

### 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 (dostavu jestvujúcej materskej školy);
- 28 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (trvalo trávne porasty) na:  
**zmiešané územia vidiecke (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 zámierov 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.
- **nepripustné** 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

- **slúži** 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
- čerpace 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 **koeficient maximálnej prípustnej hladiny zástavby** vyjadrujúci maximálny počet nadzemných podlaží + využiteľné podkrovia. 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
<b>Modelová plocha územia v m<sup>2</sup></b>	10 000	10 000	10 000
Plocha mimo pozemkov na 1 RD v m <sup>2</sup> celkom	90	100	110
<b>Pozemok RD - regulácia</b>			
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 <sup>2</sup>	570	720	1100
<b>Ukazovateľ intenzity využitia územia</b>			
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 m<sup>2</sup>,
- maximálna zastavaná plocha rodinného domu nesmie prekročiť 200 m<sup>2</sup> 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 osadu

- **index zastavanej plochy (IZP)**
  - maximálne 0,15; pri parcelách s výmerou väčšou ako 700m<sup>2</sup> nesmie zastavaná plocha presiahnuť 100m<sup>2</sup>
  - maximálna zastavaná plocha v m<sup>2</sup> - 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 scelovať,
- 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 prispôbiť stavebnej čiare susedných objektov,
  - výškovú hladinu zástavby prispôbiť 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 čiaru pozemku,
- pri blokoch 23, 25 a 28 – 4 m od uličnej čiaru 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 sietí 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 obytné 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 obytné územie 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 odstavňích a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavne a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluku v pozemných stavbách,
- zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky – navrhnúť 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 žúmp,
- 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 plynosťné 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 úkrytie podľa plánu úkrytia 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 KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY**

#### **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) – jednodod'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) – jednodod'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 Dol'any 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 silnopráúdové a slabopráúdové 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 prevádzkovateľa 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 pásma**

- 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.