhujú nasledovné zmeny schválené v Územnom pláne obce Doľany z roku 2008 v znení zmien a doplnkov:

zrušenie schválených rozvojových zámerov (Územný plán obce Doľany, rok 2008):

5, 6, 7, 8, 11c – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužných komunikácií,

zmenu funkčného využitia územia s novou reguláciou zástavby:

1/24 – zmena rekreačného územia na **zmiešané územie bývania a rekreácie (BR)**;

zmenu funkčného využitia územia:

2/24 – zmena plošnej dopravnej stavby s označením „a“ (v zmysle ZaD 2/2020 - navrhovaná križovatka) na funkčné využitie **plochy sídelnej zelene**;

navrhované rozvojové zámery:

- **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami:
3/24, 4/24, 5/24, 6/24, 8/24, 9/24, 10/24, 11/24, 12/24, 13/24, 14/24,
- **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami v záhradách za existujúcim rodinným domom:
 - mimo hraníc zastavaného územia: **A/24, B/24, C/24,**
 - v hraniciach zastavaného územia: v grafickej a textovej časti neoznačené;
- **územia pre šport a rekreácie (RK)** - územie čistej rekreácie a športu:
7/24 (multifunkčná športová hala);
- **dopravná línia:**
 - a/24** – dopravná stavba (zjazdový chodník),
 - b/24** – dopravná stavba (obslužná komunikácia).

2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

Podľa miery zastúpenia jednotlivých funkcií vymedzujú Zmeny a doplnky 4/2024 rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia:

Zrušenie schválených rozvojových zámerov:

- | | |
|-------------------|--|
| II. etapa: | 5 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
6 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
7 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
8 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie, |
| výhľad | 11c – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie. |

Zmena funkčného využitia územia s novou reguláciou zástavby:

1/24 zmena rekreačného územia na **zmiešané územie bývania a rekreácie (BR)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami a rekreačné chaty so špecifickou reguláciou.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo západu cestou III/1901, z juhu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo severu a východu poľnohospodárskou pôdou,
 - zaberá pozemky registra CKN s parcelnými číslami
 - 77/39,40,41,42,43,44,45,46,48,49,50 v druhu pozemku záhrada o výmere 4272 m²,
 - 77/47 v druhu pozemku ostatná plocha o výmere 303 m²,
 - 77/17,18,19,20, 21,22,23,24,25,52,56 v druhu pozemku zastavaná plocha o výmere 291 m².
- Celková výmera riešeného územia je cca 4866 m², mimo hranice zastavaného územia obce Doľany

(podľa Katastra nehnuteľnosti), v dotyku so severozápadnou hranicou zastavaného územia obce.

Limity územia: **rešpektovať CHKO Malé Karpaty - zmena regulácie zástavby:** koeficient zastavanosti 0,30 pri max. zastavanej ploche 80 m² hlavnej stavby rodinného domu / rekreačnej chaty

2/24 zmena plošnej dopravnej stavby s označením „a“ v zmysle ZaD 2/2020 (navrhovaná križovatka) na funkčné využitie plochy sídelnej zelene (SZ), pri ponechaní navrhovaného dopravného riešenia v ÚPN-O z roku 2008.

Riešené územie rozvojového zámeru zaberá :

- zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1302/1 v druhu pozemku orná pôda o výmere 1226 m².

Celková výmera riešeného územia je 1226 m² v druhu pozemku orná pôda v hraniciach zastavaného územia obce Dolňany.

Navrhované rozvojové zámery:

3/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)**- málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a východu schváleným rozvojovým zámerom 11a s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu, z juhu a východu poľnohospodárskou pôdou,
- zaberá pozemky registra EKN: 2134 (výmera 1147 m² v druhu pozemku TTP),
2135 (výmera 1090 m² v druhu pozemku TTP),
2136 (výmera 1248 m² v druhu pozemku TTP).
pozemky registra CKN: 1994/9 (výmera 1921 m² v druhu pozemku ostatná plocha),
1994/10 (výmera 1021 m² v druhu poz. ostatná plocha),
1994/11 (výmera 1021 m² v druhu poz. ostatná plocha),
1994/12 (výmera 1284 m² v druhu poz. ostatná plocha).

Celková výmera riešeného územia je 8732 m², z toho v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (TTP) 3485 m² a ostatná plocha 5247 m² mimo hraníc zastavaného územia obce Dolňany.

Limity územia: dopravný prístup do rozvojového zámeru riešiť cez schválený zámer 11a.

4/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, juhu, východu a západu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- zaberá pozemky registra CKN: 302/8 (výmera 144 m² v druhu pozemku záhrada),
302/19 (výmera 37 m² v druhu pozemku záhrada),
302/20 (výmera 217 m² v druhu pozemku záhrada),
301/4-časť (výmera 21 m² v druhu pozemku orná pôda).

Celková výmera riešeného územia je 419 m², z toho v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) o výmere 398 m² a orná pôda o výmere 21 m² v hraniciach zastavaného územia obce.

Limity územia: dopravný prístup do rozvojového zámeru riešiť z existujúcej miestnej komunikácie, ktorá sa nachádza severne od rozvojového zámeru.

5/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami s prístupovou komunikáciou.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, juhu a západu záhradami a z východu existujúcou zástavbou rodinného domu,
- zaberá pozemky registra CKN: 512/2 (výmera 375 m² v druhu pozemku záhrada),
515/3 (výmera 501 m² v druhu pozemku záhrada),
515/4 (výmera 493 m² v druhu pozemku záhrada),
515/5 (výmera 671 m² v druhu pozemku záhrada),
515/6 (výmera 176 m² v druhu pozemku zastavané plochy),
515/8 (výmera 167 m² v druhu pozemku zastavané plochy).

Celková výmera riešeného územia je 2383 m², z toho v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) o výmere 2040 m² a zastavaná plocha o výmere 343 m² v hraniciach zastavaného územia

obce.

Limity územia: Dopravný prístup k objektom v rozvojovom zámere riešiť z existujúcej súkromnej komunikácie (parcelné číslo 515/2), ktorá je súčasťou rozvojového zámery.

6/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami s prístupovou komunikáciou.

Riešené územie rozvojového zámery je ohraničené:

- zo severu, juhu, západu a východu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- zaberá pozemok registra CKN: 490/7 (výmera 598 m² v druhu pozemku záhrada).

Celková výmera riešeného územia je 598 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) v hraniciach zastavaného územia obce.

Limity územia: Dopravný prístup k objektu v rozvojovom zámere riešiť cez pozemok s parcelným číslom 190/4 ako vecné bremeno, alternatívne cez pozemok 493/1.

7/24 funkčné využitie **územia pre šport a rekreácie (RK)** - územie čistej rekreácie a športu (multifunkčná športová hala).

Riešené územie rozvojového zámery je ohraničené:

- zo severu, juhu a východu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo západu miestnou komunikáciou,
- zaberá pozemok registra CKN: 379/2 (výmera 1132 m² v druhu pozemku ostatná plocha).

Celková výmera riešeného územia je 1132 m² v druhu pozemku ostatná plocha v hraniciach zastavaného územia obce.

Limity územia: -

8/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámery je ohraničené:

- z východu, severu a západu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, z juhu miestnou komunikáciou,
- zaberá pozemok registra CKN: 412/1 (výmera 548 m² v druhu pozemku záhrada).

Celková výmera riešeného územia je 548 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) v hraniciach zastavaného územia obce.

Limity územia: -

9/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámery je ohraničené:

- zo západu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo severu záhradami, z juhu miestnou komunikáciou a z východu schváleným rozvojovým zámernom s označením 26 s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
- zaberá pozemok registra CKN: 881-časť (v druhu pozemku vinica).

Celková výmera riešeného územia je 470 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (vinica) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Limity územia: -

10/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámery je ohraničené:

- zo západu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo severu východu schváleným rozvojovým zámernom s označením 1 s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami, z východu miestnou komunikáciou z juhu a z juhu ornou pôdou,
- zaberá pozemok registra CKN: 1321 (výmera 2252 m² v druhu pozemku orná pôda).

Celková výmera riešeného územia je 2252 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Limity územia: Nutná reparcelácia pozemkov. Rešpektovať trasu vodovodného potrubia DN 200, ktorá je vedená severnou časťou rozvojového zámeru.

11/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami (zrušenie miestnej komunikácie do schválených rozvoj-zámerov 7 a 8).

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a juhu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, z východu miestnou komunikáciou, zo západu záhradami.
- zaberá pozemok registra CKN: 1843 (výmera 575 m² v druhu pozemku záhrada).

Celková výmera riešeného územia je 575 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) v hraniciach zastavaného územia obce.

Limity územia: -

12/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami (zmena schválených rozvojových zámerov 7 a 8).

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a východu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo západu schváleným rozvojovým zámerom 11a s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu a z juhu záhradami.

Celková výmera riešeného územia je 9533 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Limity územia: -

13/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a východu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, zo západu navrhovaným zámerom B/24 s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu a z juhu cestou II/502.

Celková výmera riešeného územia je 3048 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Limity územia: rešpektovať ochranné pásmo cesty II/502.

14/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a juhu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, z východu navrhovaným zámerom B/24 s funkčným využitím obytne územie vidieckeho typu a zo západu poľnohospodárskou pôdou.

Celková výmera riešeného územia je 24119 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrada) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Limity územia: -

Navrhovaná výstavba v záhradách za existujúcim rodinným domom

A/24 funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo západu poľnou cestou a ornou pôdou, z východu, juhu a severu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.

Celková výmera riešeného územia je 14715 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrady) mimo hraníc zastav. územia obce, malá časť v hraniciach zastavaného územia o výmere 761 m²).

Limity územia:

Rešpektovať:

- stanovenú reguláciu pre výstavbu v záhradách za existujúcim rodinným dom (ZaD 4/2024 Závazná časť, kap. 3.2.1 a 3.2.2),
- trasu vzdušného vedenia 22 KV elektrickej energie s ochranným pásmom,

- miestny biokoridor v dotyku so západnou časťou rozvojového zámeru.
- Pri úzkych pozemkoch nutná ich reparcelácia.
- Dopravný prístup a vedenie sietí technickej infraštruktúry zabezpečiť cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno, alternatívne cez samostatný pozemok.
- B/24** funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.
- Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:
- zo západu záhradami, z východu, juhu a severu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.
- Celková výmera riešeného územia je 27202 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrady, orná pôda) mimo hraníc zastavaného územia obce.
- Limity územia: Rešpektovať stanovenú reguláciu pre výstavbu v záhradách za existujúcim rodinným dom (ZaD 4/2024 Záväzná časť, kap. 3.2.1 a 3.2.2).
- Pri úzkych pozemkoch nutná ich reparcelácia.
- Dopravný prístup a vedenie sietí technickej infraštruktúry zabezpečiť cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno, alternatívne cez samostatný pozemok.
- C/24** funkčné využitie **obytné územie vidieckeho typu (BV)** - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.
- Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:
- zo západu záhradami, z východu a severu ornou pôdou a z juhu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.
- Celková výmera riešeného územia je 2404 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrady) v hraniciach zastavaného územia obce cca 600m², mimo hraníc zastavaného územia 1804m²:
- Limity územia: Rešpektovať stanovenú reguláciu pre výstavbu v záhradách za existujúcim rodinným dom (ZaD 4/2024 Záväzná časť, kap. 3.2.1 a 3.2.2).
- Pri úzkych pozemkoch nutná ich reparcelácia.
- Dopravný prístup a vedenie sietí technickej infraštruktúry zabezpečiť cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno, alternatívne cez samostatný pozemok.
- Líniová dopravná stavba:**
- a/24** navrhovaný zjazdový chodník, ktorý zabezpečí dopravný prístup, zo západnej strany k rozvojovému zámeru „A“.
- Celková výmera riešeného územia: cca 600 m², v druhu pozemku záhrada, mimo hranice zastavaného územia obce.
- Limity územia: rešpektovať trasu vzdušného vedenia 22 KV elektrickej energie s ochranným pásmom a miestny biokoridor.
- b/24** navrhovaná obslužná komunikácia, ktorá zabezpečí dopravný prístup, zo západnej strany k rozvojovému zámeru 12/24 a ďalej bude pokračovať medzi rozvojovým zámerom 14/24 a B/24.
- Celková výmera riešeného územia je 5325 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (záhrady) mimo hraníc zastavaného územia obce.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024- navrhované rozvojové zámery

Označenie lokality (urbanistickej zóny U)	Výmera v ha	Funkcia v zmysle platnej ÚPD	Navrhovaná funkcia podľa ZaD 4/2024	Účel navrhovaných zámerov
1/24	0,4866	rekreačné územie	zmiešané územie bývania a rekreácie	zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru
2/24	0,1226	plošná dopravná stavba	plochy sídelnej zelene	zmena funkčného využitia schváleného rozvojového zámeru
3/24	0,8732	poľnohospodárska pôda (TTP), ostatná plocha	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer

Označenie lokality (urbanistickej zóny U)	Výmera v ha	Funkcia v zmysle platnej ÚPD	Navrhovaná funkcia podľa ZaD 4/2024	Účel navrhovaných zámerov
4/24	0,0419	poľnohospodárska pôda (záhrada),	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
5/24	0,2383	poľnohospodárska pôda (záhrada), zastavaná plocha	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
6/24	0,0598	poľnohospodárska pôda (záhrada),	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
7/24	0,1132	ostatná plocha	územie pre šport a rekreáciu	nový rozvojový zámer
8/24	0,0548	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
9/24	0,0470	poľnohospodárska pôda (vinica)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
10/24	0,2252	poľnohospodárska pôda (orná pôda)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
11/24	0,0575	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
12/24	0,9533	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	zmena vymedzenia schválených rozvojových zámerov 7 a 8
13/24	0,3048	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
14/24	2,4119	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
A/24	1,4715	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD (časť zrušeného rozvojového zámeru 5,6)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nová výstavba rodinného domu za existujúcim RD
B/24	2,7202	poľnohospodárska pôda (záhrada) obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD (časť zrušeného rozvojového zámeru 11c)	obytné územie vidieckeho typu - málopodlažná bytová zástavba RD	nová výstavba rodinného domu za existujúcim RD
C/24	0,2404	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie vidieckeho typu -	nová výstavba rodinného domu za

Označenie lokality (urbanistickej zóny U)	Výmera v ha	Funkcia v zmysle platnej ÚPD	Navrhovaná funkcia podľa ZaD 4/2024	Účel navrhovaných zámerov
			málopodlažná bytová zástavba RD	existujúcim RD
a/24	0,0600	poľnohospodárska pôda (záhrada)	dopravná stavba líniová – zjazdový chodník	nový rozvojový zámer A/24
b/24	0,5325		dopravná stavba líniová – obslužná komunik.	nový rozvojový zámer

2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Vývoj počtu obyvateľov v obci Doľany za ostatných 33 rokov naznačuje postupný nárast počtu obyvateľov o cca 81, čo predstavuje ročný prírastok cca troch obyvateľov (tab. č. 1). Tento mierne stúpajúci trend pripisujeme atraktivite sídla pre bývanie v kľudnom vidieckom prostredí na úpätí Malých Karpát.

Tab. č. 1: Vývoj počtu obyvateľov obce Doľany v rokoch 1991-2024

R o k	Počet obyv.
1991	989
2001	1011
2011	1050
2019	1066
2024	1070

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov

Predpokladáme, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov stúpne počet obyvateľov nasledovne:

- 1/24 – počet obyvateľov 39 (cca 11 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 3/24 – počet obyvateľov 42 (cca 14 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 4/24 – počet obyvateľov 3 (cca 1 RD s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 5/2025 – počet obyvateľov 9 (cca 3 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 6/24 – počet obyvateľov 3 (cca 1 RD s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 8/24 – počet obyvateľov 3 (cca 1 RD s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 9/24 – počet obyvateľov 3 (cca 1 RD s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 10/24 – počet obyvateľov 12 (cca 4 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 11/24 – počet obyvateľov 3 (cca 1 RD s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 12/24 – nárast počtu obyvateľov bol započítaný v schválených rozvojových zámeroch 7 a 8,
- 13/24 – počet obyvateľov 12 (cca 4 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 14/24 – nárast počtu obyvateľov bol započítaný v schválených rozvojových zámeroch 5 a 6,
- A/24 – počet obyvateľov 24 (cca 8 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- B/24 – prírastok počtu obyvateľov bol započítaný v schválených rozvojových zámeroch 5 a 6
- C/24 – počet obyvateľov 12 (cca 4 RD každý s jednou byt. jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.

Celkový prírastok počtu obyvateľov oproti súčasnému stavu. **cca 159.**

Predpokladáme, že navrhovanými rozvojovými zámermi stúpne počet obyvateľov v obci o cca 165. Tento nárast obyvateľov sa bude realizovať hlavne mechanickým pohybom – prisťahovaním sa nových obyvateľov do obce Doľany. Predpokladáme, že časť rodinných domov nebude trvalo obývaná a bude slúžiť len na prechodné ubytovanie obyvateľov okolitých miest, vrátane Bratislavy a Trnavy.

2.4 NÁVRH BÝVANIA

Rozvojové zámery obytného územia sú navrhované pre návrhové obdobie do roku 2032:

- obytné územie vidieckeho typu** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
 - v hraniciach zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):
4/24, 5/24, 6/24, 8/24, 11/24,
 - na plochách nadmerných záhrad** v zastavanom území obce
 - mimo hraníc zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):
3/24, 9/24, 10/24, 12/24, 13/24, 14/24;

na plochách nadmerných záhrad mimo zastavaného územia obce:

A/24, B/24, C/24;

zmiešané územie bývania a rekreácie - zástavba rodinnými domami a rekreačnými chatami:

- mimo hraníc zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):

1/24.

Celkový prírastok novej obytnej výstavby do roku 2032:

cca **53 samostatne stojacich rodinných domov** každý s jednou bytovou jednotkou.

Obytná výstavba je podmienená vybudovaním komunikácií a inžinierskych sietí v predstihu pred výstavbou jednotlivých objektov.

Konfigurácia a usporiadanie objektov na bývanie musí byť navrhnuté tak, aby vyhovovali svetelné podmienky (denné osvetlenie, presvetlenie).

Výstavba jednotlivých stavieb v rámci územného konania bude posúdená podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI

Zariadenia občianskej vybavenosti v navrhovaných rozvojových zámeroch je prípustné integrovať s funkciou bývania v rodinných domoch.

Základná občianska vybavenosť pre rozvojové zámery navrhované v Zmenách a doplnkoch 4/2024 bude pokrytá existujúcimi zariadeniami občianskej vybavenosti v obci.

2.6 NÁVRH VÝROBY

V rozvojových zámeroch navrhovaných v Zmenách a doplnkoch 4/2024 je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru. Z nevýrobných služieb sa v riešenom území môžu umiestňovať len také prevádzky, ktoré je prípustné integrovať s funkciou bývania, t.j. výrobné služby, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na okolité obytné prostredie, zvýšené nároky na dopravu (prepravné kapacity), skladovanie a nebudú znečisťovať životné prostredie prachom, zápachom, nadmerným hlukom, vibráciami, ohrozovať znečistenie podzemných a povrchových vôd.

2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE

Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska športu a rekreácie navrhujú rozvojový zámer:

7/24 – funkčné využitie **územia pre šport a rekreácie (RK)** - územie čistej rekreácie a športu (multifunkčná športová hala).

1/24 – funkčné využitie **zmiešané územie bývania a (BR)** – rodinné domy a rekreačné chaty.

V rozvojových zámeroch 1/24, 10/24, 14/24 je prípustné umiestňovať:

- drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilňovne, bazény a pod.),
- drobné športové a rekreačné plochy (detské ihriská, pobytové plochy s lavičkami...).

2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

2.8.1 Návrh verejného dopravného vybavenia územia

Základný komunikačný systém katastrálneho územia obce Doľany je z hľadiska pozemných komunikácií tvorený cestami:

- **II/502** v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín, v zastavanom území obce kategórie MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, mimo zastavaného územia obce kategórie C 9,5/70,
- **III/1090** (III/502009) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Štefanová, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,
- **III/1095** (III/504006) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Dlhá, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,
- **III/1091** (III/502010) v trase Doľany – Sološnica – Doľany - je potrebné jej dobudovanie v zmysle kritérií požadovaných pre cesty III. triedy v súlade s STN 73 6101,

- sieťou miestnych obslužných, prístupových a účelových komunikácií.
Existujúce miestne komunikácie si v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené v návrhu dopravy v grafickej prílohe).

Návrh dopravy

Navrhované miestne komunikácie

V Zmenách a doplnkoch 4/2024 sú navrhované tieto zábery dopravného významu:

a/24 – dopravná stavba – zjazdový chodník, ktorý zabezpečí zo západnej strany dopravný prístup do rozvojového zámeru A/24.

Celková výmera riešeného územia je cca 1800 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda mimo hraníc zastavaného územia obce.

b/24 – dopravná stavba – obslužná komunikácia, ktorá zabezpečí zo západnej strany dopravný prístup do rozvojového zámeru 12/24, 14/24.

Celková výmera riešeného územia je cca 5325 m² v druhu pozemku poľnohospodárska pôda (orná pôda a ostatná pôda mimo hraníc zastavaného územia obce.

Šírka uličného priestoru miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 musí byť min. 7,5 m (z toho šírka komunikácie 2 x 2,75 m = 5,5 m, šírka zeleného pásu 0,5 m a šírka jednostranného chodníka 1,5 m).

Šírka uličného priestoru zjazdového chodníka musí byť min. 5,5 m.

Zmeny a doplnky 4/2024 navrhujú napojenie navrhovaných rozvojových zámerov na existujúcu dopravnú sieť obce:

- | | |
|--------------|---|
| 1/24 | z existujúcej cesty III/1091 (v zastavanom území ulica Juraja Fándlyho), ktorá je vedená v dotyku so západným okrajom rozvojového zámeru, |
| 2/24 | zmena dopravnej stavby (v zmysle ZaD 2/2020) na plochy sídelnej zelene, |
| 3/24 | predĺžením navrhovanej komunikácie v schválenom rozvojovom zámere 11c do rozvojového zámeru 3/24, |
| 4/24 | z existujúcej miestnej komunikácie (ulice pod Ohradami) cez pozemok s parcelným číslom 301/4, |
| 5/24 | z existujúcej miestnej komunikácie (odbočka z ulice Juraja Palkoviča) po súkromnej ceste, vedenej cez pozemok s parcelným číslom 512/2, |
| 6/24 | z existujúcej miestnej komunikácie po súkromnej ceste, vedenej cez pozemok s parcelným číslom 190/4, alternatívne cez pozemok 493/1. |
| 7/24 | z existujúcej miestnej obslužnej komunikácie (Prostrednej ulice), ktorá je vedená v dotyku so západným okrajom rozvojového zámeru, |
| 8/24 | z existujúceho zjazdového chodníka, ktorá je vedený v dotyku so južným okrajom rozvojového zámeru, |
| 9/24 | z existujúcej cesty III/1295, ktorá je vedená v dotyku s južným okrajom rozvojového zámeru, |
| 10/24 | z poľnej cesty, ktorá bola navrhovaná v ÚPN na rekonštrukciu na zjazdový chodník, alternatívne z navrhovanej komunikácie, ktorá je súčasťou schváleného rozvojového zámer č. 1, |
| 11/24 | z existujúcej miestnej komunikácie (Prostrednej ulice), ktorá je vedená v dotyku s východným okrajom rozvojového zámeru, |
| 12/24 | z navrhovaného zjazdového chodníka (rozvojový zámer a/24), ktorý je vedený v dotyku so západnou stranou rozvojového zámeru, |
| 13/24 | z Prostrednej ulice, ktorá je vedená v dotyku s východným okrajom rozvojového zámeru, |
| 14/24 | z navrhovanej obslužnej komunikácie s označením b/24. |
| A/24 | súkromnou cestou, vedenou cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, pričom cesta bude zapísaná v Katastri nehnuteľnosti ako vecné bremeno; |

- alternatívne zjazdovým chodníkom (s označením „a“), vedeným v dotyku so západnou časťou rozvojového zámeru, ktorý bude v južnej časti dopravne napojený na miestnu obslužnú komunikáciu,
- B/24** súkromnou cestou, vedenou cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, pričom cesta bude zapísaná v Katastri nehnuteľnosti ako vecné bremeno; súkromná cesta dopravne prístupná z miestnej obslužnej komunikácie,
- C/24** súkromnou cestou, vedenou cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, pričom cesta bude zapísaná v Katastri nehnuteľnosti ako vecné bremeno; súkromná cesta dopravne prístupná z cesty III/1295.

Navrhovaná nová zástavba bude akceptovať nové vnútorné obslužné komunikácie v šírkovom usporiadaní uličného priestoru v zmysle STN 73 61109 TP:

- komunikácií funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/40 (MO 7,5/30),
- komunikácií najnižšej dopravnou-urbanistickej úrovne - ukľudnených komunikácií vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom.

Napojenie ukľudnených komunikácií sa navrhuje riešiť vyvýšenými chodníkovými prejazdmi (pri niektorých, bude z hľadiska ukľudnenia dopravy, vhodné vyvýšiť súčasne aj nadradené komunikácie). Na komunikáciách funkčnej triedy C3 sa navrhujú jednostranné chodníky v šírke minimálne 1,5 m (optimálne 2,25 m). Nenavrhuje sa zriadiť chodníky na komunikáciách FT D1.

Statická doprava

Statická doprava pre obytné územie zástavby rodinných domov bude riešená na pozemku každého objektu (garáž, odstavné miesto a pod.), resp. v rámci spevnených plôch pridružených k hlavnému dopravnému priestoru. Požaduje sa, aby na pozemku každého rodinného domu, boli vytvorené parkovacie státa min. pre dve vozidlá.

Nároky na statickú dopravu pre rozvojový zámer 7/24 (územia pre šport a rekreáciu – multifunkčná športová hala) budú riešené na pozemku rozvojového zámeru.

Hromadná doprava

Existujúce autobusové zastávky aj tie, ktoré boli navrhnuté v ÚPN obce Doľany (2008), pokrývajú požadované nároky, ktoré vznikajú z nových rozvojových zámerov.

Cyklistická doprava

Lokálna cyklistická doprava bude riešená v uličnom priestore miestnych komunikácií, farebným značením na vozovke.

Medzi verejnoprospešné stavby sú zaradené

- miestne komunikácie, pešie, náučné a cyklistické trasy, plochy statickej dopravy.

Ochranné pásma z hľadiska záujmov civilného letectva

- v zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov a stavbách pre letecké pozemné zariadenia,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest 1. triedy;

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska dopravy navrhuje v následných stupňoch projektovej dokumentácie

- rešpektovať:
 - Programové vyhlásenie vlády SR (2016-2020) za oblasť dopravy,

- Konceptiu územného rozvoja Slovenska 2001 v znení KURS 2011 – zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001 (Uznesenie vlády SR č. 513/2011),
- Stratégiu rozvoja dopravy SR do roku 2020 (uznesenie vlády SR č. 158/2010),
- Strategický plán rozvoja dopravnej infraštruktúry SR do roku 2020 a Operačný program Integrovaná infraštruktúra na roky 2014-2020,
- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle §15 Vyhlášky č. 35/1984 Z. z. o pozemných komunikáciách – t.j. pri cestách II. triedy 25,0 m a III. triedy 20 m od osi cesty),
- navrhované miestne komunikácie projektovať v podrobnejších stupňoch v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6110/Z1 a STN 73 6056 (bod 18);
- navrhnúť stavebno-technické parametre miestnych komunikácií v zmysle STN (smerové oblúky, rozhľady, rozšírenia vozoviek, veľkosť obrátisk pre potreby dopravnej obsluhy aj NA),
- schváliť navrhované dopravné plochy a líniové trasy, slúžiace na verejné účely, ako verejnoprospešné stavby, pre ktoré sa vytvorí územná rezerva,
- nemotorické komunikácie napájať na nadradený komunikačný systém výhradne prostredníctvom chodníkových prejazdov, ktoré musia obsahovať náležitý návrh prvkov upokojuvania dopravy,
- riešiť statickú dopravu (aj v obytných zónach), cyklistickú dopravu a pešie trasy v zmysle STN 736110,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie:
 - posúdiť nárast intenzity z novej zástavby a v prípade potreby navrhnúť úpravu križovatiek,
 - navrhnúť križovatky a zjazdy na nadradený komunikačný systém v súlade s požiadavkami príslušných STN,
 - napojiť novonavrhované lokality na vyhovujúci verejný dopravný systém (stavebno-technicky vyhovujúce existujúce komunikácie),
 - navrhnúť pre lokality zástavby rodinných domov parkoviská pre potreby vozidiel návšteví v min. kapacite 10 percent z celkového počtu parkovacích miest v lokalite,
 - nemotorické komunikácie riešiť s náležitým návrhom stavebných prvkov upokojuvania dopravy, najmä však so vstupným chodníkovým prejazdom v miestach ich napojení na nadradený komunikačný systém,
 - zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 (Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky),
 - dopad plánovanej výstavby na križovatky s cestou II/502 v ďalších stupňoch predložiť na vyjadrenie Regionálnym cestám Bratislava a.s.

2.8.2 Návrh verejného technického vybavenia územia

2.8.2.1 Návrh vodného hospodárstva

Zásobovanie pitnou vodou

Rozvodná sieť – súčasný stav

Obec Doľany je v súčasnosti zásobovaná pitnou vodou z Podhorského skupinového vodovodu, ktorý pozostáva zo vzájomne prepojených systémov: Pezinský SV, Modranský SV a Doľanský SV. Celý systém je pripojený na diaľkovodný prívod vody z vodného zdroja Šamorín a Kalinkovo.

Voda z diaľkového prívodu Šamorín je dopravovaná do najvýznamnejšieho vodojemu systému Pezinok – Grinava 2 x 1500 + 2 x 4000 m³ (222,80/ 217,30 m n. m.), ktorý je čelným vodojemom celého systému Podhorského SV. Podhorský skupinový vodovod je členený na Pezinskú a Modranskú časť (Modranská má ešte Doľanskú časť).

V rámci Doľanskej časti je vybudovaný prívod vody z vodného zdroja Adamová (cez ČS Adamová) a vodného zdroja Tri stoky (gravitačne) do VDJ Doľany 400 m³. Vodojem je riešený ako prietochový a slúži pre celú doľanskú časť Modranského skupinového vodovodu. Z týchto vodných zdrojov cez VDJ Doľany sú zásobované obce Doľany, Dlhá, Borová a časť obce Častá a Štefanová.

Z vodojemu VDJ Doľany s objemom 400 m³ je prírodným potrubím DN 250 zásobované zastavané územie obce Doľany. Rozvodná sieť v obci je DN 100, vedená miestnymi komunikáciami, čiastočne zokruhovaná. Vodovodná sieť v obci a domové prípojky sú vzhľadom na svoj vek a druh materiálu (liatina a PVC) v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku.

Návrh riešenia

V súlade s vodohospodárskou koncepciou rozvoja regiónov BVS, a.s. navrhované riešenie počíta s disponibilným množstvom pitnej vody pre rozvojové aktivity obce Doľany z nasledovných prameňov:

- Adamová s vodoprávne povoleným odoberným množstvom 15,0 l/s,
- Tri stoky s množstvom 22,0 l/s.

Tieto pramene sú čiastočne schopné pokryť požadované nároky pitnej vody na rozvoj obce. V Územnom pláne obce Doľany z roku 2008 je zakotvená požiadavka vybudovať nový vodojem o kapacite 800 m³ v priestore jestvujúceho vodojemu ako dvojča (rozvojový zámer č. 20).

Navrhované zámery budú napojené na existujúce rozvody pitnej vody v obci, ich predĺžením do navrhovaných lokalít. Body napojenia na existujúce rozvody vodovodu budú stanovené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

Návrh zásobovania vodou:

1/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, ktoré je vedené po východnom okraji rozvojového zámeru,
3/24	predĺžením navrhovaného vodovodného potrubia DN 100 v schválenom rozvojovom zámere 11c,
4/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, ktoré je vedené v miestnej komunikácii, ktorá sa nachádza severne od rozvojového zámeru,
5/24	z existujúceho vodovodného potrubia, vedeného v miestnej komunikácii (odbočka z ulice Juraja Palkoviča) cez pozemok s parcelným číslom 512/2,
6/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, ktorý je vedený po Fándlyho ulici, odbočkou cez súkromný pozemok, alternatívne cez pozemok 493/1,
7/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, vedeného po miestnej komunikácii Prostrednej ulici,
8/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, vedeného po miestnej komunikácii, v dotyku s južným okrajom rozvojového zámeru,
9/24	z existujúceho vodovodného potrubia DN 100, vedeného po ceste III/1295, ktorá je vedená v dotyku s južným okrajom rozvojového zámeru,
10/24	z navrhovaného vodovodného potrubia DN 100, vedeného v poľnej ceste, ktorá bola navrhovaná v ÚPN na rekonštrukciu pre na zjazdový chodník,
11/24	z vodovodného potrubia DN 100, vedeného v Prostrednej ulici,
12/24	z navrhovaného vodovodného potrubia DN 100, vedeného v navrhovanom zjazdovom chodníku (rozvojový zámer a/24), ktorý je vedený v dotyku so západnou stranou rozvojového zámeru,
13/24	z vodovodného potrubia DN 100, vedeného v Prostrednej ulici,
14/24	z navrhovaného vodovodného potrubia, vedeného pozdĺž navrhovanej ulice – b/24
A/24	z navrhovaného vodovodného potrubia, vedeného cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, s napojením na existujúce vodovodné potrubie DN 100 vedené v miestnej obslužnej komunikácii (ul. Juraja Fándlyho),
B/24	z navrhovaného vodovodného potrubia, vedeného cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, s napojením na existujúce vodovodné potrubie DN 100 vedené v miestnej obslužnej komunikácii (ul. Juraja Fándlyho),

C/24 z navrhovaného vodovodného potrubia, vedeného cez samostatný pozemok alebo cez pozemok predného rodinného domu, s napojením na existujúce vodovodné potrubie DN 100 vedené v ceste III/1295.

Predpokladaná výhľadová potreba vody pre navrhované zámery

V navrhovaných zámeroch pre bývanie bude realizovaných

- cca **55 samostatne stojacich rodinných domov**, t.j. cca 55 bytových jednotiek,
- nárast počtu obyvateľov v rodinných domoch o cca 159 á 135 l/os/deň
/byť s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom/
- OV: obchodné prevádzky a služby, rekreácia á 25 l/os/deň
/občianska a technická vybavenosť – obec od 1001 do 5000 obyvateľov/

Bilancia pitnej vody

- | | |
|--|----------------------|
| - bytový fond s lokálnym ohrevom teplej vody | Q = 135 l/osoba.deň: |
| 159 ob. x 135 l/d = | 21 465 l/deň |
| - občianska a technická vybavenosť | Q = 25 l/osoba.deň: |
| 159 x 25 l/osob.deň = | 3 975 l/deň |

SPOLU:	25 440 l/deň
Priemerná denná potreba:	Q _p = 25,44 m ³ /deň
Maximálna denná potreba:	
Q _m = Q _p x k _d = 25,44 x 1,60 =	40,70 m ³ /deň
	0,40 l/sec.

Maximálna hodinová potreba:

Q_h = (Q_m x k_h):24 = (40,7 x 1,80):24 = 3,05 m³/h

Na maximálnu dennú potrebu vody by mal vyhovovať odber zo zdrojov a kapacita potrubia prívodu vody zo zdroja. Prívod vody zo zdrojov kapacitne vyhovuje aj pre potreby ďalšieho rozvoja obce.

Pri vyčerpaní kapacity bude nutné vybudovať nový vodojem o kapacite 800 m³ v priestore existujúceho vodojemu ako dvojča (v zmysle ÚPN obce Doľany – RZ č. 20).

Výpočet potreby vody pre podnikateľské aktivity bude spracovaný v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie, keď budú bližšie špecifikované jednotlivé prevádzky.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 z hľadiska zásobovania pitnou vodou navrhuje

- rešpektovať existujúce vodohospodárske siete (v súlade s STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 6101 a vzťahujúcich sa STN a so zákonom č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach):
 - trasy vodovodných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem (ochranné pásmo existujúceho vodovodu 2,0 m - najmenšia vodorovná vzdialenosť od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, horizontálne na obe strany, v ktorom je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a pod.),
 - akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme sa môže vykonávať len so súhlasom a podľa pokynov prevádzkovateľa,
- v ďalších stupňoch PD
 - riešiť osobitne, pre jednotlivé rozvojové zámery, koncepciu a technické možnosti zásobovania pitnou vodou (hlavne detaily miesta pripojenia, zabezpečenia dostatočného tlaku vody v navrhovanom verejnom vodovode ako aj prednostného návrhu okruhového systému),
 - preukázať reálnosť napojenia na verejný vodovod (v predstihu prerokovať každý zámer s prevádzkovateľom verejného vodovodu),
 - dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, hlavne ustanovenia:
 - o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
 - zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, zákona č.

364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach,

- riešiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti,
- riešiť prípadné križovanie inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi a ich ochrannými hrádzami v zmysle STN 73 6822 „Križovania a súbehy vedení a komunikácií,
- preložku potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete.

Vodné toky a protipovodňová ochrana územia

Vodné plochy

Na Podhájskom potoku je v rkm 7,021 vybudovaná vodná nádrž Doľany (časť zasahuje do k.ú. obce Štefanová), ktorá je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. OZ Piešťany.

Vodné toky

V katastrálnom území obce Doľany je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. OZ Piešťany:

- vodohospodársky významný vodný tok Podhájsky potok (Bosniacký potok), ktorý je v severnej časti katastrálneho územia v úseku rkm 9,8 – 10,51 prekrytý, v rkm 7,021 je na Podhájskom potoku vybudovaná vodná nádrž Doľany, ktorej časť zasahuje do k. ú. Obce Štefanová,
- v juhozápadnej časti k.ú. ľavostranný, bezmenný prítok Štefanovského potoka.

Rozvojový zámer 1/24 sa približuje k odkrytému a neupravenému korytu Podhájskeho potoka v jeho hornej časti, preto je nutné rešpektovať jeho ochranné pásmo v šírke min. 6m od brehovej čiary a zachovať prístup k vodnému toku.

Z dôvodu blízkosti vodného toku k navrhovanej výstavbe, neodporúča sa budovať suterénne priestory, stavby musia byť osadené s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez vybudovania pivničných priestorov.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 z hľadiska vodných tokov navrhuje

- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a príslušné platné normy STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“,
- rešpektovať ochranné pásma vodohospodársky významných vodných tokov v zmysle zákona č. 384/2004 Z.z.:
 - Podhájskeho potoka v šírke min. 6 m od brehovej čiary obojstranne,
 - ostatných vodných tokov v šírke min. 4 m od brehovej čiary obojstranne,
 - vodnej nádrže Doľany v šírke 10 m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri max. hladine 197,60 m n.m, v ochrannom pásme
 - nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipuláciou s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí,
 - je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity,
 - akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s tokom a jeho hrádzami a výsadbu porastov riešiť v zmysle príslušných noriem STN 736922, 736822 a vodného zákona 384/2004 odsúhlasiť so správcom vodného toku.

Odkanalizovanie územia

Kanalizácia - súčasný stav

V obci Doľany nie je vybudovaná splašková kanalizácia. Splaškové odpadové vody z rodinných domov sú zachytávané v žumpách a v malých čistiarnach odpadových vôd, z ktorých sú vyčistené odpadové vody odvádzané do miestnych recipientov.

Kanalizácia – návrh riešenia

V návrhu Územného plánu obce Doľany z roku 2008 sa predpokladá vybudovanie obecnej splaškovej

kanalizácie v celej obci, s odvádzaním splaškových vôd do ČOV, ktorá je umiestnená na území Horné lúky. Navrhované zámery budú, do vybudovania obecnej kanalizácie, odkanalizované do vodotesných žump alebo malých čistiarní odpadových vôd, vybudovaných na pozemku rozvojového zámeru.

Výpočet množstva odpadových vôd – navrhované zámery

Pri výpočte množstva odpadových vôd z obce sa uvažuje špecifická produkcia odpadových vôd $q=150$ l/o./deň, vrátane občianskej a technickej vybavenosti.

Predpokladaný prírastok obyvateľov + návštevníkov: $n = 159$

Priemerný denný prietok : $Q_{24} = 159 \times 150/86\,400 = 0,27 \text{ l/s} = 24,19 \text{ m}^3/\text{deň}$

Maximálny hodinový prietok : $C_{\text{hod.}} = Q_{24} \times 1,4 \times 2,3 = 0,787 \text{ l/s.}$

Kanalizácia dažďová

Dažďové vody z komunikácií v obci sú odvádzané cez uličné vpusty do miestnych potokov, alebo cez rigoly do vsakovacích šácht.

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch zo všetkých navrhovaných lokalít je nutné v maximálnej miere zadržať v území na jednotlivých pozemkoch (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 z hľadiska odkanalizovania územia navrhuje

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových zámerov musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
- riešiť osobitne pre jednotlivé rozvojové zámery koncepciu a technické možnosti odkanalizovania územia vzhľadom na konfiguráciu terénu a kapacitu jednotlivých úsekov kanalizácie, na ktoré sa budú pripájať, pričom akékoľvek pripojenie na verejnú kanalizáciu bude možné až po vybudovaní kanalizácie s napojením na ČOV,
- do vybudovania verejnej kanalizácie a ČOV riešiť odvedenie splaškových vôd z navrhovaných zámerov do vodotesných žump alebo malých čistiarní odpadových vôd,
- kanalizačnú stokovú sieť uložiť do verejných priestorov komunikácií a zelene v zmysle STN 756101, STN 73 6822, STN 73 6005,
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.),
- riešiť odvedenie nekontaminovaných dažďových vôd zo striech rodinných domov pri každom objekte (napr. prostredníctvom vsakovacích studní, drénov, dažďových nádrží a pod.),
- pri budovaní parkovacích miest s kapacitou 5 a viac motorových vozidiel riešiť dažďové vody so zaústením do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z.z. vstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

2.8.2.2 Návrh zásobovania energiami

Zásobovania plynom

Zásobovanie plynom – súčasný stav

V katastrálnom území obce Doľany sa v súčasnosti nachádza distribučná sieť s príslušenstvom prevádzkovaná SPP-D - VTL plynovod DN 150, PN 2,5 MPa, z ktorého je napájaná cez VTL plynovod DN 80, PN 2,5 MPa regulačná stanica. RS Doľany Štefanovská s výkonom $1200 \text{ Nm}^3/\text{h}$, je dvojradová, jednostupňová s výstupným tlakom 90 kPa. Výstupné potrubie z regulačnej stanice má svetlosť D160 P 100. Regulačná stanica je umiestnená na južnom okraji zastavaného územia.

Distribučnú sieť v obci zabezpečujú potrubia PN 100 kPa, z polyetylénového a oceľového materiálu. Plynovodné potrubia sú vedené čiastočne v zelených pásoch, pozdĺž existujúcich komunikácií a čiastočne v miestnych komunikáciách.

Zásobovanie plynom – návrh riešenia

V súčasnosti regulačná stanica (RS), ako aj systém rozvodov ZP, zabezpečujú plynulú dodávku ZP a disponujú dostatočnou rezervou v prípade napojenia ďalších odberateľov. Rozšírenie plynovodnej siete v obci v rámci komplexnej technickej infraštruktúry navrhnutých rozvojových zámerov je možné po vybilancovaní nárokov jednotlivých zón (v podrobnejších stupňoch PD) prevádzkovateľovi plynovod. siete.

Ochranné a bezpečnostné pásma - priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je (v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa.

Pre plynovody prepravnej siete platí ochranné pásmo medzi okrajom novej stavby a medzi osou krajnej línie PS 50 m, meraných kolmo na os línie. Pre sieť SPP – preprava, a.s. platí vzdialenosť 300 mm pre DN nad 500 mm a tlak nad 4 MPa.

Územný plán obce Dolány Zmeny a doplnky č. 4/2024 z hľadiska plynifikácie navrhuje

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás plynu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), pri projektovaní dodržať STN 38 6410/Z1 (Plynovody a prípojky s vysokým tlakom) a STN 33 4050 (Predpisy pre podzemné oznamovacie vedenia),
- napojiť navrhované zámery na existujúce rozvody STL plynovodu v obci,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie vybilancovať požiadavky na zásobovanie plynom pre navrhované zámery a zaslať na odsúhlasenie SPP-distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/b, Bratislava,
- uvažovať so 100% plynifikáciou v rámci navrhovanej IBV rodinných domov.

Zásobovania elektrickou energiou

Základné technické údaje

Elektrická sieť: VN 3 str. 50 Hz, 22 kV, IT
NN 3 PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C.

Rozvody a trafostanice

V majetku ZE, a.s. Bratislava sú nasledovné trafostanice:

- TS 17-1/400 kVA – kiosková
- TS 17-2/250 kVA – stožiarová
- TS 17-7/250 kVA – stožiarová
- TS 17-8/250 kVA – stožiarová
- TS 17-9/250 kVA – stožiarová.

Súčasný stav zásobovania elektrickou energiou vyhovuje terajším nárokom obce na elektrickú energiu. Rezervný výkon v transformátoroch je nepodstatný.

Nároky na elektrickú energiu pre navrhované zámery

Realizovaním zámerov v obci vzniknú nové nároky na elektrickú energiu. Technické riešenie zásobovania elektrickou energiou, najmä však ich realizácia, bude ovplyvňovaná časovým postupom výstavby v jednotlivých lokalitách a etapách. Realizácia zásobovania elektrickou energiou, ako jeden z predpokladov výstavby, bude riešená v podrobnejších stupňoch PD.

Predpokladá sa, že väčšina rozvojových zámerov bude zásobovaná eklektickou energiou z existujúcich trafostaníc. Pri nepostačujúcom výkone existujúcich trafostaníc bude nutná ich rekonštrukcia a zvýšenie výkonu, prípadne výstavba nových TS.

Rozvody NN

V riešených zámeroch sa navrhujú podzemné kábelové rozvody. Uloženie navrhovaných káblov, križovanie a súběhy s ostatnými inžinierskymi sieťami bude riešené v súlade s STN 33 2000-5-52 za dodržania STN 73 6005.

Všeobecne

Pri akýchkoľvek nových zámeroch sa musia rešpektovať ochranné pásma energetických zariadení, ktoré vyplývajú zo zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, Všetky rozvojové zábery v ochranných pásmach musia byť dohodnuté so správcom vedení.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 4/2024 z hľadiska zásobovania navrhovaných zámerov elektrickou energiou navrhuje:

- dodržiavať ochranné pásmo jestvujúcich VN vzdušných vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a nadväzných legislatívnych zákonov ako aj ustanovenia STN 73 6005,
- rešpektovať trasy 22 kV vzdušných vedení, v prípade potreby riešiť v zastavanom území a na rozvojových plochách návrh ich prekládky, prípadne kabelizáciu,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch, v max. miere káblami zemou, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002,
- prekládky elektroenergetických rozvodných zariadení riešiť v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. § 45 ods. 2/ Preložka energetického rozvodného zariadenia, v ktorom sa uvádza:
 - náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal, ak sa vlastník elektroenergetického rozvodného zariadenia a ten, kto potrebu preložky vyvolal, nedohodnú inak,
 - vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení,
 - preložkou elektroenergetického rozvodného zariadenia na účely tohto zákona je premiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického rozvodného zariadenia alebo zmena jeho trasy,
- pred spracovaním podrobnejších stupňov PD je potrebné listom požiadať ZSE, a.s. o stanovenie záväzných pripojovacích podmienok na sieť energetiky.

2.8.2.3 Návrh telekomunikácií

V obci Doľany existujú telekomunikačné rozvody v správe Slovak Telekom, a.s. a DIGI. Slovakia, s.r.o. s individuálnym napojením jednotlivých užívateľov.

Cez obec Doľany prechádza severojužným smerom metalická kábelová trasa s existujúcim telekomunikačným objektom.

Nové rozvody a rekonštrukcie v navrhovaných rozvojových zámeroch budú riešené zemnými káblami, v súběhu s ostatnými sieťami vo verejnom priestore. Pre rozvojové zábery (predpokladaný počet cca 55 bytových jednotiek) sa navrhuje napojenie na existujúce optické prípojky, ich predĺžením a následne vybudovaním sekundárnych telekomunikačných rozvodov pre jednotlivé lokality. Telekomunikačná sieť sa odporúča s min. 150 % hustotou telefonizácie bytov, t.j. cca 83 párov.

V rámci navrhovanej optickej siete budú riešené všetky dátové, telekomunikačné a multimediálne služby.

V riešených územiach rozvojových zámerov sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne zariadenia operátorov mobilných telefónnych sietí (Orange, T-mobil, O2), zastavané územie obce Doľany je však dobre pokryté sieťou mobilných operátorov.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska telekomunikácií navrhuje

- rešpektovať zákon č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách a platné predpisy podľa STN 73 60005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu,
- dodržať ochranné pásma telekomunikačných zariadení v zmysle §65 a §68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách, neumiestňovať v ich koridore stavby a porasty, ani vykonávať zemné

práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné zariadenia alebo vedenie telekomunikačnej siete, alebo ich plynulú a bezpečnú prevádzku, vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb,

- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné zariadenia v správe ST, a.s.,
- riešiť náhradu existujúcich vzdušných rozvodov mts prostredníctvom metalických káblov v zemi,
- riešiť rozšírenie mts na navrhovaných rozvojových plochách káblami uloženými v zemi,
- pri všetkých stavbách a terénnych úpravách v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie požiadať v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách o vyjadrenie o existencii podzemných a nadzemných sietí,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržať normu STN 736005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normu STN 334050 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

Slovak Telekom, a.s. zakazuje zriaďovať skládky materiálu a stavebné dvory počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.

2.8.2.4 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, ochrany pred povodňami a požiarnej ochrany

Obrana štátu, civilná ochrana obyvateľstva

V riešenom území obce Doľany sa z hľadiska záujmov obrany štátu nenachádzajú žiadne objekty ani zariadenia.

Pre územie obce Doľany, z hľadiska možných mimoriadnych udalostí, je potrebné zabezpečiť vybudovanie ochranných stavieb typu jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) a plynosťný úkryt (PÚ) na ukrytie obyvateľstva, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti k ochrane pred možnými následkami mimoriadnych udalostí v bytových a nebytových budovách.

Pre ukrytie obyvateľov bývajúcich v rodinných domoch budú na jednotlivé úkryty budované svojpomocne (JÚBS) vybrané vhodné pozemné, alebo nadzemné priestory stavieb rodinných domov vybudovaných v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu podľa prílohy č. 1 tretej časti vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. V podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie budú stanovené zásady a regulatívy pre stavby civilnej ochrany obyvateľstva.

Riešené katastrálne územie obce sa nachádza v zóne havarijného ohrozenia jadrovej elektrárne Jaslovské Bohunice do vzdialenosti 21 km. Z tohto dôvodu je schválený schvaľovacou doložkou „Plán ochrany obyvateľstva obce Doľany pre prípad radiačnej havárie jadrového zariadenia v Jaslovských Bohuniciach“.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska civilnej ochrany navrhuje v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie

- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) postupovať v zmysle Vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona,
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby),
- dodržiavať stavebno-technické požiadavky na ochranné stavby CO v zmysle „Analýzy územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“.

Návrh ochrany pred povodňami

Vodný tok Podhájsky potok v k.ú. obce Dolňany (rkm 9,5 -11,5) bol v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradený medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, z toho dôvodu pri plánovanej výstavbe v rozvojovom zámere A/24 sa musí rešpektovať zákon č. 7/2010 o ochrane pred povodňami.

Pri rozvojovom zámere A/24 bude nutné, v rámci záhrad navrhnúť protipovodňové opatrenia, napr. formou terénnej vlny.

Súčasne na existujúcich a navrhovaných stavbách je nutné vykonať opatrenia voči nepriaznivým účinkom povrchových a podzemných vôd.

Návrh požiarnej ochrany

V obci Dolňany sa nachádzajú požiarne podzemné hydranty na verejnej vodovodnej sieti, ktoré zabezpečujú požiaru vodu v prípade požiaru. Požiarna zbrojnica je situovaná pri materskej škole. V prípade väčšieho požiaru zasahujú požiarne zbory zo Smoleníc a Trnavy.

V rozvojových zámeroch navrhovaných v Zmenách a doplnkoch 4/2024 bude vybudovaná verejná vodovodná sieť. Na hlavných rozvodoch budú osadené protipožiarne hydranty. Kapacita vodného zdroja je dimenzovaná aj na účely požiarnej ochrany.

Príjazd pre požiarne vozidlá v navrhovaných zámeroch bude zabezpečený po spevnených komunikáciách šírky minimálne 3,5 m (čím sa dosiahne požadovaná minimálna šírka 3 m v zmysle § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.). Komunikácie budú dimenzované na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

Zmeny a doplnky z hľadiska protipožiarnej ochrany navrhujú

- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť protipožiarne zabezpečenie v zmysle nasledovných predpisov:
 - zákona 199/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 591/2005 Z. z.,
 - vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. a nadväzujúcich noriem, ako aj § 43 d) zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - vyhlášky MV SR 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a nadväzujúcich noriem,
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete z požiarnych hydrantov, potrebu vody stanoviť v zmysle STN 92 0400 PBS Zásobovanie vodou na hasenie požiarov, pričom uvedená potreba požiarnej vody bude zabezpečená z nadzemných alebo podzemných hydrantov,
- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 199/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- zabezpečiť (v zmysle vyhlášky MV SR č. 225/2012 Z. z., ktorou sa mení Vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení Vyhl. MV SR č. 307/2007 Z.z.):
 - k objektom prístupové komunikácie a k objektom, kde to vyžadujú predpisy z hľadiska ochrany pred požiarmi aj nástupné plochy,
 - odstupové vzdialenosti medzi objektmi,
 - príjazd pre požiarne vozidlá po spevnených komunikáciách šírky min. 3,0 m,
- komunikácie dimenzovať na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

2.8.3 - Návrh odpadového hospodárstva

Domový odpad vyprodukovaný v rozvojových zámeroch navrhovaných v Zmenách a doplnkoch 4/2024 bude separovaný a pravidelne odváňaný v týždenných intervaloch na riadenú Skládku odpadov Dubová,

s.r.o., ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Dubová, v lokalite „Pod hájom“. V súčasnosti je domový odpad separovaný, triedi sa papier, sklo, olovené akumulátory a priemyselné výrobky. Biologicky rozložiteľný kuchynský odpad (BRKO) v domácnosti likviduje každá domácnosť sama dôslednou separáciou, kompostovaním a skrmovaním kožušinovými zvieratami.

V roku 2024 bolo v obci vyprodukovaných 361,401 ton komunálneho odpadu, z toho bolo vytriedených 258,761 ton (71,6 %).

Počas výstavby je stavebník povinný dodržať ustanovenia §19 – povinnosť držiteľa odpadu podľa ods. 1, písmena d), e) a f) zákona o odpadoch. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia a uvedenia stavby do prevádzky je žiadateľ povinný zosúladiť svoju činnosť s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve a požiadať Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku o vydanie súhlasov podľa § 7 zákona o odpadoch a zosúladiť činnosť so všeobecne záväzným nariadením obce Doľany v ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska odpadového hospodárstva navrhuje

- dodržať ustanovenia zákona č. 343/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 223/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- vo všetkých stupňoch PD každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

2.9 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY

Ochrana prírody a krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Doľany sa nachádzajú chránené územia s ochrannými pásmami, ktoré je nutné rešpektovať:

- veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty, v ktorom platí druhý stupeň ochrany (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.),
- Chránené vtáčie územie CHVÚ Malé Karpaty (SKCHVÚ 014), ktoré bolo vyhlásené MŽP SR č. 216/2005 Z.z.,
- Územie európskeho významu ÚEV Biele Hory (SKUEV0267) – v k.ú. Doľany platí 2. stupeň ochrany,
- CHA Zabité – navrhovaný chránený areál v lokalite Zabité, ktorá je genofondovou lokalitou fauny a flóry, nachádzajú sa tu zvyšky slatinských lúk.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny cca 30% plochy katastrálneho územia obce Doľany sa nachádza v území s prvým stupňom a 70% s druhým stupňom ochrany v zmysle zákona (územie CHKO Malé Karpaty). Navrhované zámery sa nachádzajú v území, kde platí 1. stupeň ochrany, okrem rozvojového zámeru 1/24, ktorý sa nachádzajú v území s 2. stupňom ochrany:

Návrh riešenia požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability

Ekologická stabilita sa dosiahne vytvorením siete stabilizačných prvkov v krajine. Základné prvky ekologickej stability na regionálnej úrovni dokladá priemet RÚSES, ktorý je súčasťou Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja. V dotknutom území sú vymedzené nasledovné prvky siete ekologickej stability:

- **NRBc** biocentrum nadregionálneho významu – Biele hory,
- **NBk** biokoridor nadregionálneho významu - Biele Hory,
- **nBK JV svahy Malých Karpát** (predpolie Malých Karpát) biokoridor nadregionálneho významu,
- **rBK Hajdúky – Vysoká Sučiarsky háj** biokoridor regionálneho významu,
- **rBK XXVIII** biokoridor regionálneho významu – vodný tok Podhájsky potok.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhuje

- rešpektovať a zohľadňovať legislatívne chránené územia ochrany prírody a krajiny,
- rešpektovať a zohľadňovať vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) (biocentrá a biokoridory na regionálnej aj lokálnej úrovni),

- v obytných zónach navrhnuť funkčnú uličnú zeleň so stromami, s prípadným kríkovým porastom,
- navrhnuť izolačnú zeleň pri rozvojových zámeroch, situovaných v dotyku s regionálnymi dopravnými trasami:
 - rozvojový zámer 13/24 situovaný pri ceste II/502,
 - rozvojový zámer 9/24 situovaný pri ceste III/1295.

2.10 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Vplyv na životné prostredie

V katastrálnom území obce Doľany sa nachádza bývalá skládka komunálnych odpadov na pozemku s parcelným číslom č. 944/9, ktorá je uzavretá, prekrytá vrstvou výkopovej zeminu a monitorovaná po dobu 30 rokov. Táto skládka je evidovaná na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží ako environmentálna záťaž:

Názov EZ:	PK (004) / Doľany – Košiar – skládka s OP
Názov lokality:	Košiar skládka s OP
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou
Registrovaná ako:	A – pravdepodobná environmentálna záťaž C – sanovaná/rekultivovaná lokalita.

V katastrálnom území obce Doľany sú evidované pravdepodobné environmentálne záťaže:

- zosuvné územia (svahové deformácie) – plochy, ktoré vyžadujú zvýšenú ochranu,
- výskyt potenciálnych svahových deformácií.

V dokumentácii Zmien a doplnkov 4/2024 nedochádza k zásadným zmenám v koncepcii starostlivosti o ŽP.

Predpokladá sa, že rozvojové zámery s navrhovaným funkčným využitím obytne a športovo-rekreačné územie, nebudú mať podstatný vplyv na stav kvality životného prostredia:

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie treba minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia požadovaním zohľadnenia nasledovných podmienok v adekvátnom rozsahu:

- návrh nových obytných súborov podmieniť územnou rezervou pre funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Zásady znižovania nepriaznivých dôsledkov klimatickej zmeny a adaptačné opatrenia obce

Pri rozvoji obce zohľadniť metodické usmernenia k dosahovaniu cieľov Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy a z neho vyplývajúce adaptačné opatrenia a to najmä:

- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídle, osobitne v zastavanom území,
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre,
- zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôbené meniacim sa klimatickým podmienkam,
- vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov, cyklistov,
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov,
- zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam,
- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa alebo spoločenstiev drevín v extraviláne,
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie,
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia,
- zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran,
- podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach,
- zabezpečiť opatrenia proti vzniku lesných požiarov.

Koncepcia rozvoja plôch zelene

V rámci starostlivosti o zeleň je potrebné

- zachovať a udržiavať: významné plochy verejnej zelene sídla, ako sú parkovo upravené plochy zelene a uličné stromoradia,
- zachovať prírodné prvky začleňujúce sídlo do krajiny, ako sú línie sprievodných porastov vodných tokov, a stromoradia listnatých a ovocných drevín v krajine,
- riešiť existujúce i navrhované parkovo upravené plochy zelene ako kvalitný parkový priestor kompozične a hmotovo rešpektujúci zachovanie pohľadov a priehľadov,
- chrániť existujúcu krajinnú zeleň a v prípade jej výskytu na rozvojových plochách ju vhodne zakomponovať do urbanistického riešenia,
- zachovať skupinovú a líniovú nelesnú drevinovú vegetáciu, ktorá plní funkcie z hľadiska biodiverzity a štruktúry krajiny,
- navrhnuť novú plochu verejnej zelene – rozvojový zámere 2/24.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska ŽP navrhuje

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:
- zabrániť znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd vybudovaním kanalizácie, s napojením na čističku odpadových vôd,
- zaviesť v navrhovaných zámeroch triedenie domového odpadu, s pravidelným odvážaním na riadenú skládku odpadov v k.ú. Dubová,
- obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením všetkých objektov na vykurovanie zemným plynom, elektrickú energiu alebo alternatívne zdroje vykurovania,,
- neumiestňovať do obytného územia výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečistenia ovzdušia, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie objektov,
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochranu ovzdušia, vody, pôdy, hluku, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- posúdiť navrhované zámery v ďalšom stupni PD v zmysle zákona 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 citovaného zákona.

2.11 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V katastrálnom území obce Doľany nachádza:

- prieskumné územie (PÚ) „Trnava – horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA a.s., Bratislava, ktoré je vyznačené v grafickej časti dokumentácie.

V katastrálnom území obce Doľany sa nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory) a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.

2.12 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Zmeny a doplnky 4/2024 nevymedzujú žiadne plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde je spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 57/2013 Z.z. a Vyhlášky 508/2004 Z.z.

Štruktúra plôch katastrálneho územia obce Doľany (v zmysle výpisu z katastra nehnuteľnosti k roku 2020)

Orná pôda	419,3206 ha	18,6 % z celkovej výmery k.ú.
Vinice	75,6133 ha	3,4 % z celkovej výmery k.ú.
Záhrady	29,6522 ha	1,3 % z celkovej výmery k.ú.
TTP	56,8606 ha	2,5 % z celkovej výmery k.ú.
Spolu poľnohospodárska pôda	581,4467 ha	25,8 % z celkovej výmery k.ú.
Lesné pozemky	1551,3859 ha	68,8 % z celkovej výmery k.ú.
Vodné plochy	18,6735 ha	0,8 % z celkovej výmery k.ú.
Zastavané plochy	67,6714 ha	3,0 % z celkovej výmery k.ú.
Ostatné plochy	35,4001 ha	1,6 % z celkovej výmery k.ú.
Spolu k. ú. obce Doľany	2254,5776 ha	100,0%

V riešenom katastrálnom území obce Doľany sa vyskytujú tieto BPEJ:

1. skupiny: BPEJ 0122002
2. skupiny: BPEJ 0126002
3. skupiny: BPEJ 0126032
4. skupiny: BPEJ 0150012
5. skupiny: BPEJ 0127003, 0150212, 0151013, 0156002, 0156202, 0157132
6. skupiny: BPEJ 0151213, 0165002, 0165232, 0171232, 0260232, 0260032
8. skupiny: BPEJ 0195002
9. skupiny: BPEJ 0280682, 0280882.

Najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území obce Doľany, podľa kódu BPEJ, ktoré podliehajú povinnosti platenia odvodov v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, sú pôdy: BPEJ 0122002/1. skupiny, BPEJ 0126002/2. skupiny, BPEJ 0126032/3. skupiny, BPEJ 0150012/4. skupiny.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy je spracovaný v tabuľke podľa Vyhlášky 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva §27 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024

Ozna- čenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Forma výstavb y Funkci a	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Závlahy v ha/ Nepoľnohospodárs ka pôda
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/ skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
1/24	Doľany	RD,DO RE.TI	0,4866	-	0,4866	0,4866	záhrada	0280882/ 9	-	0,4866	- ostatná plocha (0,0303 m2) zastavaná plocha (0,0291 m2)
2/24	Doľany	VZ,DO	0,1226	0,1226	-	Rozvojový zámer bol vyňatý z PP v rámci ZaD 2/2020					-
3/24	Doľany	RD,DO Ti, VZI	0,8732	-	0,8732	0,3485	TTP	0151213/ 6		0,3485	- ostatná plocha (0,5347 m²)
4/24	Doľany	RD,D, TI	0,0419	0,0419	-	0,0419	záhrada orná pôda	0151213/ 6	0,0419	-	-
5/24	Doľany	RD,DO TI	0,2383	0,2383	-	0,2040	záhrada	0260032/ 6	0,2040	-	- zastavaná plocha (0,0343 m²)
6/24	Doľany	RD,DO TI	0,0598	0,0598	-	0,0598	záhrada	0150212/ 5	0,0598	-	-
7/24	Doľany	RE, DO, TI,VZ	0,1132	0,1132	-	-	-	-	-	-	- ostatná plocha (0,1132 m²)
8/24	Doľany	RD,DO TI	0,0548	0,0548	-	0,0548	záhrada	0165232/ 6	0,0548	-	-
9/24	Doľany	RD,DO TI	0,0470	-	0,0470	0,0470	vinica	0165232/ 6	-	0,0470	-

Ozna- čenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Forma výstavb y Funkci a	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Závlahy v ha/ Nepoľnohospodárs ka pôda
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/ skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
10/24	Doľany	RD,DO TI	0,2252	-	0,2252	0,2252	orná pôda	0165232/ 6	-	0,2252	-
11/24	Doľany	RD,DO TI	0,0575	0,0575	-	0,0575	záhrada	0166002/ 5	0,0575	-	-
12/24	Doľany	RD,DO TI	0,9533	-	0,9533	Rozvojový zámer bol vyňatý z PP v rámci Územného plánu obce (rozvojový zámer 7, 8)					
13/24	Doľany	RD,DO TI	0,3048	-	0,3048	0,3048	záhrada	0156002/ 5	-	0,3048	-
14/24			2,4119	-	2,4119	Rozvojový zámer bol vyňatý z PP v rámci Územného plánu obce (rozvojový zámer 5, 6)					
A/24	Doľany	RD,DO TI	1,4715	0,0761	1,3954	1,4715	záhrada	0280882/ 9	0,0761	1,3954	-
B/24	Doľany	RD,DO TI	2,7202	-	2,7202	Rozvojový zámer bol vyňatý z PP v rámci Územného plánu obce (rozvojový zámer 6)					
C/24	Doľany	RD,DO TI	0,2404	0,0600	0,1804	0,2404	záhrada	0165232/ 6	0,0600	0,1804	.
a/24	Doľany	DO,TI	0,0600		0,0600	0,0600	záhrada	0280882/ 9	-	0,0600	-
b/24	Doľany	DO, TI, VZ	0,5325		0,5325	0,1850	záhrada	-	-	0,1850	- 0,3575 ha (bolo vyňaté – rozvojový zámer 5,6)
Spolu			11,0147	0,8242	10,1900	3,7870			0,5541	3,2329	

Vysvetlivky k tabuľke: RD – rodinné domy, ŠP – športovo-rekreačné plochy a zariadenia, DO – dopravné plochy, línie a zariadenia (komunikácie, parkoviská), TI – zariadenia technickej infraštruktúry, VZ – verejná zeleň,

Zmeny a doplnky č. 4/2024 navrhujú rozvojové zámery (1/24 - 14/24, A-C/24, a/24, b/24)

o celkovej výmere **11,0147 ha**
z toho v hraniciach zastavaného územia obce 0,8242 ha
mimo hraníc zastavaného územia obce 10,1900 ha

z toho navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy

o celkovej výmere **3,7870 ha**
z toho v hraniciach zastavaného územia obce 0,5541 ha
mimo hraníc zastavaného územia obce 3,2329 ha

z toho navrhovaný záber odňatia najkvalitnejšej BPEJ poľnohospodárskej pôdy **0,0000 ha.**

Poľnohospodársku pôdu, na ktorej sú situované navrhované rozvojové zámery bude možné použiť na nepoľnohospodárske účely len za podmienok dodržania zásad podľa §12 a §13 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP

Na plochách predkladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie mimo zastavaného územia obce Doľany k 1.1.1990 sú držiteľmi poľnohospodárskej pôdy súkromní vlastníci a Slovenský pozemkový fond (rozvojový zámer b/24).

Zdôvodnenie navrhovaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie

Väčšina rozvojových zámerov, ktorým bol v minulosti udelený súhlas orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel, sú buď zastavané, rozostavané alebo majú schválenú projektovú dokumentáciu a sú pripravené na stavebnú činnosť.

Navrhované rozvojové zámery zaberajú poľnohospodársku pôdu, ktorá

- tvorí „torzá“ poľnohospodárskej pôdy - záhrady v hraniciach zastavaného územia obce, obklopené existujúcou obytnou výstavbou, ťažko prístupné pre poľnohospodárske mechanizmy a z toho dôvodu nevyužiteľné pre poľnohospodársku výrobu: 2,2024, 4/24, 5/27/24, 8/24, 11/24,1/24
- tvorí poľnohospodársku pôdu – ornú pôdu v dotyku so zastavaným územím obce: 3/24, 8/24, 9/24,

1/24, 12/24, 13/24, 14/24, A/24, B/24, C/24.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je nutné dodržať ustanovenia zákona SNR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Závlahy a odvodnenie

V správe Hydromeliorácie, š.p. Bratislava sa v riešenom území obce Doľany nachádzajú nasledovné vodné stavby:

- Závlahy pozemkov Doľany (evid. č. 5201 322), ktorá bola daná do užívania v roku 1981 s celkovou výmerou 440 ha,
- Závlahy pozemkov Budmerice (evid. č. 5201 368), ktorá bola daná do užívania v roku 1988 s celkovou výmerou 1600 ha,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany – Dlhá“ v roku 1976
 - Odvodňovací kanál krytý Ampére (evid. č. 5201 279002) o celkovej dĺžke 0,102 km,
 - Odvodňovací kanál Čerlov (evid. č. 5201 279003) o celkovej dĺžke 0,320 km,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany – Dlhá“ v roku 1975
 - Odvodňovací kanál Horné pole (evid. č. 5201 162002) o celkovej dĺžke 1,420 km,
 - Odvodňovací kanál Rojzabiny I. (evid. č. 5201 279005) o celkovej dĺžke 0,250 km,
 - Odvodňovací kanál Breziny (evid. č. 5201 162007) o celkovej dĺžke 0,950 km,
 - Odvodňovací kanál Breziny I. (evid. č. 5201 162008) o celkovej dĺžke 0,300 km,
 - Odvodňovací kanál Breziny II. (evid. č. 5201 162009) o celkovej dĺžke 0,900 km,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany 2“ v roku 1972
 - Odvodňovací kanál Galetky (evid. č. 5201 146001) o celkovej dĺžke 0,950 km,
 - Odvodňovací kanál úchytný Od Korzár (evid. č. 5201 146002) o celkovej dĺžke 0,765 km,
 - Odvodňovací kanál Fasandle (evid. č. 5201 146003) o celkovej dĺžke 0,682 km,
 - Odvodňovací kanál úchytný od Fasandle (evid. č. 5201 146004) o celkovej dĺžke 0,103 km,
 - Odvodňovací kanál Rojzabiny II. (evid. č. 5201 146006) o celkovej dĺžke 0,180 km,

V riešenom území sa nachádzajú aj detailné odvodnenia poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom, ktoré sú v správe príslušných poľnohospodárskych subjektov.

Na poľnohospodárskej pôde (ornej pôde) s vybudovanými hydromelioráciami sa nachádza rozvojový zámer 10/24.

2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 nenavrhne trvalé odňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesov.

3. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY 4/2024 - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia, umiestňovania stavieb a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 rešpektuje:

- rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce z
 - Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj a jeho záväznej časti, ktorá bola schválená VZN BSK č. 1/2013 dňa 20.09.2013, v znení Zmien a doplnkov č. 1, schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväznej časti vyhlásenej VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017,
 - Územného plánu obce Doľany (rok 2008), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Doľanoch č. 6/2008 dňa 9.10.2008 v znení neskorších Zmien a doplnkov.

Návrhové obdobie realizácie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 je k roku 2032.

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

Územný plán obce Doľany z roku 2008 priestorovo člení riešené územie na:

- urbanizované územie (obec),
- ostatné – neurbanizované územie katastra (prírodný priestor).

Urbanizované územie tvoria plochy zastavané a navrhnuté na ďalšiu urbanizáciu:

- v hraniciach zastavaného územia obce (hranica intravilánu z. r. 1990),
- na plochách súvisiacich alebo prekračujúcich uvedenú hranicu.

Ostatné – neurbanizované územie katastra, tvoria plochy, ktoré nie sú v územnom pláne určené na urbanizáciu. V Územnom pláne obce Doľany z roku 2008 je ostatné územie katastra priestorovo členené na:

- zalesnenú časť – CHKO Malé Karpaty,
- poľnohospodársku krajinu s výrazným podielom viníc.

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Členenie funkčných plôch existujúcich i navrhovaných je určené vo výkrese č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (M 1:5000). Jedná sa o plochy s presným funkčným vymedzením, rešpektujúce limity územia, s určenými regulačnými podmienkami výstavby a poskytujúce priestor pre investovanie v navrhovanej časovej etape.

Zmeny a doplnky 4/2024 navrhujú nasledovné zmeny schválené v Územnom pláne obce Doľany z roku 2008 v znení zmien a doplnkov:

aktualizáciu stabilizovaného územia obce;

zrušenie schválených rozvojových zámerov (Územný plán obce Doľany, rok 2008):

- | | |
|-------------------|--|
| II. etapa: | 5 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
6 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
7 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie,
8 – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie, |
| výhľad | 11c – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej komunikácie; |

zmenu funkčného využitia územia s novou reguláciou zástavby:

- **zmiešané územie bývania a rekreácie**

1/24 – zmena z funkcie rekreačné územie na **zmiešané územie bývania a rekreácie (BR)**

hraníc zastavaného územia určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou alternatívne rekreačné objekty,
- dopravná a technická infraštruktúra súvisiaca s funkciou;

- **plochy sídelnej zelene**

2/24 – zmena plošnej dopravnej stavby s označením „a“ (v zmysle ZaD 2/2020 - navrhovaná križovatka) na funkčné využitie **plochy sídelnej zelene**, v hraniciach zastavaného územia obce, pri ponrchaní dopravného riešenia križovatky podľa ÚPN-O z roku 2008, určené pre:

- plochy verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnú komunikáciu
- technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

navrhované rozvojové zámery:

- **obytné územie vidieckeho typu (BV)**

na voľných plochách v hraniciach zastavaného územia

4/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada a orná pôda) na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

5/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) a zastavané plochy na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

6/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

8/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) a zastavané plochy na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

11/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

na voľných plochách mimo hraníc zastavaného územia obce:

3/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) a ostatná plocha na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

9/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (vinica) na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

10/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na obytne územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

12/24 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytne územia vidieckeho typu

obytné územia vidieckeho typu (BV), na územiach zrušených rozvojových zámerov s označením 7 a 8, určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou,
- líniovú zeleň;

13/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

14/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územia vidieckeho typu, na územiach zrušených rozvojových zámerov s označením 5 a 6, určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou,
- líniovú zeleň;

v záhradách za existujúcim rodinným domom v hraniciach zastavaného územia obce (bez územného vymedzenia), určené pre:

- výstavbu izolovaných rodinných domov, limitovanú splnením regulatívov pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
- dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu;

v záhradách za existujúcim rodinným domom mimo hraníc zastavaného územia obce:

A/24 - obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
- dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu,

B/24 - obytné územia vidieckeho typu (BV), na územiach zrušených rozvojových zámerov s označením 5 a 6, určené pre:

- výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
- dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu,

C/24 - obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
- dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu;

- **zmiešané územie bývania a rekreácie**

- **1/24 - zmiešané územie bývania a rekreácie (BR) so špecifickou reguláciou** (min . výmera pozemku 300 m², koeficient zastavanosti 30 % pri max. zastavanej ploche 80 m² hlavnej stavby rodinného domu / rekreačnej chaty, určené pre:

- výstavbu izolovaných rodinných domov,
- výstavbu izolovaných rekreačných objektov;

- **územie pre šport a rekreáciu (RK):**

7/24 - zmena z funkcie ostatná plocha na územie pre šport a rekreáciu, určené pre:

- multifunkčnú športovú halu s príslušnou vybavenosťou,
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou.

- **dopravné línie:**

a/24 – dopravná stavba (zjazdny chodník),

b/24 – dopravná stavba (obslužná komunikácia).

3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

Stabilizované plochy zástavby a zástavba v prelukách - malopodlažná bytová zástavba – RD (v zmysle legendy ÚPN obce Doľany z roku 2008 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania).

Obytné územia vidieckeho typu v rozvojových zámeroch (BV) – malopodlažná bytová zástavba rodinnými domami pri dodržaní stanovenej regulácie výstavby (v zmysle Zmien a doplnkov 4/2024):

regulované bloky (rozvojové zábery v zmysle ZaD 4/2024): **3/24, 4/24, 5/24, 6/24, 8/24, 9/24, 10/24, 11/24, 12/24, 13/24, 14/24.**

Charakteristika:

- pre bývanie v rodinných domoch s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad a s obmedzeným chovom drobného hospodárskeho zvieratstva (len pre osobnú potrebu), pre umiestňovanie zariadení občianskej vybavenosti, remesiel a služieb slúžiacich pre obsluhu tohto územia. Prevádzkovanie týchto zariadení nesmie mať z hľadiska životného prostredia negatívny vplyv na kvalitu bývania.

Prípustné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s okrasnými a úžitkovými záhradami,
- stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia a pod.),
- administratíva, obchod, ubytovanie a služby (zdravotnícke a sociálne) ako súčasť rodinných domov vo vyčlenených priestoroch, neprekračujúce stanovený rozsah v rámci objektu (max. 50% podlažnej plochy stavby RD), so zabezpečením parkovania na vlastnom pozemku,
- prevádzky remesiel ako súčasť RD svojím rozsahom neprekračujúcich 50% podlažnej plochy RD alebo v samostatných objektoch neprekračujúcich 50% zastavanej plochy rodinného domu so zabezpečením parkovania na vlastnom pozemku v zmysle platných noriem,
- na plochách záhrad je možná poľnohospodárska produkcia (drobnochov hospodárskych zvierat, rastlinná výroba) v rozsahu vlastnej spotreby,
- nevyhnutné dopravné a technické vybavenie.

Nepripustné funkčné využitie

- objekty výroby, skladov a prevádzok okrem stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD,
- všetky druhy ostatných činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými činiteľmi, ktoré by priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou.

Obytné územia vidieckeho typu (BV) – malopodlažná bytová zástavba rodinných domov, umiestnených **v 2. rade (v záhradách) za existujúcim rodinným domom**, pri dodržaní stanovenej regulácie výstavby (v zmysle Zmien a doplnkov 4/2024).

Platí pre:

- regulované bloky (rozvojové zábery) mimo hraníc zastavaného územia: **A/24, B/24, C/24,**
- pozemky v hraniciach zastavaného územia obce, ktoré spĺňajú stanovenú reguláciu zástavby.

Charakteristika:

- slúži výhradne pre bývanie v izolovanom rodinnom dome s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad a s obmedzeným chovom drobného hospodárskeho zvieratstva (len pre osobnú potrebu),

Prípustné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s okrasnými a úžitkovými záhradami,
- stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia a pod.),
- na plochách záhrad je možná poľnohospodárska produkcia (drobnochov hospodárskych zvierat, rastlinná výroba) v rozsahu vlastnej spotreby,
- parkovania na vlastnom pozemku v zmysle platných noriem,
- nevyhnutné dopravné a technické vybavenie.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch,

- prechodné ubytovanie,
- objekty občianskej vybavenosti všetkého druhu,
- objekty športu,
- objekty výroby, skladov a prevádzok okrem stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD,
- všetky druhy ostatných činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými činiteľmi, ktoré by priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou.

Zmiešané územie bývania a rekreácie (BR)

Platí pre:

- regulovaný blok (rozvojový zámer): **1/24**,

Charakteristika:

- slúži výhradne pre bývanie v izolovanom rodinnom dome s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad a s obmedzeným chovom drobného hospodárskeho zvieratstva (len pre osobnú potrebu) alternatívne pre rekreačnú chatu pri dodržaní stanovenej regulácie zástavby.

Prípustné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s okrasnými a úžitkovými záhradami,
- rekreačné chaty,
- stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia a pod.),
- na plochách záhrad je možná poľnohospodárska produkcia (drobnochov hospodárskych zvierat, rastlinná výroba) v rozsahu vlastnej spotreby,
- parkovania na vlastnom pozemku v zmysle platných noriem,
- nevyhnutné dopravné a technické vybavenie.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch,
- objekty občianskej vybavenosti všetkého druhu,
- objekty športu,
- objekty výroby, skladov a prevádzok okrem stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD,
- všetky druhy ostatných činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými činiteľmi, ktoré by priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou.

Rekreačné územia

Územia pre šport a rekreáciu (RK) - územia čistej rekreácie a športu určené pre:

regulovaný blok (rozvojový zámer): **7/24**

- **slúžia** pre plochy prevažne areálového charakteru s využitím pre šport, tvorené krytými alebo otvorenými športovými zariadeniami (futbalové, volejbalové ihriská, tenisové kurty, multifunkčná športová hala...),
- pobytové lúky bez stavebnej činnosti.

Prípustné funkčné využitie

- zariadenia športu, telovýchovy a športových aktivít vo voľnom čase,
- multifunkčná športová hala,
- prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, osvetlenie...)
- drobné drevené prístrešky, altánky...
- informačné tabule.
- detské ihriská
- plochy pre outdoorové aktivity
- plochy statickej dopravy.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie v bytových a rodinných domoch,
- objekty občianskej vybavenosti všetkého druhu,
- objekty športu,
- objekty výroby, skladov a prevádzok okrem stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD,
- všetky druhy ostatných činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými činiteľmi, ktoré by priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou.

Plochy sídelnej zelene (SZ)

regulovaný blok (rozvojový zámer): **2/24**

- **slúžia** pre plochy verejnej a izolačnej zelene.

Prípustné funkčné využitie

- prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, osvetlenie...)
- drobné drevené prístrešky, altánky...
- informačné tabule
- pešie trasy
- detské ihriská
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Nepripustné funkčné využitie

- bývanie v bytových a rodinných domoch,
- objekty občianskej vybavenosti všetkého druhu,
- objekty športu,
- objekty výroby, skladov a prevádzok okrem stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD,
- všetky druhy ostatných činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými činiteľmi, ktoré by priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou,
- skládky odpadov.

3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia

Pre regulovanie priestorového usporiadania územia je záväzným dokumentom výkres č. 2 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“.

Priestorové usporiadanie územia v horizontálnej rovine limituje

koeficient zastavanosti je limit zastavanosti budovami, vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom zastavanej plochy voči celkovej ploche rozvojového zámeru alebo voči pozemku, udáva sa v %,

zastavaná plocha pozemku je plocha pôdorysného priemetu podlažných plôch všetkých nadzemných podlaží budovy na pôvodný terén,

koeficient vegetačných plôch - limit vyjadrený minimálnym podielom celkovej výmery vegetačných plôch na teréne voči celkovej ploche rozvojového zámeru alebo voči pozemku, udáva min. podiel zelených plôch k celkovej ploche pozemku v %,

vegetačná plocha, je plocha na ktorej sa nachádzajú alebo sa umiestňujú prvky zelenej infraštruktúry alebo krajinnej infraštruktúry.

Priestorové usporiadanie vo vertikálnom smere limituje

regulatív výšky zástavby - limit udaný minimálnym alebo maximálnym počtom štandardných podlaží od najnižšieho bodu styku budovy s pôvodným terénom, do počtu štandardných podlaží sa započíta aj podkrovie alebo ustúpené podlažie, ktorého podlažná plocha je väčšia ako 50 % podlažnej plochy najvyššieho štandardného podlažia nachádzajúceho sa pod ním.

Nezastaviteľné územie predstavujú plochy verejnej a izolačnej zelene a pozemky verejných priestranstiev. Medzi nezastaviteľné patria aj plochy, ktoré sú súčasťou systému ekologickej stability územia.

Regulácia výstavby pre obytné územie vidieckeho typu (BV)

Platí pre:

- **stabilizované plochy zástavby a zástavba v prelukách - malopodlažná bytová zástavba – RD** (v zmysle ÚPN obce Doľany z roku 2008 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania),
- **obytné územia vidieckeho typu v rozvojových zámeroch (BV)** (rozvojové zámery v zmysle ZaD 4/2024): **3/24, 4/24, 5/24, 6/24, 8/24, 9/24, 10/24, 11/24, 12/24, 13/24, 14/24**
- min. výmera pozemku pre jeden izolovaný rodinný dom
 - s jednou bytovou jednotkou: 480 m²,
 - s dvoma bytovými jednotkami: 600 m²,
 - s troma bytovými jednotkami: 900 m²,
- pre jeden radový rodinný dom s jednou bytovou jednotkou 400 m²,
- pre jeden dvojdom s max. 2 bytovými jednotkami v dvojdomu 800 m²,
- max. výška zástavby rodinného domu:
 - pri šikmej streche: 1NP+obytné podkrovia, 2NP so šikmou strechou do 30° (bez obytného podkrovia),
 - pri rovnej streche: 2NP, 1NP + 2. podlažie ustupujúce,
- podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1 m nad terénom,
- max. koeficient zastavanosti : 40 %,
- min. koeficient vegetačných plôch: 40 %,
- vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
- stavebná čiara:
 - pri novej výstavbe v preluche sa prispôsobuje stavebnej čiare okolitých objektov,
 - pri novej výstavbe mimo preluky - 6,0 m od prednej / bočnej hrany pozemku (ak susedí s komunikáciou),
- výška oplotenia: predný prípadne bočný plot do ulice priehľadný s max. výškou 1,60 m, bočný plot od susedného pozemku
- (v súvislej zástavbe) max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Regulácia výstavby pre obytné územie vidieckeho typu (BV) – malopodlažná bytová zástavba rodinných domov, umiestnených 2. rade (v záhradách) za existujúcim rodinným domom (v zmysle ZaD 4/2024).

Platí pre:

- pre regulované bloky (rozvojové zámery) mimo hraníc zastavaného územia obce: **A/24, B/24, C/24**, pozemky v hraniciach zastavaného územia obce, ktoré spĺňajú stanovenú reguláciu zástavby-
- Prípustná je výstavba jedného izolovaného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, pri nasledovnej regulácii výstavby:
- výstavba rodinného domu v ďalšom ako 2. rade nie je prípustná,
 - min. výmera nového stavebného pozemku pre izolovaný rodinný dom v 2. rade je 600 m² , do min. výmery sa nezapočítava plocha prístupovej komunikácie (predmetný pozemok môže pozostávať z viacerých parciel), pričom minimálna výmera pozemku predného (existujúceho) rodinného domu musí byť zachovaná vo výmere min. 480 m² (súčet výmery pozemku pod stavbou a pridružených pozemkov),
 - max. výška zástavby rodinného domu: 1NP (tzv. bungalovy)
 - podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1 m nad terénom,
 - max. koeficient zastavanosti : 40 %,
 - min. koeficient vegetačných plôch: 40 %,
 - vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických

- požiadavkách na výstavbu,
- zadná hrana fasády druhého (zadného) rodinného domu môže byť umiestnená max. 80 m od uličnej hrany pozemku predného rodinného domu – neplatí pre rozvojový zámer A/24, B/24,
 - výška oplotenia: plot od predného RD max. 1,60m,
bočný plot max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
 - dopravný prístup s koridormi siete technického vybavenia vedené cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno alebo cez samostatný pozemok, v min. šírke 4 m, z toho 3 m cesta+ 0,5 m +0,5m odvodňovací pás na každú stranu prístupovej komunikácie, s napojením na verejnú cestnú sieť s tým, že každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú komunikáciu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla,
 - odstavné plochy na pozemku rodinného domu v prvom rade v zodpovedajúcej kapacite, min. 3 parkovacie miesta na pozemku rodinného domu v druhom rade,
 - vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
 - koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Regulácia výstavby pre zmiešané územie bývania a rekreácie (BR)

Platí: pre regulované blok (rozvojový zámer): **1/24**

- prípustná je výstavba jedného izolovaného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, alternatívne jednej rekreačnej chaty, pri nasledovnej regulácii výstavby:
- min. výmera pozemku pre jeden rodinný dom / rekreačnú chatu
s jednou bytovou jednotkou: 350 m²,
neprípustná je výstavba rodinného domu s dvomi a tromi bytovými jednotkami,
- max. výška zástavby rodinného domu / rekreačnej chaty:
pri šikmej streche: 1NP+obytné podkrovia,
pri rovnej streche: 2NP, pričom 2. podlažie musí byť ustupujúce 1NP + 2. podlažie ustupujúce,
- podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1 m nad terénom,
- max. koeficient zastavanosti : 30 % pri max. 80 m² zastavanosti hlavnej stavby rodinného domu / rekreačnej chaty,
- min. koeficient vegetačných plôch: 40 %,
- vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
- stavebná čiara: pri novej výstavbe v prelúke sa prispôsobuje stavebnej čiare okolitých objektov,
- výška oplotenia: predný prípadne bočný plot do ulice priehľadný s max.
výškou 1,60 m, bočný plot od susedného pozemku
(v súvislej zástavbe) max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Regulácia výstavby pre rekreačné územie – územia pre šport a rekreáciu (RK)

Platí: pre regulované blok (rozvojový zámer): **7/24**

prípustná je výstavba jedného izolovaného objektu, pri nasledovnej regulácii výstavby:

- max. výška zástavby:
pri šikmej streche: 1NP+ podkrovia,
pri rovnej streche: 2NP,
- vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
- stavebná čiara: pri novej výstavbe v prelúke sa prispôsobuje stavebnej čiare okolitých objektov,
- výška oplotenia: predný prípadne bočný plot do ulice priehľadný s max.

- výškou 1,60 m, bočný plot od susedného pozemku (v súvislej zástavbe) max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- navrhované objekty musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

Regulácia pre plochy sídelnej zelene (SZ)

Platí: pre regulované blok (rozvojový zámer): **2/24**

- neprípustná je výstavba trvalých stavieb,
- max. koeficient spevnených plôch : 30 %,
- min. koeficient vegetačných plôch: 60 %,
- koridory siete verejného technického a dopravného vybavenia,
- zelené verejné priestory musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb

- neprípustné sú nové reklamné stavby v celom katastrálnom území obce Dolňany,
- nepredĺžiť platnosť existujúcim reklamným stavbám,
- neprípustné je umiestňovanie billboardy vo verejnom priestore, okrem vlastných pozemkov prevádzok,
- prípustné sú:
 - reklamy na fasáde objektu, ktoré propagujú prevádzku umiestnenú v danom objekte, (reklamná plocha max. 3 m²),
 - vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²; pre viacero prevádzok v objekte je prípustné umiestniť len jeden spoločný vývesný štít.

3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zmeny a doplnky 4/2024 navrhujú rozvojové zámery, v ktorých je prípustné umiestňovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti:

obytné územia:

3/24, 13/24 - integrované s funkciou bývania v rodinných domoch;

Rekreačné územie

7/24- integrované s funkciou športu.

Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska zariadení občianskej vybavenosti navrhujú:

- pri projektovaní stavieb občianskej vybavenosti dodržiavať príslušné normy a právne predpis platné v čase realizácie stavieb,
- pri umiestňovaní zariadení občianskej vybavenosti navrhnúť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk riešiť v zmysle STN.

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V rozvojových zámeroch je prípustné umiestňovať nasledovné športovo-rekreačné plochy a zariadenia:

7/24 športové plochy a zariadenia umiestnené v samostatne alebo integrované s inými funkciami.

športové plochy, zariadenia a areály otvorené alebo kryté (napr. multifunkčná športová hala...),

1-14/24 drobné športové plochy zariadenia, ktoré je možné umiestňovať samostatne alebo integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilňovne, bazény a pod.).

V rozvojových zámeroch **A/24, B/24, C/24** a v rodinných domoch navrhovaných v 2. rade (v záhrade) za existujúcim rodinným domom je neprípustné umiestňovať športové plochy a zariadenia.

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBNÉHO ÚZEMIA

V rozvojových zámeroch **1-14/24** a v novom rodinnom dome v záhrade za existujúcim rodinným domom je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru.

Z nevýrobných služieb sa v riešenom území môžu umiestňovať len také prevádzky, ktoré je prípustné integrovať s funkciou bývania, t.j. výrobné služby, ktoré nebudú mať negatívny vplyv na okolité obytné prostredie, zvýšené nároky na dopravu (prepravné kapacity), skladovanie ani znečisťovať životné prostredie prachom, zápachom, nadmerným hlukom, vibráciami, ohrozovať znečistenie podzemných a povrchových vôd.

V rozvojových zámeroch **A/24, B/24, C/24** a v rodinných domoch navrhovaných v 2. rade (v záhrade) za existujúcim rodinným domom je neprípustné umiestňovať výrobné zariadenia všetkého druhu a sklady.

3.6 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

Základný komunikačný systém katastrálneho územia obce Doľany je z hľadiska pozemných komunikácií tvorený cestami:

- **II/502** v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín, v zastavanom území obce kategórie MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, mimo zastavaného územia obce kategórie C 9,5/70,
- **III/1090** (III/502009) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Štefanová, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,
- **III/1095** (III/504006) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Dlhá, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,
- **III/1091** (III/502010) v trase Doľany – Sološnica – Doľany - je potrebné jej dobudovanie v zmysle kritérií požadovaných pre cesty III. triedy v súlade s STN 73 6101,
- sieťou miestnych obslužných, prístupových a účelových komunikácií.

Existujúce miestne komunikácie si v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené v návrhu dopravy v grafickej prílohe).

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia (vyznačené v Zmenách a doplnkoch)

Dopravné stavby nadradeného významu:

- zachovať územnú rezervu pre
 - navrhovanú preložku cesty II/502,
 - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc ,
 - národnú cyklistickú trasu.

Dopravné stavby miestneho významu:

- existujúce miestne komunikácie funkčnej triedy C2, C3 a D1 zjazdne chodníky,
- existujúce cyklotrasy vedené v dopravnom priestore miestnych komunikácií,
- pešie trasy.

Navrhované miestne komunikácie

- **a/24 líniová dopravná stavba:** navrhovaná zjazdny chodník, mimo hraníc zastavaného územia obce,
- ktorý sprístupní rozvojový zámer A/24 zo západnej strany,
- **b/24 líniová dopravná stavba:** navrhovaná miestna komunikácia funkčnej triedy C3, ktorá dopravne sprístupní rozvojové zábery 12/24 a 14/24.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 z hľadiska dopravy navrhuje

- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy - cesty II. a III. triedy a ich ochranné pásma.
- dopravnú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- zachovať 2 metrovú vzdialenosť hraníc súkromných pozemkov od okrajov vozoviek existujúcich aj navrhovaných komunikácií,
- šírka uličného priestoru miestnych komunikácií (existujúcich aj navrhovaných):
 - navrhované rozvojové zábery vrátane rozvojového zámeru 11a (v zmysle ZaD č. 2)

- min. 9 m (z toho šírka chodníka min. 2 m a cestného telesa min. 6,5 m),
- ostatné miestne komunikácie kde to priestorové parametre umožňujú:
min. 7,5 m (z toho šírka chodníka min. 2 m a cestného telesa min. 5,5 m),
- pri návrhu odstavňových a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavne a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluku v pozemných stavbách,
- zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky – navrhnuť nové autobusové zastávky tak, aby bola pokrytá pešia dostupnosť k zastávkam HD z navrhovaných obytných zón,
- riešiť statickú, cyklistickú dopravu a pešie trasy v podrobnejších stupňoch PD podľa STN 73 6110.

Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- technickú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry s ich ochrannými pásmami v zmysle platných predpisov,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zámery na siete a zariadenia verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI, podmieniť realizáciu rozvojových zámerov rekonštrukciou existujúcich alebo návrhom nových zariadení TI,
- vybudovať splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV, do vybudovania kanalizácie a ČOV riešiť odkalizovanie zámerov do vodotesných žump alebo malých čistiarní odpadových vôd,
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie pridaneého odtoku v území tak, aby nebola zhoršená kvalita vody,
- navrhované križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi riešiť v súlade s STN 73 6822 križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- el. rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné trasy a zariadenia v správe STa.s.,
- riešiť rozšírenie miestnej telefónnej siete do navrhovaných zámerov káblami uloženými v zemi,
- v prípade križovania a súběhu tel. vedení so silovým vedením dodržať ustanovenia normy STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normy STN 33 40 50 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach,
- rešpektovať ochranné pásma vodných tokov, zabezpečiť ochranu inundačného územia vodného toku – zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti.
- zvyšovať postupne kvalitatívnu aj kvantitatívnu úroveň telekomunikačných služieb,

Zásady a regulatívy navrhovania zariadení civilnej ochrany

Z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí je nutné v obci budovať ochranné stavby v tomto rozsahu:

- v nebytových budovách s plánovaným počtom nad 150 zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti v najpočetnejšej zmene, alebo podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity, alebo podľa plánovanej návštevnosti vybudovať plynotesné úkryty s dvojúčelovým využitím alebo jednoduché úkryty budované svojpomocne, s prioritou mierového využitia pri nutnosti zachovať ich ochrannú funkciu v súlade s § 4 vyhl. č.532/2006, príloha č.1 a jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu 50 ukrývaných osôb a viac (príloha 1 tretia časť, I., citovanej Vyhlášky) a jednoduché úkryty budované svojpomocne pre kapacitu do 50 ukrývaných osôb (príloha 1 tretia časť, II., citovanej Vyhlášky) s dvojúčelovým využitím,
- v rodinných a bytových domoch vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne,

- stavebnotechnické požiadavky a technické podmienky budovaných ochranných stavieb dodržať v súlade s §4,6,9,11a 12 a prílohy č. 1 druhá časť až štvrtá časť Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Zariadenia odpadového hospodárstva

- vo všetkých stupňoch PD každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

3.7 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt

Dodržiavať zásady a regulatívy zachovania a ochrany kultúrnohistorických hodnôt, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu:

- Dom pamätný (ÚZPF SR č. 396/1) – ľudová architektúra, rodný dom J. Fándlyho z roku 1753, umiestnený, na pozemkoch s parc. č. 535, 536, 537 a 54,
- Tabuľa pamätná (ÚZPF SR č. 396/2) – umiestnená na rodnom dome J. Fándlyho z roku 1958,
- Pomník J. Fándlyho (ÚZPF SR č. 398) – z roku 1926, umiestnený v obci, na pozemkoch č. 608,
- Náhrobník J. Fándlyho (ÚZPF SR č. 399) z roku 1811, empírový,
- Dom pamätný (ÚZPF SR č. 400/1 – ľudová architektúra, dom J. Palkoviča, umiestnený v strede obce, na pozemku s parc. č. 218,
- Tabuľa pamätná (ÚZPF SR č. 400/2) – umiestnená na J. Fándlyho z roku 1926,
- Rímsko-katolícka kaplnka sv. Leonarda (ÚZPF SR č. 402) – jednolodňová gotická stavba zo 14. storočia, s prestavbami v 17. a 20. storočí, umiestnená v lese nad cintorínom, na pozemku parc. č. 2556/2,
- Rímsko-katolícky kostol sv. Kataríny (ÚZPF SR č. 403) – jednolodňová gotická stavba z druhej polovice 14. storočia, s prestavbou v 17. storočí a v roku 1832, umiestnený pri cintoríne, na pozemku parc. č. 281,
- Veža mestská (ÚZPF SR č. 10995) – jednopriestorová, renesačno-baroková stavba štvorcového pôdorysu z prelomu 16. a 17. storočia, umiestnená na tzv. hornom konci obce, na pozemku s parcelným číslom 605/39.

V zmysle zásad ochrany pamiatkových hodnôt uvedených v ustanovení §29 odsek 4 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov sa v navrhovaných zámeroch, nenachádzajú objekty, ani chránené územia, ktoré sú predmetom pamiatkového záujmu.

Archeologické lokality

V riešenom území obce Dolňany eviduje Archeologický ústav SAV v Nitre archeologické lokality. Na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk. Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie. Z uvedených dôvodov je potrebné dodržať podmienky ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území, ktoré určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava v rámci územných a stavebných konaní na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej investormi/stavebníkmi, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového a stavebného zákona.

Návrh na ochranu archeologických nálezov

- investor/stavebník si vyžiada od príslušného Krajského pamiatkového úradu vyjadrenie k plánovanej výstavbe,
- v prípade archeologického výskumu stavebník a dodávateľ stavby vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov),

- stavebník uhradí náklady na realizáciu archeologického prieskumu a výskumu (§38 ods. 1, 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu), pričom pred začiatkom výstavby uzatvorí v tejto veci zmluvu o dielo,
- stavebník si v dostatočnom časovom predstihu pred začiatkom zemných a stavebných prác, zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa §36 ods. 2 zákona č. 49/2002 Archeologický ústav SAV, iná právnická osoba, ktorá vlastní oprávnenie vydané MK SR.

3.8 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PŮCH ZELENÉ

Zásady využívania a ochrany prírodných zdrojov

- chrániť vodné zdroje: pramene Adamová s vodoprávne povoleným množstvom 5,0 l/s a Tri stoky s množstvom 22,0 l/s,
- chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území obce Doľany - BPEJ 0122002/1., 0126002/2., 0126032/3. a 0150012/4. skupiny,
- zabrániť znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd vybudovaním kanalizácie s napojením na ČOV,
- nezaberať lesné pozemky.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Doľany je nutné chrániť:

- **CHKO Malé Karpaty** - veľkoplošné chránené územie,
- **CHVÚ Malé Karpaty** - Chránené vtáčie územie (SKCHVU014)
- **CHÚEV Biele Hory** (SKUEV0267) – chránené územie európskeho významu,
- **CHA Zabité** – navrhovaný chránený areál v lokalite Zabité, ktorá je genofondovou lokalitou fauny a flóry, nachádzajú sa tu zvyšky slatinských lúk.

3.9 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zásady a regulatívy pre ochranu pôdy

- využívať poľnohospodársku pôdu takým spôsobom, aby nebola ohrozená stabilita územia, zodpovedala prírodným podmienkam v danom území a zaručovala funkčnú spätosť prírodných procesov v krajinnom priestore,
- dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
- používať také postupy pri využívaní poľnohospodárskej pôdy, ktoré neohrozujú stabilitu územia, zodpovedajú prírodným podmienkam v danom území a zaručujú funkčnú spätosť prírodných procesov v krajinnom priestore,
- zakázať výsadbu a pestovanie inváznych druhov rastlín,
- zväčšiť podiel mikrolesnej drevinovej vegetácie výsadbami formácií drevín (solitéry, skupiny, stromoradia).

Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd

- rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcu zo zákona,
- zrealizovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV,
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
 - kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce zásobovanie pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd,
- zabezpečiť ochranu inundačného územia vodných tokov – realizovať pravidelnú údržbu správcom toku (čistenie koryta toku, údržba brehovej zelene), zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti,

- realizáciu navrhovaných rozvojových lokalít podmieniť vybudovaním rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu pred realizáciou jednotlivých stavieb.

Zásady a regulatívy pre ochranu ovzdušia

- preferovať nemotorové spôsoby dopravy (rozšíriť pešiu a cyklistickú dopravu),
- znížiť produkciu emisií z malých zdrojov znečistenia ovzdušia.
- do obytného územia neumiestňovať výrobné a skladové prevádzky, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na okolité životné prostredie, hlavne také, ktoré:
- vyžadujú zvýšené nároky na dopravu (prepravné kapacity a parkovacie plochy), skladovanie,
- sú zdrojom nadmerného hluku, vibrácií, prachu a zápachu.

Zásady a regulatívy pre ochranu proti hluku

- zabezpečiť minimalizáciu zaťaženia vibráciami, hlukom ako aj ovzdušia znečistením prachovými časticami a inými látkami od dopravy,
- neumiestňovať do obytného prevádzky, ktorých hladina hluku prekračuje cez deň 50 dBA a v noci 45 dBA.

Zásady a regulatívy pre odpady

- rešpektovať aktuálny Program odpadového hospodárstva Bratislavského kraja,
- predchádzať vzniku odpadov a obmedzovať ich tvorbu v rámci komplexného systému odpadového hospodárstva obce,
- zaviesť systém zberu a zhodnocovania biologicky rozložiteľných odpadov v domácnostiach,
- odstraňovať skládky odpadov ako stresové faktory a konfliktné uzly, predovšetkým v územiach prvkov územného systému ekologickej stability,
- podporovať rekultiváciu plôch s lokalizovanými environmentálnymi záťažami,
- zhodnocovať odpady ich recykláciou, opätovným použitím, alebo inými procesmi umožňujúcimi získanie druhotných surovín,
- zvyšovať podiel druhotného využitia biologicky rozložiteľných odpadov,
- v zastavanom území obce a do vzdialenosti 300 m od jeho hranice neumiestňovať zariadenia na spaľovanie zvierat a iného odpadu.

Zásady a regulatívy pre ochranu proti radónovému žiareniu

- pre navrhované funkčné plochy, ktoré ležia v území so stredným stupňom radónového rizika:
 - zabezpečiť pri novej výstavbe objektov pre bývanie, prieskum radónu v podlaží, ktorý bude podmienkou pre vydanie stavebného povolenia.

Zásady znižovania nepriaznivých dôsledkov klimatickej zmeny a adaptačné opatrenia obce

Pri rozvoji obce zohľadniť metodické usmernenia k dosahovaniu cieľov Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy a z neho vyplývajúce adaptačné opatrenia a to najmä:

- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídle, osobitne v zastavanom území,
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,
- 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 mikroklimu pre chodcov, cyklistov,
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov,
- zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam,
- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa alebo spoločenstiev drevín v extraviláne,
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie,

- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia,
- zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran,
- podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach,
- zabezpečiť opatrenia proti vzniku lesných požiarov.

Zásady pre návrh koncepcia rozvoja plôch zelene

V rámci starostlivosti o zeleň je potrebné

- zachovať a udržiavať: významné plochy verejnej zelene sídla, ako sú parkovo upravené plochy zelene a uličné stromoradia,
- zachovať prírodné prvky začleňujúce sídlo do krajiny, ako sú línie sprievodných porastov vodných tokov, a stromoradia listnatých a ovocných drevín v krajine,
- riešiť existujúce i navrhované parkovo upravené plochy zelene ako kvalitný parkový priestor kompozične a hmotovo rešpektujúci zachovanie pohľadov a priehľadov,
- chrániť existujúcu krajinnú zeleň a v prípade jej výskytu na rozvojových plochách ju vhodne zakomponovať do urbanistického riešenia,
- zachovať skupinovú a líniovú nelesnú drevinovú vegetáciu, ktorá plní funkcie z hľadiska biodiverzity a štruktúry krajiny.

3.10 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce Doľany je kompaktné, vymedzené hranicou, stanovenou k 1.9.1966 a k 1.1.1990. Priebeh hranice zastavaného územia obce Doľany k 01.01.1990 bol prevzatý z odtlačkov katastrálnych máp a je zakreslený v grafickej časti dokumentácie.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie. Navrhovaná hranica zastavaného územia obce Doľany zahŕňa rozvojové zámery 3/24, 10/24 a AI24.

3.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBNÝCH PREDPISOV

Ochranné pásmo (OP) je legislatívne vymedzená oblasť (plocha), ktorá slúži na zabezpečenie plynulej prevádzky (pri technickej infraštruktúre, doprave) a na ochranu pred negatívnymi účinkami.

Limity využitia územia predstavujú súbor predpisov (zákon, vyhláška a pod.) a noriem tvoriacich obmedzenia rozvoja v území. Ich účelom je zabezpečiť ochranu zložiek životného prostredia a systémov dopravnej a technickej infraštruktúry

V katastrálnom území obce Doľany sa nachádzajú nadradené trasy a zariadenia dopravnej a technickej infraštruktúry s vymedzenými ochrannými pásmami

zóna plánovaných ochranných opatrení jadrovej elektrárne

- v okruhu 21 km od SE EBO - katastrálne územie obce Doľany,

cestné ochranné pásma

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych ciest a premávky na nich mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom obce slúžia cestné ochranné pásma; cestné ochranné pásmo vzniká mimo skutočne zastavaného územia obce. Pre jednotlivé druhy a kategórie komunikácií platia šírky, a to pri diaľniciach a cestách vyšších tried v rozsahu 50 až 100 metrov od osi príľahlého jazdného pásu, pri cestách nižších tried a miestnych cestách 15 až 25 metrov od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. slúžia na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií mimo územia zastavaného, alebo určeného na súvislé zastavanie.

ochranné pásma civilného letectva

V zmysle leteckého zákona sa na území obce vyžaduje súhlas Dopravného úradu pre :

1. umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia

2. stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak :

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry

- vodovodu s ochranným pásmom
 - do priemeru DN 500 – 1,5m od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
 - priemer DN 500 a viac – 2,5m od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
- vodných tokov a plôch s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku:
 - Podhájskeho potoka v šírke min. 10m od brehovej čiary obojstranne,
 - ostatných vodných tokov v šírke min. 5m od brehovej čiary obojstranne,
 - vodnej nádrže Doľany v šírke 10m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri maximálnej hladine 197,60 m n.m.,
- vodných kanálov – 5 m od osi kanála na obidve strany,
- elektrickej energie - vzdušné, podzemné silnopráúdové a slabopráúdové vedenia:
 - vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, ktoré je 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:
 - pre vodiče bez izolácie 10 m na každú stranu, v súvislých lesných priechodoch 7m,
 - pre vodiče so zákl. izoláciou 4 m, v súvislých lesných priechodoch 7m,
 - pre závesné káblové vedenia 1 m,
 - od 35 kV do 110 kV vrátane – 15 m,
 - od 110 kV do 220 kV vrátane – 20 m,
 - od 220 kV do 400 kV vrátane – 25 m,
 - nad 400 kV – 35 m,
 - závesného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane 2 m od krajného vodiča na obidve strany,
 - ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia, ktoré je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách káblov krajného vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie:
 - 1 m pri napätiach do 110 kV vrátane vedenia regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - 3 m pri napätiach nad 110 kV,
- telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete - 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke, pričom hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie,
- ochranné pásmo plynovodu, 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 do 500 mm,

- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 m,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologické objekty,
- bezpečnostné pásmo plynovodu , 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 pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
 - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
 - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 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 pásma špecifických a chránených území

- ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m smerom von od okraja lesných pozemkov;

ochranné pásma hygienické

- od hranice pozemku pohrebiska – stanoví obec všeobecne záväzným nariadením,
- od areálu živočíšnej výroby, vymedzené oplotením areálu
- od vodných zdrojov Adamová a Tri stoky, vymedzené oplotením areálu;

ochranné pásma pamiatok a archeologických nálezísk

- nehnuteľnej kultúrnej pamiatky – OP v okruhu 10 m od obvodového plášťa stavby,
- predpokladané archeologické lokality – ochranu po preskúmaní stanoví príslušný Krajský pamiatkový úrad.

3.12 VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

K deleniu a sceľovaniu pozemkov môže dôjsť na plochách vymedzených ako navrhované zámery. Bližšiu špecifikáciu delenia a sceľovania pozemkov určí podrobnejšia projektová dokumentácia.

Plochy na chránené časti krajiny

Návrh na ochranu:

- **CHKO Malé Karpaty** - veľkoplošné chránené územie,
- **CHVÚ Malé Karpaty (SKCHVU014)**- Chránené vtáčie územie,
- **CHÚEV Biele Hory (SKUEV 0267)** – chránené územie európskeho významu,
- **CHA Zabité** – navrhovaný chránený areál v lokalite Zabité, ktorá je genofondovou lokalitou fauny,
- **NRbc Vysoká. – Hajduky (Roštún)** - biocentrum na nadregionálnej úrovni,
- **RBc Zabité (č. 47)** biocentrum na regionálnej úrovni,
- **RBk XXVIII Hajduky , Vysoká – Sučiarský háj** - biokoridor na nadregionálnej aj regionálnej úrovni.

3.13 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 navrhuje obstaráť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu na úrovni ÚPD (územného plánu zóny) alebo ÚPP (urbanistickej štúdie) pre rozvojové zámery:

12/24 – obytné územie vidieckeho typu,

14/24 – obytné územie vidieckeho typu.

3.14 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Verejnoprospešné stavby sú stavby, ktoré slúžia verejnosti a ich výstavbu organizuje obec, mesto, štát alebo iná spoločenská organizácia.

Pre verejnoprospešné stavby ÚPN obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 navrhuje územnú rezervu pre

- **líniové dopravné stavby:**
navrhované koridory miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1 v rozvojových zámeroch
a/24 – zjazdový chodník D1,
b/24 – miestna komunikácia,
- **stavby technickej infraštruktúry:**
navrhované siete a zariadenia technickej infraštruktúry v zámeroch 1/24 – 14/24 (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, elektrická energia).
- **plochy sídelnej zelene:**
2/24 – verejná zeleň.

Umiestnenie ako aj navrhovaný počet zariadení technického vybavenia územia bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

3.15 STAVEBNÉ UZÁVERY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 nenavrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Doľany.

3.16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre riešené územie Zmien a doplnkov 4/2024 sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná textová časť

Záväzná grafická časť

VÝKRES Č. 2	: KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3	: TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE	(M 1 : 5 000)
	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)