

AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

D O Ľ A N Y

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2014

Objednávateľ:

Obec Doľany - Obecný úrad

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, CSc.
a kolektív

júl 2015

OBEC	DOĽANY
SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA:	
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE	DOĽANY
ZMENY A DOPLNKY 1 / 2014	
BOL SCHVÁLENÝ V OBECNOM ZASTUPITEĽSTVE	
UZN Č:	ZO DŇA:
OPRÁVNENÁ OSOBA:	JOZEF MRUŠKOVIČ
PODPIS:	

OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
1.1 DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2014	4
1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA	5
1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLKOV ÚPN OBCE	5
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 Č. 1/2014	9
2.1 NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY	9
2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN	9
2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE	12
2.4 NÁVRH BÝVANIA	13
2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI	13
2.6 NÁVRH VÝROBY	13
2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE	14
2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	14
2.9 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	16
2.9.1 Vodné hospodárstvo	16
2.9.2 Verejné technické vybavenie - energetika	19
2.9.3 Verejné technické vybavenie - telekomunikácie	22
2.9.4 Požiarna ochrana	22
2.9.5 Návrh na riešenie požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov obrany štátu civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	23
2.9.6 Návrh na riešenie odpadového hospodárstva	24
2.10 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	24
2.11 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	25
2.12 NÁVRH OCHRANY A VYUŽÍVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	26
2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽN. PÔDE	27
2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH	31
3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ	32
3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA	32
3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	32
3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území	33
3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia	35
3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	37
3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	37
3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	38
3.6 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY	39
3.6.1 Ochrana kultúrmohistorických hodnôt	39
3.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	41
3.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	41
3.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	42
3.10 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY	42
3.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	42
3.12 STAVEBNÉ UZÁVERY	43

GRAFICKÁ ČASŤ – NÁLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE DOĽANY

VÝKRES Č. 1 : ŠIRŠIE VZŤAHY – BRATISLAVSKÝ REGIÓN	(M 1 : 50 000)
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 – ELEKTROZVODNÁ SIETĽ	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 5 : OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE 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. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie /ÚPD/
Územný plán /ÚPN/ obce Doľany Zmeny a doplnky /ZaD/ č. 1/2014

Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, 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 § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
Ing. arch. Silvia Gálová
Obilná 42
900 27 Bernolákovo
(registračné číslo 232)

Základné identifikačné údaje

Kraj:	Bratislavský
Okres:	Pezinok
Katastrálne územie:	Doľany
Výmera katastrálneho územia:	2 254,5776 ha
Počet obyvateľov k 31.12.2011:	1050.

1.1 DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2014

Podľa stavebného zákona, ktorý upravuje postup pri aktualizácii územného plánu, orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú 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.

Hlavnými dôvodmi pre vypracovanie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 je požiadavka na návrh nových rozvojových zámerov v katastrálnom území obce Doľany, ktoré vyplynuli z podnetov rôznych subjektov (orgánov štátnej správy a samosprávy, právnických aj fyzických osôb).

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 v roku 2014. Zastupiteľstvo obce Doľany informáciu o podnetoch na obstaranie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 prerokovalo a potvrdilo.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 sa týkajú:

- zámerov vyplývajúcich z Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja z roku 2013,
- vymedzenia nových funkčných plôch v katastrálnom území obce Doľany, ktoré vyplynuli z požiadaviek obce a občanov,
- súvisiacich zmien v riešení dopravného a technického vybavenia územia, ako aj zmien vo verejnoprospešných stavbách.

1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 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.

Hlavnými cieľmi riešenia Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 je:

- zapracovať zámery vyššej ÚPD - ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj, rok 2013,
- zhodnotiť existujúci potenciál územia obce pre rozvoj obytnej a výrobnjej funkcie,
- aktualizovať technickú a dopravnú infraštruktúru obce Doľany.

Návrhové obdobie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 je k roku 2030.

1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLKOV ÚPN OBCE

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 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 č. 1/2014 je spracovaná v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov a pozostáva z:

- textovej časti, ktorá 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 (navrhované rozvojové zámery sú zapracované do Územného plánu obce Doľany a zvýraznené fialovým orámovaním).

Grafická časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 pozostáva z týchto výkresov:

VÝKRES Č. 1	: ŠIRŠIE VZŤAHY – BRATISLAVSKÝ REGIÓN	(M 1 : 50 000)
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 SIEŤ	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 5	: OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE 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 č 1/2014 vychádzajú z Územného plánu obce Doľany, rok 2008 (spracovateľ Ing. arch. Arnost Mitske a kolektív), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Doľanoch č. 6/2008 dňa 9.10.2008.

Navrhované rozvojové zámery 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 č. 1/2014 sú v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa:

- Územným plánom regiónu Bratislavský kraj a jeho záväznej časti, ktorá bola schválená VZN BSK č. 1/2013 Z.z. zo dňa 20.09.2013.

Zo záväznej časti ÚPN regiónu Bratislavský 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-Smolence-...)... rozvojovej osi tretieho stupňa s cieľom vytvárania medzinárodných sídelných vzťahov.
- 1.3 V regionálnych vzťahoch:
 - 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,
 - 1.3.8.3 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátna 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 vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrámi, podporu verejného dopravného a technického vybavenia prepájajúceho jednotlivé sídelné celky a dosiahnuť tak vytváranie rovnocenného kultúrneho a pracoviskového prostredia všetkých územných súčastí kraja,
 - 1.3.8.5 riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospodársky, 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 kompaktné zastavaného územia obcí,
 - 1.3.8.6.4 zabezpečiť pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti.
- 2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva**
- 2.2 V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
 - 2.2.3 navrhnuť funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie.
- 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva**
- 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 siet' turistických, cyklistických trás.
 - 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 koridorami, 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.
- 5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**
- 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.
- 5.4 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.
- 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 krajinskej 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.
 - 6.9 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.
 - 6.10 Pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra a pod.) rešpektovať charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov.
 - 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 realizovať v územnom rozvoji kraja:

7.3.7 národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky,

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

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 pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.

7.6 Uplatiť 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).

8.14 Umiestňovať nové dopravné trasy a zariadenia dopravy do krajiny, ako aj pristupovať k rekonštrukcii už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti tak, aby sa pri tom v maximálnej miere rešpektovali prírodné prvky ako základné kompozičné prvky v krajinnom obraze, riešiť migračné koridory a ekodukty.

8.15.1 Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy, najmä jej koľajovej časti, v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

8.18 Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:

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

8.23 Rezervovať koridory pre rozvoj regionálnych železničných tratí:

8.23.1 ŽSR 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).

8.31. Rešpektovať existujúce a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás.

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-Dol'any v úseku Bratislava-Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

Železničná infraštruktúra

1.12 ŽSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc.

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.

2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2014

2.1 NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 riešia nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie:

- **rozvojové zámery vyplývajúce z Územného plánu regiónu Bratislavského kraja z roku 2013:**
 - A – dopravný obchvat obce Doľany,
 - B – regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116), vedená z mesta Pezinok do Smoleníc,
 - C – národná cyklistická trasa;
- **rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia obce Doľany na:**
 - **obytné územia**
 - obytné územia vidieckeho typu (BV)
 - 22 – 23 málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
 - 25 – 27 málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
 - **zmiešané územia**
 - zmiešané územia jadra obce (ZJ)
 - 24 občianska vybavenosť (dostavba materskej školy),
 - zmiešané územia vidiecke (ZV)
 - 28 občianska vybavenosť (výstavba polyfunkčného objektu)
 - **územia pre výrobu**
 - územia drobnej výroby a služieb (VD)
 - 29 drobná priemyselná výroba vrátane výrobných a nevýrobných služieb
- súvisiace zmeny v riešení **dopravného a technického vybavenia územia**, ako aj zmeny vo **verejnoprospešných stavbách**.

2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

Rozvojové zámery vyplývajúce z Územného plánu regiónu Bratislavského kraja z roku 2013

A - dopravný obchvat obce Doľany: preložka cesty II/502, je situovaná juhovýchodne od zastavaného územia obce Doľany,

B - regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116) z mesta Pezinok do Smoleníc: vedená je juhovýchodne od zastavaného územia obce Doľany, súbežne s navrhovanou preložkou cesty II/502,

C - národná cyklistická trasa: vedená je z obce Častá po poľnej ceste do zastavaného územia obce Doľany, kde pokračuje súbežne s cestou II/502 do obce Dolné Orešany.

Rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia obce Doľany

Obytné územia

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

22 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami

Rozvojový zámer je situovaný v severozápadnej časti zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu súkromnými záhradami,
- zo západu jestvujúcou poľnou cestou a trvalo trávnyimi porastmi,
- z juhu a východu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.

Celková výmera riešeného územia je cca **1,4477 ha**.

Zahŕňa pozemky s parcelnými číslami:

113 (záhrada 1635m² - časť), 114 (záhrada 1220m² - časť), 117 (záhrada 524m²), 116/3 (zastavaná plocha 1109m² - časť), 118 (záhrada 1160m² - časť), 121 (záhrada 880m² - časť), 122 (záhrada 1022m² - časť), 125/1 (záhrada 1079m² - časť), 126 (záhrada 858m²), 129 (záhrada 724m²), 130 (záhrada 695m²), 133 (záhrada 469m²), 134 (záhrada 282m²), 228 (záhrada 228m²), 138/3 (záhrada 856m²), 138/1 (zastavané plochy a nádvoria 899m²), 2552 (zastavané plochy a nádvoria 3129 m² – časť) - cesta.

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (TTP, záhrady BPEJ 0280882/9. skupiny o výmere 1,0977 ha, bez vybudovaných hydromeliorácií) a zastavané plochy a nádvoria o výmere 0,3500 ha.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia - obytné územia vidieckeho typu, navrhované pre výstavbu“
- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 13 izolovaných rodinných domov),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Obytné územia

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

23 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami

Rozvojový zámer je situovaný čiastočne v južnej časti zastavaného územia, čiastočne mimo zastavaného územia obce Doľany ale v jej dotyku.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu a západu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami, ktoré sú situované pozdĺž cesty II/502,
- z juhu a východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou).

Celková výmera riešeného územia je **0,0650 ha**. Zahŕňa časti pozemkov s parcelnými číslami 1493 (orná pôda 25m²), 1494/2 (orná pôda 29m²), 1494/101 (orná pôda 196m²) a 1495/8 (záhrada 400m²).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná pôda a záhrada BPEJ 0195002/8. skupiny o výmere 650 m², bez vybudovaných hydromeliorácií).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia - obytné územie vidieckeho typu, navrhované pre výstavbu:

- rodinného domu s príslušnou vybavenosťou (cca 1 izolovaný rodinný dom),
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Zmiešané územia

Zmiešané územia jadra obce (ZJ)

24 – občianska vybavenosť

Rozvojový zámer je situovaný v hraniciach zastavaného územia obce Doľany, na pozemku jestvujúcej Materskej školy.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, západu a východu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- z juhu miestnou komunikáciou a verejnou zeleňou.

Celková výmera riešeného územia je 0,0240 ha. Zahŕňa časti pozemkov s parcelnými číslami 488/6,7 (zastavaná plocha o výmere 240m²).

Jestvujúce funkčné využitie územia: areál materskej školy (zastavané plochy).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia – zmiešané územia jadra obce, navrhované pre:

- dostavbu jestvujúcej Materskej školy.

Obytné územia

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

25 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku so západnou časťou zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- zo západu navrhovanou obytnou zónou s označením 11a,
- z juhu navrhovanou obytnou zónou s označením 7,
- z východu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.

Celková výmera riešeného územia je **0,4983 ha**. Zahŕňa pozemky s parcelnými číslami 301 (orná pôda 239m², 302/1 (záhrada 559 m²), 302/6 (záhrady 129m²), 302/9 (záhrady 22m²), 302/11 (záhrady 243m²), 302/12 (záhrady 22m²), 2143/1 (trvalo trávne porasty 1988m² - časť), 2143/2 (trvalo trávne porasty 225m²), 2143/3 (trvalo trávne porasty 203m²), 2143/4 (trvalo trávne porasty 76m²), 2143/5 (trvalo trávne porasty 24m²), 2143/6 (trvalo trávne porasty 410m²), 2143/10 (záhrady 390m²), 303 (záhrada 4320 m² - časť).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná pôda, záhrady, trvalo trávne porasty, BPEJ 0165232/6. skupiny o výmere 1180m² a 0151213/6. skupiny a výmere 3803m², bez vybudovaných hydromeliorácií).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia - obytné územia vidieckeho typu, navrhované pre výstavbu:

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 9 izolovaných rodinných domov),

- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Obytné územia

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

26 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku s juhovýchodnou časťou zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu poľnohospodárskou pôdou (záhradami),
- zo západu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- z juhu cestou III/504006, vedenou z obce Doľany do obce Dlhá,
- z východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou) a navrhovaným zámerom preložky cesty II/502 s ochranným pásmom.

Celková výmera riešeného územia je **0,9460 ha**. Zahŕňa pozemky s parcelnými číslami 893/11 (orná pôda 1100m²), 893/10 (orná pôda 4398m² - časť), 113 (záhrada 1635m² - časť), 893/9 (orná pôda 4500m² - časť), 893/8 (orná pôda 4300m² - časť), 893/7 (orná pôda 3900m² - časť), 893/6 (orná pôda 3500m² - časť), 893/5 (orná pôda 2500m² - časť), 893/4 (orná pôda 3000m² - časť).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná pôda, záhrady BPEJ 0165232/6. skupiny o výmere 9460m², bez vybudovaných hydromeliorácií).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia - obytné územia vidieckeho typu, navrhované pre výstavbu“

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (cca 8 izolovaných rodinných domov),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Obytné územia

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

27 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku s juhovýchodnou časťou zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu prístupovou komunikáciou a navrhovaným rozvojovým zámerom č. 26 s funkčným využitím málopodlažná bytová zástavba rodinných domov,
- zo západu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami,
- z juhu poľnohospodárskou pôdou – ornou pôdou,
- z východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou) a navrhovaným zámerom preložky cesty II/502 s ochranným pásmom.

Celková výmera riešeného územia je **1,7670 ha**. Zahŕňa pozemok s parcelným číslom 1390 (orná pôda 839663m² - časť).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná pôda BPEJ 0151013/5. skupiny o výmere 7170m² a 0165232/6. skupiny o výmere 10500m², s vybudovanými hydromelioráciami).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia - obytné územia vidieckeho typu, navrhované pre výstavbu“

- rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (cca 18 izolovaných rodinných domov),
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou.

Zmiešané územia

Zmiešané územia vidiecke (ZV)

28 – málopodlažná bytová zástavba rodinného domu vrátane nevýrobných služieb

Rozvojový zámer je situovaný juhozápadne od zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom č. 5 a 6 s funkčným využitím málopodlažná bytová zástavba rodinných domov,
- z juhu komunikáciou II/502,
- z východu poľnohospodárskou pôdou (záhradami a ornou pôdou)
- zo západu jestvujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.

Celková výmera rozvojového zámeru je **0,0554 ha**. Zahŕňa pozemok s parcelným číslom 2021 (TTP 554m²).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty BPEJ 0156002/5. skupiny o výmere 426m² a BPEJ 0151213/6. skupiny o výmere 128m², bez vybudovaných hydromeliórií.

Navrhované funkčné využitie územia - obytné územie, vrátane nevýrobných služieb navrhované pre výstavbu:

- málopodlažnej bytovej zástavby 1 rodinného domu, vrátane zariadenia nevýrobných služieb, integrované s funkciou bývania,
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s hlavnou funkciou, pri zachovaní územnej rezervy pre dopravný vjazd do schválených rozvojových zámerov č. 5 a 6, navrhnutých pre funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinných domov.

Plochy statickej dopravy budú riešené na pozemku s parcelným číslom 1834/3 (ostatná plocha), ako spevnená plocha s vjazdom a výjazdom na cestu II/502, pri ponechaní územnej rezervy pre plánovaný vjazd do rozvojových zámerov č. 5 a 6.

Výrobné územia

Územia drobnej výroby a služieb (VD)

29 – drobná výroba a služby

Rozvojový zámer je situovaný západne od zastavaného územia obce Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu jestvujúcim výrobným areálom,
- z juhu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- z východu jestvujúcim športovým areálom (futbalovým ihriskom),
- zo západu poľnohospodárskou pôdou (záhradami).

Celková výmera rozvojového zámeru je **0,2499 ha**. Zahŕňa pozemky s parcelnými číslami 856/1 (TTP 1236m²) a 856/2 (orná pôda 1213m²).

Jestvujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda o výmere 0,2449 ha (orná pôda a TTP BPEJ 0165232/6. skupiny o výmere 2499 m²) bez vybudovaných hydromeliórií.

Navrhované funkčné využitie územia – výrobné územia, vrátane nevýrobných služieb navrhované pre výstavbu:

- drobnej priemyselnej výroby a výrobných a nevýrobných služieb s príslušnou vybavenosťou,
- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s hlavnou funkciou.

2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Vývoj počtu obyvateľov v obci Doľany za ostatných 20 rokov naznačuje postupný nárast počtu obyvateľov o cca 61, čo predstavuje ročný prírastok cca 6 obyvateľov (tab. č. 1). Tento trend pripisujeme atraktivite sídla pre bývanie v kľudnom vidieckom prostredí na úpätí Malých Karpát.

Tab. č. 1: Vývoj počtu obyvateľov obce Doľany v rokoch 1991-2011

R o k	Počet obyv.
1991	989
2001	1011
2011	1050

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov

Predpokladáme, že realizáciou navrhovaných zámerov č. 22 až 23 a 25 až 27 stúpne počet obyvateľov v obci o cca 150 (počet navrhovaných bytových jednotiek 50 v rodinných domoch, pri obložnosti cca 3,0 obyvateľa na jednu bytovú jednotku, sa predpokladá zvýšenie počtu obyvateľov v obci o cca 150). 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 I . aj II etapy do roku 2030:

obytné územia vidieckeho typu

- v hraniciach zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):
 - 22 – 23** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
- mimo hraníc zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):
 - 25 – 27** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami.

Navrhovaný počet objektov v rozvojových zámerov (doporučený počet rodinných domov je stanovený pre samostatne stojace rodinné domy):

- **22** – cca 13 samostatne stojacich rodinných domov
- **23** – cca 1 samostatne stojaci rodinný dom
- **25** – cca 9 samostatne stojacich rodinných domov
- **26** – cca 8 samostatne stojacich rodinných domov
- **27** – cca 18 samostatne stojacich rodinných domov
- **28** - cca 1 samostatne stojaci rodinný domov.

Celkom do roku 2030 cca **50 samostatne stojacich rodinných domov** (s cca 50 bytovými jednotkami).

Nová obytná výstavba rodinných domov 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.

Rozvojové zámery RZ 22, RZ 26 a RZ 27 navrhujeme preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny. Pre rozvojový zámer RZ 22 odporúčame, aby v územnom pláne zóny bol riešený:

- ideový architektonický návrh niekoľkých typov rodinných domov, vhodných do zástavby tejto zóny tak, aby sa dosiahla harmonická jednota architektonického výrazu celej zástavby v danej lokalite pri diaľkových pohľadoch na obec,
- vizualizáciu tejto zástavby z diaľkových pohľadov na obec.

2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI

Zariadenia občianskej vybavenosti v navrhovaných zámeroch:

22, 23, 25, 26, 27 s funkčným využitím obytné územia vidieckeho typu (BV)

- je prípustné situovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb - maloobchodné, obslužné a sociálne prevádzky:

- umiestnené v samostatných objektoch,
- integrované s funkciou bývania v rodinných domoch;

24 s funkčným využitím zmiešané územia jadra obce (ZJ)

- je prípustné rozšíriť existujúci objekt občianskej vybavenosti - Materskej školy, ktorá v súčasnosti pre potreby obce je kapacitne nepostačujúca;

28 s funkčným využitím zmiešané územia vidiecke (BV), málopodlažná bytová zástavba rodinného domu vrátane nevýrobných služieb

- je prípustné integrovať nevýrobné služby s funkciou bývania v rodinnom dome;

29 s funkčným využitím územia výroby a služieb (VD)

- je prípustné umiestňovať len zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s hlavnou funkciou.

2.6 NÁVRH VÝROBY

Zariadenia výroby v navrhovaných zámeroch:

29 s funkčným využitím územia výroby a služieb (VD)

- je prípustné situovať drobnú priemyselnú výrobu a výrobné služby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie,

V navrhovaných zámeroch č. **22, 23, 24, 25, 26, 27** a **28** 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. také 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 a ohrozovať znečistenie podzemných a povrchových vôd.

2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE

V rozvojových zámeroch **22, 23, 24, 25, 26, 27** a **28** je prípustné umiestňovať:

- drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilovne a pod.),
- drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať so zariadeniami občianskej vybavenosti (24),
- detské ihriská.

V rozvojových zámeroch **29** je neprípustné umiestňovať zariadenia športu a rekreácie všetkého druhu.

2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Cez katastrálne územie obce Doľany prechádzajú cesty:

II/502 v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín, v zastavanom území obce kategórie min. MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, mimo zastavaného územia obce ako kategória C 9,5/70,

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 v kategórii 7,5/70,

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 v kategórii 7,5/70,

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.

Návrh dopravy

Rozvojové zábery vyplývajúce z Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja z roku 2013:

A – dopravný obchvat obce Doľany (odklon cesty II/502), vedený južne a juhovýchodne od zastavaného územia obce Doľany,

B – regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116), vedená z mesta Pezinok do Smoleníc súbežne s odklonom cesty II/502,

C – národná cyklistická trasa, vedená je z obce Častá po poľnej ceste do zastavaného územia obce Doľany, kde pokračuje súbežne s cestou II/502 do obce Dolné Orešany.

Navrhované miestne komunikácie

Jestvujúce miestne komunikácie si väčšinou v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené v návrhu dopravy v grafickej prílohe) sa bude musieť pri realizačných úpravách podriaďovať doterajšej zástavbe a vlastníctvu príľahlých parciel.

Dopravné napojenia navrhovaných lokalít na existujúcu sieť sa navrhuje riešiť systémom miestnych obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN.

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 - ukludnených komunikácií vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom.

Napojenie ukludnených komunikácií sa navrhuje riešiť vyvýšenými chodníkovými prejazdmi (pri niektorých, bude z hľadiska ukludnenia 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 státia min. pre dve vozidlá.

Nároky na statickú dopravu pre rekreačné a výrobné územie budú riešené na pozemkoch rozvojových zámerov.

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

Riešeným územím obce Doľany prechádzajú nasledovné cyklistické trasy:

- č. 05 červená, vinohradnícka medzi Račou a Doľanmi s pokračovaním do Trstina, vedená po ceste II/502,
- č. 06 modrá, sološnícko-trnavská, vedená po ceste III/502010 (cez obec Doľany po ceste II/502, s pokračovaním po ceste III/504006 do obce Dlhá),
- č. 21 zelená, červenokamenská, vedená pohorím Malých Karpát, v dotyku so záujmovým územím obce po lesnej ceste k Papierni, kde sa napája na modrú trasu č. 5.

Návrh národnej cyklistickej dopravy (v zmysle ÚPN regiónu BSK), ktorá je vedená z obce Častá poľnou cestou do centa obce Doľany, kde sa napája na cestu II/502.

Národná cyklotrasa v zastavanom území musí byť umiestnená min. za cestný pozemok cesty II/502, resp. III/50210 vo výhľadovom šírkovom usporiadaní.

Ochranné pásma z hľadiska záujmov civilného letectva

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, riešené územie obce Doľany sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení. V zmysle §30 uvedeného zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledovné stavby:

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

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 z hľadiska dopravy navrhuje

- územnú rezervu pre (zmysle ÚPN regiónu Bratislavský kraj):
 - preložku cesty II/502,
 - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc,
 - národnú cyklistickú trasu,
- 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),
- u všetkých novonavrhovaných miestnych komunikáciách projektovať dopravné priestory 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);
- zachovať 2 metrovú vzdialenosť hraníc súkromných pozemkov od okrajov vozoviek jestvujúcich aj navrhovaných komunikácií,
- navrhnúť stavebno-technické parametre miestnych komunikácií v zmysle STN (smerové oblúky, rozhlady, 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 upokojujúcej 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 navrhnuť úpravu križovatiek,
 - navrhnuť križovatky a zjazdy na nadradený komunikačný systém v súlade s požiadavkami príslušných STN,
 - napojiť novonavrhované lokality na vyhovujúci verejný dopravný systém (stavebno-technicky vyhovujúce jestvujúce komunikácie),
 - navrhnuť pre lokality zástavby rodinných domov parkoviská pre potreby vozidiel návšteví v min. kapacite 10 percent z celkového počtu parkovacích miest v lokalite,
 - areál materskej školy sprístupniť po verejnom chodníku šírky min. 2,0 m,
 - nemotorické komunikácie riešiť s náležitým návrhom stavebných prvkov upokojujúcej 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.

2.9 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

2.9.1 Vodné hospodárstvo

2.9.1.1 Zásobovanie pitnou vodou

Rozvodná sieť – súčasný stav

V obci Doľany je v súčasnosti vybudovaný verejný vodovodný systém DN 100 a DN 250, ktorý privádza vodu do obce z vodojemu o objeme 400 m³.

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 odberným 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.

Navrhované zámery č. 22 až 29 budú napojené na jestvujúce rozvody pitnej vody v obci, ich predĺžením do navrhovaných lokalít. Body napojenia na jestvujúce rozvody vodovodu budú stanovené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

Predpokladaná výhľadová potreba vody pre navrhované zámery

V navrhovaných zámeroch bude realizovaných

- cca 50 objektov rodinných domov
- nárast počtu obyvateľov v rodinných domoch o cca 150 á 135 l/os/deň
/byt s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom/
- OV: obchodné prevádzky a služby á 25 l/os/deň
/občianska a technická vybavenosť – obec od 1001 do 5000 obyvateľov/

Bilancia pitnej vody

(výpočet potreby pitnej vody bol urobený v zmysle Prílohy č. 1 k vyhláške č. 684/2006 Z.z.)

- bytový fond s lokálnym ohrevom teplej vody Q = 135 l/osoba.deň:
150 ob. x 135l/d = 15 135 l/deň
- občianska a technická vybavenosť Q = 25 l/osoba.deň:
150 x 25 l/osob.deň = 3 750 l/deň

SPOLU:

18 885 l/deň

Priemerná denná potreba: $Q_p = 18,89 \text{ m}^3/\text{deň}$
Maximálna denná potreba:
 $Q_m = Q_p \times k_d = 18,89 \times 1,60 = 30,22 \text{ m}^3/\text{deň}$
 $0,35 \text{ l/sec.}$

Maximálna hodinová potreba:
 $Q_h = (Q_m \times k_h):24 = (30,22 \times 1,80):24 = 2,27 \text{ m}^3/\text{h}$

Na maximálnu dennú potrebu vody $Q_m = 30,22 \text{ m}^3/\text{deň}$ ($0,35 \text{ l/sec.}$) 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.

Na maximálnu hodinovú potrebu vody $Q_h = 11,87 \text{ l/sec.}$ by mal vyhovovať prívod vody k spotrebiteľom. Z kapacitného hľadiska je pre rozvojové zámery čiastočne postačujúci zdroj pitnej vody. Pri vyčerpaní kapacity bude nutné vybudovať nový vodojem o kapacite 800 m^3 v priestore jestvujúceho vodojemu ako dvojča.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 z hľadiska zásobovania pitnou vodou navrhuje

- rešpektovať ochranné pásma všetkých existujúcich i navrhovaných vodohospodárskych zariadení v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z.,
- rešpektovať trasu verejného vodovodu DN 150 s ochranným pásmom, v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z., ktorá zasahuje do zámeru č. 27,
- 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,
- pri návrhu nových potrubí uvažovať s materiálom TVL (existujúce sú LT),
- preveriť v podrobnejších stupňoch PD v zámere č. 22 možnosť zokruhovať navrhovaný verejný vodovod v koridore komunikácie,
- pri návrhu vodovodných vetiev v rozvojových zámeroch ak je to možné zokruhovať vodovodnú sieť v obci,
- 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 súbegy vedení a komunikácií,
- preložku potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete,
- následné stupne projektovej dokumentácie predložiť na vyjadrenie BVS, a.s.

2.9.1.2 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.

Lokalita č. 22 sa v dolnej časti približuje k odkrytému a neupravenému korytu Podhájskeho potoka, preto je nutné rešpektovať jeho ochranné pásmo v šírke min. 10m od brehovej čiary a zachovať prístup k vodnému toku.

Lokalita č. 23 je v dotyku s Podhájskym potokom, a súčasne pri ceste II/502, kde končí krytá časť a začína otvorený profil koryta toku. Navrhovaná výstavba 1 rodinného domu je podmienená zachovaním ochranného pásma vodného toku v šírke min. 10 m z dôvodu pravidelného čistenia profilu toku na konci krytej časti toku a zabezpečenia prístupu k toku pre správcu vodného toku. Z dôvodu blízkosti vodného toku k navrhovanej výstavbe, nedoporučujú sa budovať suterénne priestory, stavby musia byť osadené s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez vybudovania pivničných priestorov.

Protipovodňové opatrenia

Vodný tok Podhájsky potok v k.ú. obce Doľany (rkm9,5 -11,5) bol v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradený medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, z toho dôvodu pri plánovanej výstavbe sa musí rešpektovať zákon č. 7/2010 o ochrane pred povodňami.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 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 súbegy 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. 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 max. hladine 197,60mn.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.

2.9.1.3 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 čistiarňach 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, vybudovaných na pozemku každého objektu.

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:

$$n = 150$$

Priemerný denný prietok : $Q_{24} = 150 \times 150/86\,400 = 0,26 \text{ l/s} = 22,46 \text{ m}^3/\text{deň}$

Maximálny hodinový prietok : $C_{\text{hod.}} = Q_{24} \times 1,4 \times 2,3 = 0,84 \text{ l/s.}$

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. 1/2014 z hľadiska odkanalizovania územia navrhuje

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových zámernov 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 zámernov do vodotesných žump,
- 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.),
- odvádzat' vody z povrchového odtoku rozsiahlejších parkovacích a manipulačných plôch občianskej vybavenosti v zmysle zákona č. 296/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Závlahy a odvodnenie

V správe Hydromeliorácie, š.p. Bratislava sa v riešenom území obce Doľany nachádzajú hydromelioračné zariadenia bližšie špecifikované v kapitole 2.13. Závlahy pozostávajú zo záujmového územia a podzemných rozvodov závlahovej vody. Na povrch sú vyvedené hydranty chránené betónovými skružami.

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

V návrhu riešenia Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 sa požaduje rešpektovať ochranné pásmo 5m od brehovej čiary odvodňovacích kanálov.

2.9.2 Verejné technické vybavenie - energetika

2.9.2.1 Zásobovania plynom

Zásobovanie plynom – súčasný stav

Obec Doľany je zásobovaná zemným plynom z regulačnej stanice VTUSTL, umiestnenej na južnom okraji zastavaného územia. Regulačná stanica RS 12000/2/1 s výkonom $1200 \text{ m}^3/\text{hod.}$ je dvojradová, jednostupňová s výstupným tlakom 90 kPa. Výstupné potrubie z regulačnej stanice má svetlosť D160 P 100.

Distribúciu plynu v obci zabezpečujú STL plynovodné rozvody svetlosti DN 63 a DN 110, z materiálu PE 100. Plynovodné potrubia sú vedené čiastočne v zelených pásoch pozdĺž jestvujúcich komunikácií a čiastočne v miestnych komunikáciách.

Zásobovanie plynom – návrh riešenia

V súčasnosti 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 lokalít málopodlažnej zástavby je možné po vybilancovaní nárokov jednotlivých zón prevádzkovateľovi plynovodnej siete SPP Bratislava.

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 Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 z hľadiska plynofikácie 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% plynofikáciou v rámci navrhovanej IBV rodinných domov.

2.9.2.2 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, musí byť zabezpečovaná v primeranom predstihu.

Obec Doľany je plynofikovaná. Pre výpočet nových predpokladaných nárokov na elektrický výkon pre rodinný dom, respektíve bytovú jednotku, sa uvažuje výpočtový výkon $P_{1RD}=7,5$ kW.

Súdobosť v lokalitách s nRD počítame podľa:

Pre n RD a rekreačných chat:

$$P_{nRD} = n \cdot \beta_n \cdot P_{1RD}$$

kde:

P_{RD} – výkon pre rodinné domy, bývanie a rekreačné chaty,

P_{OV} – výkon pre zariadenia občianskej vybavenosti,

$P_{RŠ}$ – výkon pre rekreáciu a šport,

Nároky na el. výkon pre lokality určené k výrobným účelom (č. 29) budú riešené individuálne v čase, keď budú známe konkrétne potreby energie podľa charakteru činností.

Požadované nároky na elektrický výkon

Pre obec celkom – t.j. nároky na prenos – prenosové cesty:

$$P_{1RD} = 7,5 \text{ kW}$$

$$n = 50 \text{ RD}$$

$$\beta_n = \beta_\infty = 0,2$$

$$P_{50} = n \cdot \beta_n \cdot P_{1RD} = 50 \cdot 0,2 \cdot 7,5 = 75 \text{ kW} = \text{cca } 90 \text{ kVA}$$

$$P_{OV} = 40 \cdot \beta = 40 \cdot 0,4 = \text{cca } 16 \text{ kW} = \text{cca } 20 \text{ kVA}$$

$$P_{\text{š}} = 25 \cdot \beta = 25 \cdot 0,6 = \text{cca } 15 \text{ kW} = 20 \text{ kVA}$$

$$P_{\text{I. a II. etapa}} = P_{RD} + P_{OV} + P_{RŠ} = 90 + 16 + 15 = \text{cca } 121 \text{ kW} = \text{cca } 150 \text{ kVA.}$$

Pri nepostačujúcom výkone jestvujúcich trafostaníc bude nutná ich rekonštrukcia a zvýšenie výkonu, prípadne výstavba nových TS.

Rozvody NN

Jestvujúca rozvodná sieť NN je vyhotovená prevažne vzdušnými vedeniami NN, ktoré sú umiestnené na betónových alebo drevených podperných stĺpoch vodičmi AIFE a IW DELENS a RETILEMS.

V riešených zámeroch sa navrhujú podzemné káblové rozvody NN typu NAYY4x150mm². 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:

- 22 kV vzdušné vedenia VN s ochranným pásmom 10 m od krajných vodičov na obe strany,
- 110 kV vzdušné vedenia VN s ochranným pásmom 15 m od krajných vodičov na obe strany,
- zavesené VN káblové vedenia s ochranným pásmom 2 m od krajných vodičov na obe strany,
- vzdušné a káblové rozvody NN s ochranným pásmom 1 m od krajných vodičov na obe strany,
- elektrické stanice s ochranným pásmom 10 m.

Všetky rozvojové zámery v ochranných pásmach musia byť dohodnuté so správcom vedení.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 z hľadiska zásobovania navrhovaných zámerov elektrickou energiou požaduje:

- 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 vlastníkom 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.

2.9.3 Verejné technické vybavenie - telekomunikácie

V obci Doľany sú v súčasnosti jestvujúce telekomunikačné rozvody v správe Slovak Telecom, a.s. s individuálnym napojením jednotlivých užívateľov.

Cez obec Doľany prechádza severojužným smerom metalická káblová trasa a existujúcim telekomunikačným objektom.

Nové rozvody a rekonštrukcie v rámci jestvujúcich ulíc budú riešené zemnými káblami, v súbehu s ostatnými sieťami vo verejnom priestore. Pre rozvojové zámery (predpokladaný počet cca 50 bytových jednotiek) sa navrhuje napojenie na jestvujúce optické prípojky, ich predĺžením a následne vybudovaním sekundárnych telekomunikačných rozvodov pre jednotlivé lokality. Telekomunikačnú sieť sa odporúča s min. 150 % hustotou telefonizácie bytov, t.j. cca 75 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 1/2014 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 jestvujúcich vzdušných rozvodov mts prostredníctvom metalických káblov uložených 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 Telecom, a.s. zakazuje zriaďovať skládky materiálu a stavebné dvory počas výstavby na jestvujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.

2.9.4 Požiarna ochrana

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

V navrhovaných zámeroch bude vybudovaná verejná vodovodná sieť. Na hlavných rozvodoch budú osadené protipožiarna hydranty. Kapacita vodného zdroja je dimenzovaná aj na účely požiarna ochrany.

Príjazd pre požiarna 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 požiarna vozidla.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 z hľadiska potrieb požiarnej ochrany navrhuje

- 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 požiarimi 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 požiarimi 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 požiarimi aj nástupné plochy,
 - odstupové vzdialenosti medzi objektmi,
 - príjazd pre požiarne vozidlá po spevnených komunikáciách šírky min. 3,0m,
- komunikácie dimenzovať na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

2.9.5 Návrh na riešenie požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov obrany štátu civilnej ochrany a ochrany pred povodňami

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 plynotesný 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 1/2014 z hľadiska záujmov civilnej ochrany navrhuje

- v ďalších stupňoch ÚPP a ÚPD v časti verejné dopravné a technické vybavenie územia pre jednotlivé stavebné celky, resp. jednotlivé stavby a stavebné obvody navrhnuť a spracovať riešenie

z hľadiska civilnej ochrany v rozsahu požiadaviek a ustanovení:

- § 2, 3, 4, 6, 16 a 19 zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- § 4, 5, 6 a 9 vyhlášky 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov,
- vyhlášky 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,
- dodržiavať stavebno-technické požiadavky na ochranné stavby CO v zmysle „Analýzy územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“.

Ochrana pred povodňami

Pre územie obce Doľany sú požiadavky na ochranu územia pred živelnými pohromami a záplavami riešené v „Povodňovom pláne záchranných prác“ a „Povodňovom pláne zabezpečovacích prác“ v zmysle zákona č. 135/1974 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov o štátnej správe vo vodnom hospodárstve.

V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových zámerov si investor zabezpečí na vlastné náklady spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou.

Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvňovať odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

2.9.6 Návrh na riešenie odpadového hospodárstva

Návrh zásad a opatrení pre nakladanie s odpadmi

Domový odpad vyprodukovaný v navrhovaných zámeroch bude separovaný a pravidelne odvázaný v týždenných intervaloch na riadenú Skládku odpadov Dubová, s.r.o., ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Dubová, v lokalite „Pod hájom“ (v zmysle Programu odpadového hospodárstva obce Doľany). Domový odpad sa odváža prostredníctvom firmy Petmas – Ekos, s.r.o. Pezinok.

V súčasnosti je domový odpad čiastočne separovaný, triedi sa papier, sklo, olovené akumulátory a priemyselné výrobky. 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.

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 zeminy 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.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 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,
- obmedzovať vznik odpadov v komunálnej sfére – prevádzať dôslednú osvetu a propagáciu separovaného zberu,
- zvýšiť materiálové zhodnocovanie komunálneho odpadu.

2.10 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V katastrálnom území obce Doľany sa podľa údajov Ministerstva životného prostredia SR nachádza:

- prieskumné územie (PÚ) „Trnava – horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA a.s., Bratislava s platnosťou do 31.03.2018, ktoré je vyznačené v grafickej časti dokumentácie.

V katastrálnom území obce Doľany sa podľa údajov Obvodného banského úradu v Bratislave 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.

2.11 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Ochrana prírody a krajiny

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

- veľkoplošné chránené územia **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 **SKCHVÚ 014 Malé Karpaty**, ktoré bolo vyhlásené MŽP SR č. 216/2005 Z.z.,
- **CHÚEV Biele Hory** (SKUEV0267 Biele Hory) – chránené územie európskeho významu – 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 podľa §12 zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

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, schválenom uznesením č. 60/2013. 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.

Vplyv na životné prostredie

V katastrálnom území obce Doľany sú evidované pravdepodobné environmentálne záťaž

- skládka odpadov s OP“ PK (004) / Doľany – Košiar (SK/EZ/PK/643 - rekultivovaná, zavezená skládka odpadov,
- zosuvné územia (svahové deformácie) – plochy, ktoré vyžadujú zvýšenú ochranu,
- výskyt potenciálnych svahových deformácií.

V riešených zámeroch s funkčným využitím obytné územie sa navrhuje vysadiť izolačnú zeleň, ktorá bude plniť funkciu hygienickú, estetickú a ochrannú, v tých územiach, ktoré sú v dotyku:

- s preložkou cesty II/502 (27, 28),
- s poľnohospodárskym pôdnym fondom (RZ 22, 27).

Živočíšna výroba sa nachádza v areáli poľnohospodárskeho družstva (PD), v ktorom je sústredený chov koní (cca 17 kusov). Hygienické ochranné pásmo je vypočítané na 16 m od objektov s chovom koní, čo nepresahuje oplotenie areálu PD.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 z hľadiska ochrany prírody a krajiny 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,
 - pri riešení odpadového hospodárstva 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 a ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách,
 - obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením všetkých objektov na vykurovanie zemným plynom

- alebo elektrickou energiou,
- neumiestňovať do obytného územia drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečistenia ovzdušia, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie objektov,
 - pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať:
 - zákon č. 137/2012 Z.z. o ovzduší v znení zákona č. 318/2012 Z.z. a zákon č. 180/2013 Z.z. (zákon o ovzduší),
 - zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorby krajiny,
 - všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochrana ovzdušia, vody, pôdy, hluku, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb,
 - rešpektovať návrh územného systému ekologickej stability – navrhovanú líniovú zeleň pôdoochrannú,
 - v obytných zónach navrhnuť funkčnú uličnú zeleň so stromami s prípadným kríkovým porastom,
 - 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.

2.12 NÁVRH OCHRANY A VYUŽÍVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Ochrana kultúrnych pamiatok

Na území obce sa nachádzajú architektonické a kultúrne pamiatky zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu, ktoré sa musia zachovať a chrániť v zmysle pamiatkového zákona (na pamiatky zapísané v evidencii Ústredného zoznamu pamiatkového fondu sa vzťahujú všetky právne ustanovenia SNR č. 49/2002 Z.z. o ochrane 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) – jednoloďová 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) – jednoloďová 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 parc. č. 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.

Rozvojová lokalita č. 22 je navrhnutá na vyvýšenom svahu nad hlavnou historickou ulicou obce, ktorá vedie ďalej do lesov Malých Karpát a v ktorej sú situované niektoré národné kultúrne pamiatky a pamätihodnosti obce (rímskokatolícky kostol Sv. Kataríny, mestská veža, pamätné domy J. Palkoviča, J. Fándlyho...). Požaduje sa zástavbu v lokalite č. 22 podrobnejšie regulovať územným plánom zóny, s dôrazom na sprísnené architektonicko-výtvarné kritéria a vizualizácie z juhovýchodu, s jasnou morfológiou nového aj pôvodného terénu.

Zásady ochrany a využitia kultúrno-historických pamiatok

Na území obce sa vyskytuje historická vinohradnícka radová uličná zástavba. Pri prestavbe a rekonštrukcii objektov v tejto zástavbe sa požaduje:

- zachovať pôvodnú historickú urbanistickú stopu ako aj parceláciu, pričom je možné pozemky sceľovať,
- v prípade objektov z pôvodnej zástavby obce, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave, sa odporúča ich zachovanie, prípadne rekonštruovanie so zachovaním pôvodného rázu,

- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe je nutné:
 - zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby,
 - zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na historické architektonické dominanty a solitéry v území,
- pre lokalitu č 22 obstarat' územný plán zóny, v ktorý bude obsahovať:
 - ideový architektonický návrh niekoľkých typov rodinných domov, vhodných do zástavby tejto zóny tak, aby sa dosiahla harmonická jednota architektonického výrazu celej zástavby v danej lokalite pri diaľkových pohľadoch na obec,
 - vizualizácie novej zástavby z diaľkových pohľadov,
 - pre rozvoľnenú zástavbu rodinných domov stanoviť v ÚPN-Z regulatívy, ktoré sú definované v kap. 3.2.2,
- predložiť KPÚ BA na posúdenie ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie – aktualizácie územného plánu (resp. návrhov jeho zmien a doplnkov), dokumentáciu územných plánov jednotlivých zón (obstarávateľ, alebo ním splnomocnená osoba), ktoré budú určené v kapitole 3.10 tejto dokumentácie.

Archeologické lokality

V riešenom území obce Doľany 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 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.

2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽN. 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 2014)

Orná pôda	419,3950 ha	18,6 % z celkovej výmery k.ú.
Vinice	75,6133 ha	3,4 % z celkovej výmery k.ú.
Záhrady	30,0537 ha	1,3 % z celkovej výmery k.ú.
TTP	56,8750 ha	2,5 % z celkovej výmery k.ú.
Spolu poľnohospodárska pôda	581,9370 ha	25,8 % z celkovej výmery k.ú.
Lesné pozemky	1551,4859 ha	68,8 % z celkovej výmery k.ú.
Vodné plochy	18,6735 ha	0,8 % z celkovej výmery k.ú.
Zastavané plochy	67,4533 ha	3,0 % z celkovej výmery k.ú.
Ostatné plochy	35,0279 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.

Navrhované zámery č. 22-29 sa nenachádzajú na:

- najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôde (v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy).

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.

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 nachádzajú zámery:

- časť trasy dopravného obchvatu obce Doľany (preložka cesty II/502) - v záujmovom území vodnej stavby „Závlaha pozemkov Doľany“ (evid. č. 5201,322), trasa preložky cesty II/502 sa podzemného závlahového potrubia nedotkne,
- časť trasy regionálnej železničnej trate - v záujmovom území vodnej stavby „Závlaha pozemkov Budmerice“ (evid. č. 5201, 322) a časť trasy v záujmovom území vodnej stavby „Závlaha pozemkov Doľany“ (evid. č. 5201, 368), trasa sa oboch závlah nedotkne; železničná trať bude križovať kanál Galetky (evid. č. 5201, 146 001),
- č. 27 - v záujmovom území vodnej stavby „Závlaha pozemkov Doľany“ (evid. č. 5201,322), podzemné závlahové potrubie sa v riešenej lokalite nenachádza,
- č. 23 v záujmovom území vodnej stavby „Závlaha pozemkov Doľany“, podzemné závlahové potrubie sa v riešenej lokalite nenachádza,

- na časti trasy preložky cesty II/502 a regionálnej železničnej trate, časti lokality č. 25 je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 – zámery navrhované na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy (PP)

A – dopravný obchvat obce Doľany,

B – regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116), vedená z mesta Pezinok do Smoleníc,

C – národná cyklistická trasa (nepredpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy, nakoľko cyklistická trasa je vedená po jestvujúcich poľných cestách);

- obytné územia

22 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, trvalo trávne porasty)

23 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, orná pôda)

25 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, orná pôda, trvalo trávne porasty)

26 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, orná pôda)

27 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)

- zmiešané územia

24 – zastavané plochy a nádvoria (nepredpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy)

28 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty)

- územia pre výrobu

29 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalo trávne porasty)

Navrhované zámery č. **24** a **C** nepredpokladajú záber poľnohospodárskej pôdy.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014

Označenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Forma výstavby Funkcia	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Závlahy v ha
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/ skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
22	Doľany	RD,DO, TI,VZ	1,4477	1,3731	0,0746	1,4477	záhrady TTP	0280882/9	1,3731	0,0746	-
23	Doľany	RD,DO, TI,VZ	0,0650	0,0150	0,0500	0,0650	záhrada orná pôda	0195002/8	0,0150	0,0500	-
24	Doľany	OV	0,0240	0,0240	-	-	-	-	-	-	-
25	Doľany	RD,DO, TI,VZ	0,4983	-	0,4983	0,4983	záhrady TTP orná pôda	0161213/6 0165232/6	-	0,3803 0,1180	-
26	Doľany	RD,DO, TI,VZ	0,9460	-	0,9460	0,9460	záhrady orná pôda	0165232/6	-	0,9460	-
27	Doľany	RD,DO, TI,VZ	1,7670	-	1,7670	1,7670	orná pôda	0151013/5 0165232/6	-	0,7170 1,0500	závlahy
28	Doľany	RD, VY DO, TI, VZ	0,0554	-	0,0554	0,0554	TTP	0165232/6	-	0,0554	-
29	Doľany	VY,DO, TI, VZ	0,2499	-	0,2499	0,2499	TTP orná pôda	0165232/6	-	0,2499	-
A	Doľany	DO	2,0760	-	2,0760	*	orná pôda	0151013/5 0156002/5 0157132/5 0165232/6 0195002/9	-	-	závlahy
B	Doľany	DO	2,5740	-	2,5740	*	orná pôda	0151013/5 0156002/5 0157132/5 0165232/6 0195002/9	-	-	závlahy
Spolu			9,7033	1,4121	8,2912	5,0293			1,3881	3,6412	

Vysvetlivky k tabuľke:

RD – rodinné domy, OV – občianska vybavenosť, ŠP – športovo- rekreačné plochy a zariadenia, DO – dopravné plochy a zariadenia (komunikácie, parkoviská, TI – zariadenia technickej infraštruktúry, VZ – verejná zeleň, VY – výroba, výrobné a nevýrobné služby

Poznámka:

* Rozvojové zámery **A** a **B** sa budú posudzovať podľa ust. §15 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, keď bude na základe predloženej projektovej dokumentácie stanovená výmera budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel pre navrhované funkčné využitie („Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy /§ 22/ môže udeliť súhlas aj k individuálnemu návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy na konkrétny stavebný zámer alebo iný zámer“).

Celkový navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy (ornej pôdy, záhrad a TTP) je:

5,0293 ha – zámery č. 22-23, 25-29 (Žiadosť o udelenie súhlasu v Územnom pláne obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014), z toho:

- v zastavanom území obce Doľany **1,3881 ha**
- mimo zastavaného územia obce Doľany **3,6412 ha**.

Zámery s označením **A** a **B**, nie sú zahrnuté do celkového záberu odňatia poľnohospodárskej pôdy, nakoľko sa budú posudzovať podľa ust. §15 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. 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.

Zdôvodnenie navrhovaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie

Navrhované rozvojové zámery zaberajú poľnohospodársku pôdu, ktorá

- tvorí „torzá“ poľnohospodárskej pôdy - záhrady v hraniciach zastavaného územia obce alebo v jej dotyku, obklopené existujúcou obytnou výstavbou, ťažko prístupné pre poľnohospodárske mechanizmy a z toho dôvodu nevyužiteľné pre poľnohospodársku výrobu: **23, 25, 28, 29**,
- tvorí plochy poľnohospodárskej pôdy v priamom dotyku s existujúcim zastavaným územím obce, čím sa skompaktňuje a dopĺňa jestvujúce zastavané územie obce: **22, 26, 27**.

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.

Súhlas na odňatie poľnohospodárskej pôdy

Okresný úrad Bratislava odbor opravných prostriedkov (list č. OU-BA-OOP4-2015/056191 zo dňa 23.06.2015), ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, podľa ustanovenia §14 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 o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle ustanovenia §5 ods.4 písm. e/ zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov:

I. Udelil súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pre lokality č. 22, 23, 25, 26, 27, 28 a 29 o celkovej výmere 5,0293 ha, v katastrálnom území obce Doľany, okres Pezinok, pre funkčné využitie tak ako je uvedené v tabuľke „Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014“.

II. Súhlas sa udelil za dodržania nasledovných podmienok vyplývajúcich zo zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovených zákonom o ochrane pôdy:

1. Je zákonnou povinnosťou toho, kto navrhne odňatie, zabezpečiť výkon zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovených v §12 zákona o ochrane pôdy, najmä:

- a) Odnímať poľnohospodársku pôdu len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.
- b) Nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, delením a drobením pozemkov alebo vytváraním častí pozemkov nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami.

- c) Zabezpečiť prístup na odňatím zneprístupnené hony poľnohospodárskej pôdy, a to vybudovaním účelových poľných ciest.
- d) Zabezpečiť vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy v súlade s vyhláškou MP SR č. 508/2004 Z.z.
- e) Poľnohospodársku pôdu použije investor pre nepoľnohospodárske účely len na základe právoplatného rozhodnutia podľa §17 zákona o ochrane pôdy, vydaného príslušným orgánom ochrany PPF.
- f) Zabezpečiť ochranu susedných poľnohospodárskych pozemkov pred znehodnotením.
2. Odborný dohľad nad výkonom podmienok súhlasu v súlade s ustanovením §24 zákona o ochrane pôdy vykonávajú orgány ochrany poľnohospodárskej pôdy a pôdna služba.
3. Predmetný súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy nie je podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností. Súhlas je záväzným podkladom k žiadosti o odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa §17 zákona o ochrane pôdy. Podľa ustanovenia §17 zákona o ochrane pôdy stanovisko o odňatí poľnohospodárskej pôdy je podkladom na zmenu druhu pozemku v katastri nehnuteľností na ostatnú plochu.
- Súhlas nedáva oprávnenie na vydanie stavebného povolenia, ani na vykonávanie stavebnej činnosti na odsúhlasenej poľnohospodárskej pôde, až kým sa nerozhodne o jej odňatí podľa §17 zákona o ochrane pôdy.

2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH

Lesné pozemky v riešenom území zaberajú výmeru 1 551,4859 ha, čo tvorí 68,8% z celkovej výmery katastrálneho územia obce Doľany.

Lesné porasty patria do ŠL Banská Bystrica a lesných hospodárskych celkov Majdán a Píla.

Lesné porasty sú obhospodarované ako lesy hospodárske, osobitného určenia a ochranné, tvorené dubovými, dubovo-hrabovými a vo vyšších polohách bukovými lesmi. Väčšina lesov je súčasťou CHKO Malé Karpaty.

Požaduje sa rešpektovať ustanovenia zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov, hlavne:

- dodržať všeobecnú ochranu lesných pozemkov v zmysle platných zákonných predpisov na úseku lesného hospodárstva,
- nenavrhať nové rozvojové zámery na lesných pozemkoch a dodržať 50m ochranné pásmo od okraja lesa (§10 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov), v ktorom sa nesmie plánovať výstavba a robiť zmeny druhov pozemkov na také, ktoré by túto výstavbu umožňovali,
- neplánovať výstavbu v častiach, ktoré nie sú prístupné obecnou komunikáciou a prístup k nim je možný iba po lesných pozemkoch,
- neznižovať výmeru lesného pôdneho fondu,
- akékoľvek činnosti na lesnom pôdnom fonde a v ochrannom pásme lesa odsúhlasit' s Lesmi SR, š.p. Odštepny' závod Smolenice.

Záber lesných pozemkov

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 nenavrhuje trvalé odňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesov.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 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 1/2014 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 Z.z. dňa 20.09.2013,
- Územný plán obce Doľany (rok 2008).

Návrhové obdobie realizácie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 je k roku **2030**.

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA 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 – do roku 2030.

Územný plán obce Doľany z roku 2008 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 členené na:

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

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 navrhuje rozvoj územia, ktorý je stanovený do nasledovných blokov (niektoré bloky vyžadujú úpravu hraníc zastavaného územia obce Doľany):

- 22 – 23** plochy málopodlažnej výstavby rodinných domov
- 25 – 27** plochy málopodlažnej výstavby rodinných domov
- 24** občianska vybavenosť
- 28** plochy málopodlažnej výstavby rodinných domov vrátane nevýrobných služieb
- 29** drobná priemyselná výroba.

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 1/2014 rieši nasledovné zmeny platnej územnoplánovacej dokumentácie (v zmysle Schémy záväzných častí):

- rozvojové zámery vyplývajúce z Územného plánu regiónu Bratislavského kraja z roku 2013:
 - A** – dopravný obchvat obce Doľany,
 - B** – regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116), vedená z mesta Pezinok do Smoleníc,
 - C** – národná cyklistická trasa;

- rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia obce Doľany na

- obytné územia

- 22** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady a trvalo trávne porasty) na:

obytné územia vidieckeho typu (BV) určené pre výstavbu:

- málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,

- verejnej a izolačnej zelene,
- dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou;
- 23** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada a orná pôda) na:
obytné územia vidieckeho typu (BV) určené pre výstavbu:
 - málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou;
- 25** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady, orná pôda a trvalo trávne porasty) na
obytné územia vidieckeho typu (BV) určené pre výstavbu:
 - málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou;
- 26** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrady a orná pôda) na:
obytné územia vidieckeho typu (BV) určené pre výstavbu:
 - málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou;
- 27** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na:
obytné územia vidieckeho typu (BV) určené pre výstavbu:
 - málopodlažnej bytovej zástavby rodinných domov s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s funkciou;
- **zmiešané územia**
 - 24** – zmena z funkcie zastavané plochy na:
zmiešané územia jadra obce (ZJ) určené pre výstavbu:
 - občianskej vybavenosti (dostavbu jestvujúcej materskej školy);
 - 28** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty) na:
zmiešané územia vidieckeho (ZV) určené pre výstavbu:
 - málopodlažnej bytovej zástavby rodinného domu, vrátane zariadení nevýrobných služieb, integrované s funkciou bývania,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s hlavnou funkciou;
 - plochy statickej dopravy na pozemku s parcelným číslom 1834/3 (ostatná plocha), riešené ako spevnená plocha s vjazdom a výjazdom na cestu II/502, pri ponechaní územnej rezervy pre plánovaný vjazd do rozvojových zámerov č. 5 a 6;
- **výrobné územia**
 - 29** – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda a trvalo trávne porasty) na:
územia drobnej výroby a služieb (VD) určené pre výstavbu:
 - drobnej priemyselnej výroby, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnou vybavenosťou,
 - verejnej a izolačnej zelene,
 - dopravnej a technickej infraštruktúry súvisiacej s hlavnou funkciou.

3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

Obytné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Obytné územia vidieckeho typu (BV)

regulované bloky **22, 23, 25, 26 a 27**

- **slúžia** pre bývanie v rodinných domoch s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad a s obmedzeným chovom drobného hospodárskeho zvieratstva, 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.
- **neprípustné** sú také aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, pôsobia neesteticky alebo vyžadujú ťažkú nákladnú dopravu.
- nákladná doprava musí byť vylúčená s výnimkou časovo regulovanej dopravnej obsluhy. Vzhľadom na charakter uvedeného územia je možný pohyb menších poľnohospodárskych mechanizmov. Odstavovanie a garážovanie osobných i hospodárskych vozidiel je nutné riešiť na pozemkoch

rodinných domov. Parkovacie plochy IAD je možné budovať len pri objektoch vybavenosti a na vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie

- rodinné domy
- domy víkendové
- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti.

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok)

- polyfunkčné domy s bývaním
- sociálne objekty, domovy dôchodcov, penzióny
- kultúrne objekty malého rozsahu
- stravovacie objekty malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety
- obchody
- nevýrobné služby
- športové objekty
- remeslá a opravárenské služby.

Zmiešané územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Zmiešané územia jadra obce (ZJ)

regulovaný blok 24

- **slúžia** pre umiestňovanie obchodných, kultúrnych, školských, správnych a hospodárskych zariadení
- **prípustné** je bývanie v horných podlažiach
V týchto územiach je prípustné umiestňovať objekt občianskej vybavenosti bez bývania. Ak to umožní charakter pozemku, je možné v zadnom trakte umiestniť i remeselnú alebo drobnú výrobu bez nepriaznivých dôsledkov na životné prostredie v bezprostrednom okolí. Prevádzka objektov nesmie zaťažovať životné prostredie nadmerným hlukom, zápachom a nedostatočnou hygienou.
- dopravnú obsluhu územia je potrebné zabezpečiť menšími nákladnými, resp. dodávkovými automobilmi – do nosnosti 1,5 resp. 3 tony a s časovým obmedzením. V týchto územiach je možné umiestňovať parkoviská i parkovacie garáže pre IAD pri dodržaní hygienických predpisov. Odstavovanie a parkovanie vozidiel zamestnancov je nutné riešiť na vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie

- polyfunkčné domy s bývaním
- domy víkendové – chalupy
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti
- kultúrne objekty malého rozsahu
- stravovacie objekty malého rozsahu
- zdravotnícke objekty, ambulancie, lekárne
- školské zariadenia, umelecké a jazykové školy, materské školy
- cirkevné objekty
- penzióny
- malé hotely do 20 lôžok
- objekty verejnej správy miestneho významu
- objekty polície a požiarnikov
- parkoviská IAD.

Prípustné funkcie

- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- predsadené terasy pred zariadenia OV
- športové objekty
- drobné prevádzky.

Zmiešané územia vidiecke (ZV)

regulovaný blok 28

- **slúžia** pre bývanie v rodinných domoch s úžitkovými záhradami a obmedzeným chovom hospodárskeho zvieratstva, pre umiestňovanie poľnohospodárskych a lesníckych zariadení, zariadení pre zásobovanie remeselníckych prevádzok, zariadení drobnej výroby a služieb a zariadení občianskej vybavenosti. Prestavbou jestvujúcich RD možno zmeniť funkciu na víkendový dom. Využitie územia pripúšťa čiastočný dopad na kvalitu životného prostredia predovšetkým z hľadiska

zápachu (chov hospodárskych zvierat) i hluku (pohyb poľnohospodárskych mechanizmov), hygienické normy pre obytné prostredie však musia byť rešpektované.

- z hľadiska riešenia dopravy je nutné uvažovať v týchto územiach s pohybom poľnohospodárskej techniky, ťažkú nákladnú dopravu je potrebné vylúčiť. Odstavovanie a parkovanie osobných aj hospodárskych a nákladných vozidiel je potrebné riešiť na pozemkoch rodinných domov, resp. hospodárskych objektov. Parkovacie plochy IAD je možné budovať len pri objektoch vybavenosti na ich vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie

- rodinné domy
- domy víkendové - chalupy
- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- nevýrobné služby
- športové objekty
- remeslá a opravárenské služby
- drobné prevádzky
- poľnohospodárske prevádzky
- sklady.

Prípustné funkcie

- obchody
- stravovacie zariadenia malého charakteru.

Výrobné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

Územia drobnej výroby a služieb (VD)

regulovaný blok 29

- **služi** pre umiestňovanie zariadení drobnej priemyselnej i poľnohospodárskej výroby (nie však živočíšnej), služieb a skladov čiastočne obťažujúcich svoje okolie (hlukom, vibráciami, prachom, zápachom a pod.)
- územie si vyžaduje dopravnú obsluhu nákladnými vozidlami bez obmedzenia nosnosti. Parkovanie i garážovanie osobných i nákladných vozidiel musí byť riešené na vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie

- nevýrobné služby
- remeslá a opravárenské služby
- drobné prevádzky
- drobná priemyselná výroba
- sklady
- parkoviská
- garáže a odstavné státi pre nákladné autá, prívesy a autobusy
- čerpacie stanice PHM.

Prípustné funkcie

- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- športové objekty
- motoresty, motely.

3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia

Pre regulovanie priestorového usporiadania územia je záväzným dokumentom výkres 4. 2 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“.

Priestorové usporiadanie územia v horizontálnej rovine limituje **index zastavanej plochy (IZP)** - udáva podiel zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku

Priestorové usporiadanie vo vertikálnom smere limituje **koefficient maximálne prípustnej hladiny zástavby** vyjadrujúci maximálny počet nadzemných podlaží + využiteľné podkrovie. Pre jednotlivé časti obce sú stanovené rôzne hladiny zástavby v závislosti od významu, polohy a funkcie územia, ako i charakteru jestvujúcej zástavby.

Nezastaviteľné územie predstavujú plochy verejnej zelene a pozemky verejných priestranstiev. Po individuálnom posúdení sú v týchto územiach prípustné rekonštrukcie, adaptácie či modernizácie

jestvujúcich objektov a zariadení, pričom by sa nemala zvyšovať výmera zastavaných a spevnených plôch. Medzi nezastaviteľné patria aj plochy, ktoré sú súčasťou systému ekologickej stability územia. Plochy v urbanizovanom území nevyužitú pre stavby alebo spevnené plochy viac ako dva roky sa vhodne ozelenia.

Ukazovatele intenzity využitia územia pre izolovanú zástavbu rodinných domov (bloky 23, 25–27)

Názov plochy	Formy zástavby rodinných domov		
	Izolované RD	Izolované RD	Izolované RD
Modelová plocha územia v m²	10 000	10 000	10 000
Plocha mimo pozemkov na 1 RD v m ² celkom	90	100	110
Pozemok RD - regulácia			
Výmera pozemku min.	480	600	1000
% zastavania objektu max.	30	30	25
% zelene minimálne	40	40	45
Počet nadzemných podlaží maximálny	2	2	2
Výmera územia na 1 RD v m ²	570	720	1100
Ukazovateľ intenzity využitia územia			
Počet rodinných domov na ha	17,5	14	9
Index zastavanej plochy (IZP)	0,25	0,25	0,23
Index podlažných plôch (IPP)	0,50	0,50	0,45
Koeficient zelene (KZ)	0,40	0,40	0,40

Ukazovatele intenzity využitia územia pre zámer č. 22

- rozvoľnená zástavba solitérnymi jednopodlažnými rodinnými domami typovo a architektonicky špecifikovanými v územnom pláne zóny s jednopodlažným podkrovím, resp. ustúpeným podlažím (podľa overenia v ÚPN zóny),
- minimálna plocha pozemku pre jeden rodinný dom nesmie byť menšia ako 600 m²,
- maximálna zastavaná plocha rodinného domu nesmie prekročiť 200 m² a zároveň max. zastavanosť 25%,
- podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1m nad terénom,
- pri návrhu novej výstavby maximálne rešpektovať pôvodnú morfológiu terénu
- dodržať minimálny koeficient zelene 0,4,
- farebnosť, hmotovú skladbu, tvar strechy a materiálové riešenie objektov zadefinovať vo forme záväzných regulatívov v ďalšom stupni ÚPD – územnom pláne zóny.

Ukazovatele intenzity využitia územia pre zámery č. 28, 29

zámer č. 28

- **index zastavanej plochy (IZP)**
 - max. 0,50
- **maximálna podlažnosť:**
 - 2. nadzemné podlažia /prízemie + 1. poschodie/ + podkrovie

zámer č. 29

- **index zastavanej plochy (IZP)**
 - max. 0,40
- **maximálna podlažnosť:**
 - 2. nadzemné podlažie.

Ukazovatele intenzity využitia územia pre rekreačnú zástavbu – jestvujúcu chatovú osady

- **index zastavanej plochy (IZP)**
 - maximálne 0,15; pri parcelách s výmerou väčšou ako 700m² nesmie zastavaná plocha presiahnuť 100m²
 - maximálna zastavaná plocha v m² - plocha pôdorysného priemetu prvého nadzemného podlažia, do ktorej sa nezapočítava pôdorysný priemet markíz, slnolamov, predložených schodov, balkónov a pod.,

- **maximálna podlažnosť:**
 - 1 NP + podkrovie, resp. ustupujúce podlažie.

Zásady obytnej výstavby v jestvujúcom zastavanom území obce Doľany

Na území obce sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba. Pri prestavbe a rekonštrukcií objektov v tejto zástavbe sa požaduje:

- zachovať pôvodnú historickú urbanistickú stopu ako aj parceláciu, pričom je možné pozemky sceľovať,
- v prípade objektov z pôvodnej zástavby obce, ktoré sú vo vyhovujúcom technickom stave, sa odporúča ich zachovanie, prípadne rekonštruovanie so zachovaním pôvodného rázu,
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe je nutné:
 - zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby,
 - zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na historické architektonické dominanty a solitéry v území
- pri novej výstavbe v stavebných medzerách:
 - stavebnú čiaru prispôsobiť stavebnej čiare susedných objektov,
 - výškovú hladinu zástavby prispôsobiť okolitým objektom.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických podmienkach na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stavebná čiara

- pri blokoch 22, 26 a 27 – 6 m od uličnej čiary pozemku,
- pri blokoch 23, 25 a 28 – 4 m od uličnej čiary pozemku,

Technická a dopravná infraštruktúra

- rodinné domy - garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. dve parkovacie miesta),
- objekty individuálnej a rodinnej rekreácie - garážovanie vozidiel na pozemkoch rekreačných objektov,
- ostatné objekty – garážovanie a parkovanie na pozemku objektu,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

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.

3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb je prípustné umiestňovať v zámeroch s funkčným využitím obytného územia – zámery č. 22, 25, 26, 27 a 28:

- v samostatných objektoch,
- integrované s funkciou bývania v rodinných domoch.

Navrhuje sa rozšírenie jestvujúcej materskej školy na pozemku MŠ (zámer č. 24). Ostatné nároky na školské, zdravotnícke, sociálne a administratívno-správne zariadenia budú zabezpečované jestvujúcimi zariadeniami občianskej vybavenosti obce Doľany.

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V navrhovaných zámeroch č. 22, 25, 26 a 27 s funkčným využitím obytného územia je prípustné umiestňovať:

- drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilovne a pod.),
- detské ihriská.

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

Dopravné stavby nadradeného významu:

- zachovať územnú rezervu pre
 - navrhovanú preložku cesty II/502 – zámer A,
 - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc – zámer B,
 - národnú cyklistickú trasu – zámer C,
- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy - cesty II. a III. triedy a ich ochranné pásma,
- rezervovať koridory pre výhľadové priestorové usporiadanie cestnej siete:
 - II/502 – C 9,5/70 extravilán, úsek smer Dolné Orešany
 - II/502 – C 9,5/70 extravilán, úsek smer Častá
 - III/054006 – C 7,5/70 extravilán - smer Dlhá
 - III/502009 – C 7,5/70 extravilán - smer Štefanová
 - III/502010 – C 7,5/70 extravilán - smer Sološnica.

Dopravné stavby miestneho významu

- rezervovať plochy pre novú výstavbu komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried a kategórií ciest:
 - komunikáciu C3 M0 7,5/30 - sprístupnenie bloku 22,
 - komunikácie D1 8,0-7,5/30, 20 sprístupnenie blokov 25, 26 a 27,
- dopravnú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- zachovať 2 metrovú vzdialenosť hraníc súkromných pozemkov od okrajov vozoviek jestvujúcich aj navrhovaných komunikácií,
- pri návrhu odstavných 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 huku 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 sieť a zariadenia verejného technického vybavenia, v prípade nepostačujúcej kapacity zariadení TI, podmieniť realizáciu rozvojových zámerov rekonštrukciou jestvujúcich alebo návrhom nových zariadení TI,
- technickú infraštruktúru (najmä vodovod a odkanalizovanie) riešiť v dostatočnom predstihu/súbehu pred realizáciou vlastných rozvojových zámerov,
- vybudovať splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV, do vybudovania kanalizácie a ČOV riešiť odkanalizovanie zámerov do vodotesných žump,
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie pridaného 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 súbehy 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 zariad. v správe STa.s.,
- riešiť rozšírenie miestnej telefónnej siete do navrhovaných zámerov káblami uloženými v zemi,

- v prípade križovania a súbehu 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.

v oblasti odpadového hospodárstva

- obmedzovať vznik odpadov v komunálnej sfére – prevádzať dôslednú osvetu a propagáciu separovaného zberu,
- zvýšiť materiálové zhodnocovanie komunálneho odpadu;

v oblasti civilnej ochrany obyvateľstva

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

- v nebytových budovách s plánovaným počtom nad 100 zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti v najpočetnejšej zmene, alebo podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity, alebo podľa plánovanej návštevnosti vybudovať plynutesné 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 bytových domoch s plánovaným počtom pod 100 osôb vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne,
- v rodinných domoch zabezpečiť ukrytie podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny,
- stavebno-technické požiadavky a technické podmienky budovaných ochranných stavieb dodržať v súlade s §4,6,9,11a 12 a prílohy č. 1 druhá časť a tretia časť vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

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

3.6.1 Ochrana kultúrnohistorických 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) – jednolod'ová 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) – jednolod'ová 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 y prelomu 16. a 17. storočia, umiestnená na tzv. hornom konci obce, na pozemku parc. č. 605/39.

Archeologické lokality

V riešenom území obce Doľany 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 rešpektovať zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

Návrh na ochranu archeologických nálezov

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (úplné znenie 109/1998 Z.z.) a zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu Archeologický ústav SAV požaduje, aby si investor/stavebník ku každej pripravovanej stavebnej činnosti spojenej so zemnými prácami v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal od Pamiatkového úradu konkrétne stanovisko, z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov

- chrániť vodné zdroje: pramene Adamová s vodoprávne povoleným množstvom 5,0l/s a Tri stoky s množstvom 22,0l/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,
- **CHÚEV Biele Hory** (SKUEV 0267) – 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.

Návrh riešenia požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability

V dotknutom území sú vymedzené nasledovné prvky siete ekologickej stability (v zmysle Územného lánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja):

- **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.

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Zásady a regulatívy pre odpady

- zaviesť v navrhovaných rozvojových zámeroch triedenie domového odpadu a dodržiavať hygienické zásady pre triedenie, uskladnenie a likvidáciu odpadov,
- zhodnocovať odpady recykláciou, opätovným použitím alebo inými procesmi umožňujúcimi získanie druhotných surovín, ak nie je možná prevencia vzniku odpadov,
- zvyšovať podiel druhotného využitia biologicky rozložiteľných odpadov,
- zamedziť vzniku nelegálnych skládok – sanácia existujúcich divokých skládok.

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 späťosť prírodných procesov v krajinnom priestore.

Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd

- rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcu zo zákona,
- zrealizovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV,
- 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.

Zásady a regulatívy pre ochranu ovzdušia

- do obytného územia neumiestňovať výrobné prevádzky, ktoré sú:
 - zdrojom hluku,

- znečistenia ovzdušia (napr. pachovými látkami), okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie.

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.

3.7 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 1/2014 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie.

3.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

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,

ochranné pásmo cestných komunikácií

- cesty II/502 v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín s ochranným pásmom 25 m od osi komunikácie na obidve strany, mimo zastavaného územia obce alebo územia obce určeného na súvislé zastavanie, t.j. všetku plánovanú zástavbu situovať za ochranné pásmo,
- ciest III/502009 v trase k. ú. Doľany – k.ú. Štefanová a III/504006 v trase k. ú. Doľany – k. ú. Dlhá s ochranným pásmom 20 m od osi krajnej komunikácie na obidve strany,

ochranné pásma civilného letectva

prerokovať s Dopravným úradom nasledovné stavby:

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

ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry

- vodohospodárskych zariadení pre verejné vodovody - vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia na obidve strany:
 - 1,5 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm vrátane,
 - 2,5 m pri verejnom vodovode nad priemer 500 mm,
 - 2,0 m od osi vodovodnej prípojky obojstranne,
- vodohospodársky významných vodných tokov:
 - 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 max. hladine 197,60mn.m,
- elektrickej energie - vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia:
 - ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po obidvoch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča na obidve strany, táto vzdialenosť je pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane - 10 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,
- ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu. 400 kV – 25 m,
- 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,
- trás a zariadení plynovodu
 - ochranné pásmo plynovodu je 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:
 - 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 staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe.

Ochranné pásmo lesa

- vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov.

Ochranné hygienické pásmo

- od hranice pozemku pohrebiska – 50 m,
- od areálu živočíšnej výroby, vymedzené oplotením areálu.

3.9 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** - 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,
- **biocentrá** na nadregionálnej úrovni,
- **biokoridory** na nadregionálnej aj regionálnej úrovni.

3.10 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 navrhuje preveriť podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni územného plánu zóny zámery č. 22, 26 a 27.

3.11 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ÚPN obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 navrhuje územnú rezervu pre:

- preložku cesty II/502 (A),
- regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc (B),
- národnú cyklistickú trasu vedenú popri ceste II/502 (C),
- navrhované koridory miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1 v blokoch 22, 25, 26 a 27,
- navrhované siete a zariadenia technickej infraštruktúry v blokoch 22 – 29 (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, elektrická energia).

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

3.12 STAVEBNÉ UZÁVERY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014 nenavrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Doľany.