



Obec Dol'any
900 88 Dol'any

NÁVRH VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 02.04.2025

Zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 02.04.2025

Schválený: 24.04.2025

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 25.04.2025

Zverejnený na internetovej adrese obce dňa: 25.04.2025

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Dol'any č. 1/2025, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť
„Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č. 3/2023“.**

Obec Dol'any podľa ustanovenia § 40 zákona č.200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v súčinnosti s § 27 ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) **vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:**

§ 1

Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) sa vyhlasuje záväzná časť „Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č. 3/2023“. Priestorové vymedzenie zmien a doplnkov obce je znázornené vo výkrese **č. 6: Schéma záväzných častí a VPS, M 1: 5000**.
2. Základné zásady usporiadania územia a limity jeho využitia určené v záväzných regulatívoch funkčného a priestorového usporiadania územia a vymedzenie verejnoprospešných stavieb sú záväznou časťou „Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č.3/2023“, a sú uvedené v textovej časti územného plánu ako kapitola č.3: „**Návrh Záväznej časti**“ a sú neoddeliteľnou prílohou č.1 tohto VZN.
3. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia, limity jeho využitia a plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené v grafickej časti „Územného plánu obce

Dol'any – Zmeny a doplnky č.3/2023“, vo výkrese č. 6 – **Schéma záväzných častí a VPS, M 1: 5000**. Tento výkres je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tohto VZN.

§ 2

Uloženie územnoplánovacej dokumentácie

Dokumentácia schváleného „Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č. 3/2023“ je uložená a možno do nej nahliadnuť na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelení územného plánovania, na Spoločnom obecnom úrade v Budmericiach a na Obecnom úrade v Dol'anoch.

§ 3

Záverečné ustanovenia

1. Obecné zastupiteľstvo v Dol'anoch schválilo dňa 24.04.2025, Uznesením č. 8B/16/2025 VZN č.1/2025, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť „Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č.3/2023. Návrh predmetného VZN bol vopred zverejnený na úradnej tabuli obce pred jeho prerokovaním a po jeho schválení v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
2. Toto VZN obce Dol'any č. 1/2025, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť „Územného plánu obce Dol'any – Zmeny a doplnky č. 3/2023“ nadobúda účinnosť dňom 11.05.2025.

V Dol'anoch, 24.04.2025

Mgr. Katarína Guldanová, v.r.
starostka obce

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Text návrhu záväznej časti je spracovaný v zmysle štruktúry textu posledných zmien a doplnkov 2/2022, schválených uznesením Obecného zastupiteľstva v obci Doľany č. 8B/7/2023 zo dňa 26.09.2023.

Záväzná časť ostáva nezmenená, dopĺňa sa iba číslo rozvojového zámeru 38 výrobného územia a citujú sa texty, ktoré k tomuto rozvojovému zámeru prislúchajú.

3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Zmeny a doplnky č. 3/2023 územného plánu obce Doľany riešia nasledovný rozvojový zámer:

- výrobné územia**
- 38** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na územia drobnej výroby a služieb (VD) určené pre :
- skladové hospodárstvo,
 - verejnú a izolačnú zeleň;
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

Výrobné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch Územia drobnej výroby a služieb (VD)

regulovaný blok 38

- 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
- **neprípustné** je bývanie všetkého druhu, vrátane prechodného bývania (okrem pohotovostných bytov), rekreačné zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry.

Vhodné funkcie

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

Prípustné funkcie

- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia.

3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia

Ukazovatele intenzity využitia územia

Výrobné územie

Regulovaný blok č.: 38

- max. zastavanosť 30%,
- počet nadzemných podlaží max. 2
- max. počet podzemných podlaží : 1
- min. koeficient zelene 0,5
- statická doprava riešená na pozemku rozvojového zámeru.

3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia výrobného územia

- 38** navrhované funkčné využitie riešeného územia:
- skladové hospodárstvo, nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra

3.10 Vymedzenie zastavaného územia obce

Územný plán obce Doľany Zmenami a doplnkami 3/2023 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie a predstavuje plochu regulovaného bloku 38 – 0,3676 ha.

OBEĽ: DOĽANY
SCHVAĽOVACIA DOĽOŹKA
 ÚPN-O DOĽANY - ZMENY A DOPLNKY 3/2023
 SCHVAĽENÁ V OBEĽNOM ZASTUPITELSTVE
 UZNESENÍ č.88/16/2025 ZO DŇA 24.04.2025
 OPRÁVNENÁ OSOBA: Mgr.K.GULDANOVÁ-starostka

ZMENA 1/2014, 2/2020 (autor: Ing. arch. A. Sopiřová, PhD.)

FUNKĽNÉ VYUŤITIE ROZVOJOVÝCH ZÁMEROV

- Obytné územie vidieckeho typu
- Zmiešané územie ostatné
- Rekreačné územie v krajine
- Územie drobnej výroby a služieb
- Plochy izolačnej zelene
- Dopravné plochy a línie
- Parkovisko

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- KOMUNIKÁCIE**
- preložka cesty II/502 **A** - rozvojový zámer
 - regionálna železničná trať **B** - rozvojový zámer
 - národná cyklistická trasa **C** - rozvojový zámer
 - navrhované miestne komunikácie funkčnej triedy C3

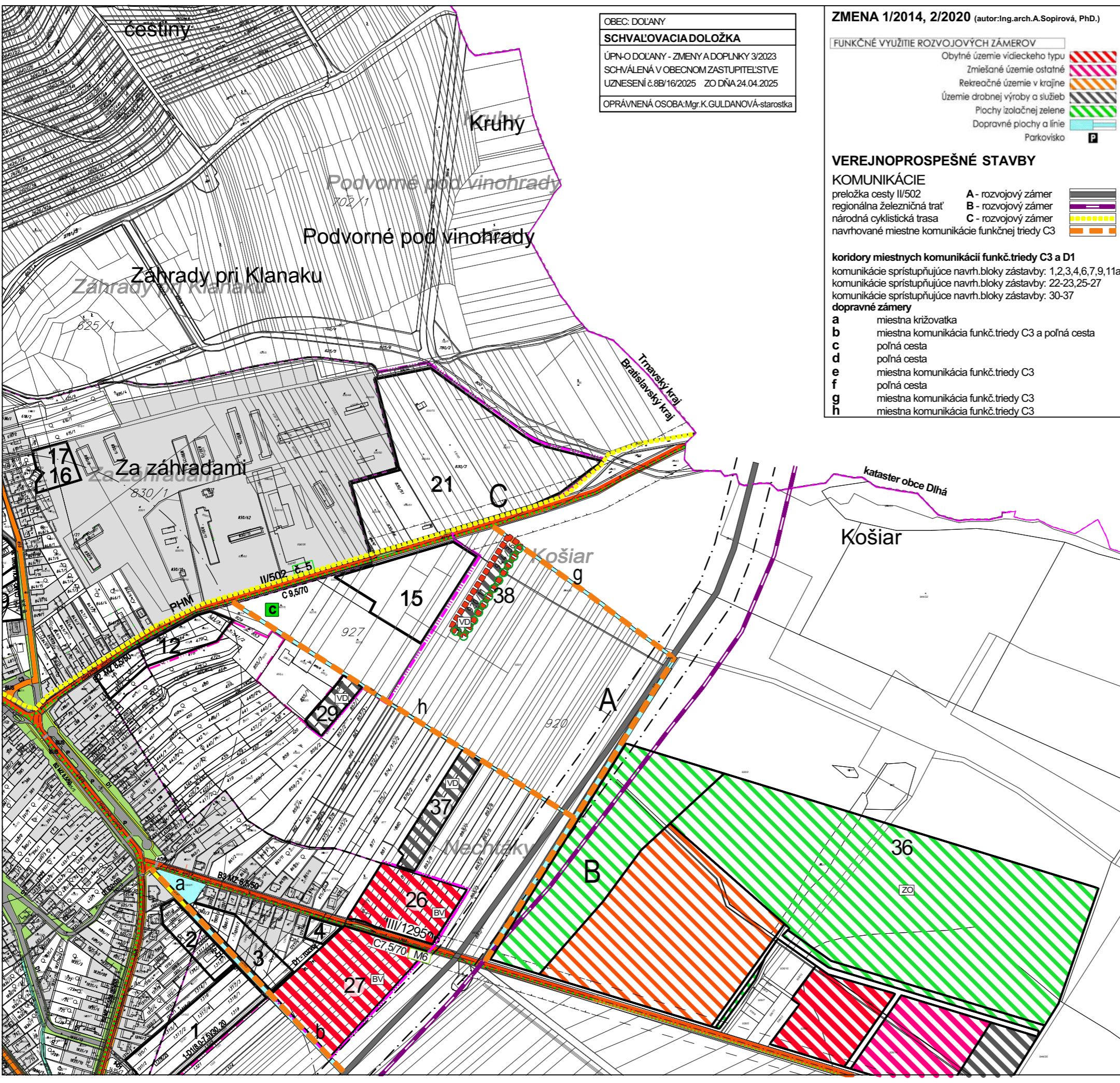
- koridory miestnych komunikácií funkč. triedy C3 a D1**
 komunikácie sprístupňujúce navrh. bloky zástavby: 1,2,3,4,6,7,9,11a
 komunikácie sprístupňujúce navrh. bloky zástavby: 22-23,25-27
 komunikácie sprístupňujúce navrh. bloky zástavby: 30-37
- dopravné zámery**
- a** miestna križovatka
 - b** miestna komunikácia funkč. triedy C3 a poľná cesta
 - c** poľná cesta
 - d** poľná cesta
 - e** miestna komunikácia funkč. triedy C3
 - f** poľná cesta
 - g** miestna komunikácia funkč. triedy C3
 - h** miestna komunikácia funkč. triedy C3

PRIEMET PŮVODNÝ ÚPN (autor: Ing. arch. A. Mitske)

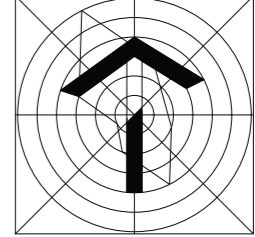
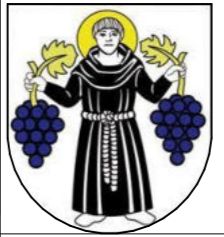
HRANICE	Stav	Návrh
	I. etapa - 2020	II. etapa - 2030
Hranica katastra + hranica CHKO		
Hranica zastavaného územia obce		
Úprava hranice zastavaného územia obce		
KOMUNIKÁCIE	Št. cesta v extraviláne	II. tr. C 9,5/70
		III. tr. C 7,5/70 (C 6,5/60)
		Ochranné pásma
	Št. cesta v intraviláne - II. tr. B2 MZ 11,5/50 (8,5/50) - prieťah	
		III. tr. B3 MZ 8,5/50
		C3 MO 7,5/30+ D1 rôznej šírky + plochy
		CHODCI - MK D3 - chodníky, plochy
		Lesné, poľné, účelové
		Cyklotrasy
		Spríevodná zeleň
	CYKLOCENTRUM	

Regulácia funkcií a skladby objektov (Podrobne - v textovej časti)

Funkčné územie	zmiešané	výrobné
BC obytné územie čistá	ZJ zmiešané územie jedra obce	VD územie drobnej výroby a služieb
BV obytné územie vidieckeho typu	ZV zmiešané územie vidiecke	VP územie poľnohospodárskej výroby
BS obytné územie špecifické	ZO zmiešané územie ostatné	
RC územie čistej rekreácie	OB občianskej vybavenosti	
RK rekreačné územie v krajine	OV občianska vybavenosť - blok 14	
	ZV sociálna vybavenosť - blok 13	



ZMENA 3/2023	NÁVRH	VÝHLAD
		HRANICA ZMENY 3/2023
		OCHRANNÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ



ČISTOPIS

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY
 ZMENA Č.3/2023

OBEĽ DOĽANY
 SPRACOVATEĽ : A5 ATEĽIÉR ARCHITEKTÚRY A URBANIZMU TRNAVA

SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ
A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ING.ARCH. PETER ODNAGA; ING.ARCH. TAMARA ČENDULOVÁ

1:5 000 6 12/2024