



Projekt je realizovaný s finančnou podporou Európskej únie
z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (ERDF) prostredníctvom
Operačného programu JPD NUTS-II, Bratislava, cieľ 2,
ktorého Riadiacim orgánom je Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR

**VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE Č. 2/2008
O ZÁVÄZNÝCH ČASTIACH
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**

DOĽANY



Všeobecné záväzné nariadenie obce č. 2/2008 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Dolňanoch č. 6/2008 zo dňa 9.10.2008.

Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 2/2008 nadobudlo účinnosť dňa 24.10.2008.

.....
Ladislav Schmidt, starosta obce

Obecné zastupiteľstvo v Doľanoch v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

vydáva
pre katastrálne územie obce Doľany

Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2008 o záväznej časti Územného plánu obce Doľany

§ 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) vymedzuje záväznú časť územného plánu obce Doľany (ďalej len „ÚPN-O), schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 9.10.2008

2. Nariadenie stanovuje funkčné a priestorové usporiadanie územia a podmienky jeho zastaviteľnosti a vymedzuje plochy pre verejnoprospešné stavby.

3. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, a verejnoprospešných stavieb sú uvedené v regulatívoch rozvojových lokalít, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

4. V rámci riešeného územia ÚPN-O nie sú určené stavby, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

§ 2

Územný a časový rozsah platnosti ÚPN-O

1. Toto nariadenie platí pre riešené územie obce. Hranica riešeného územia je zakreslená vo výkresovej časti ÚPN-O v mierke 1:50000, 1:10000 a 1:5000.

2. ÚPN-O je platný odo dňa nadobudnutia účinnosti uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 6/2008 a tohto nariadenia č. 2/2008.

§ 3

Vymedzenie pojmov

1. Záväzné regulatívy sú stanovené v zmysle ustanovení Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. V znení zákona č. 218/2007 Z.z./^{*1} a vyhlášok MŽP SR č. 55/2001 Z.z./^{*2}, 453/2000 Z.z./^{*3} a 532/2006 Z.z./^{*4}

a) zásady pre usporiadanie územia,

b) limity využitia územia, ktorými sa určujú medzné hraničné hodnoty využitia územia.

2. Usporiadanie územia je stanovené

a) priestorovým usporiadaním (stavebné regulatívy),

b) funkčným usporiadaním (funkčné regulatívy).

3. Z hľadiska priestorového usporiadania je stanovené územné vymedzenie plôch

- pre zástavbu a to určením
- a) stavebnej čiary,
 - b) počtu nadzemných podlaží,
 - c) počtu podzemných podlaží.

4. Z hľadiska funkčného usporiadania je riešené územie tvorené
- a) základnou funkčnou charakteristikou podľa schváleného ÚPN-O s vymedzením prvkov územného systému ekologickej stability (MÚSES) – miestne biocentrum (mBC), miestny biokoridor (mBK), interakčný prvok (IP),
 - b) stanovením prípustnej funkčnej náplne,
 - c) stanovením neprípustnej funkčnej náplne.

5. Limity využitia územia sú v rámci záväznej časti doplnené popri stanovení regulatívov podlažnosti určením maximálneho koeficientu zastavanej plochy.

^{/*1} Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

^{/*2} Vyhláška MŽP SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

^{/*3} Vyhláška, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

^{/*4} Vyhláška o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany

6. Pozemky a plochy, na ktoré sa vzťahujú jednotlivé záväzné regulatívy, stanovené týmto nariadením, sú označené v grafickej časti ÚPN-O a prílohe č. 1 tohto nariadenia.

§ 4 Záväzné regulatívy

Vymedzenému funkčnému využitiu pozemkov a plôch musí zodpovedať spôsob ich využívania a najmä účel umiestňovaných a povoľovaných stavieb, vrátane ich zmien a zmien ich využívania. Stavby a iné opatrenia, ktoré určenému funkčnému využitiu územia nezodpovedajú, nesmú byť na týchto plochách umiestnené alebo povolené.

Funkčné využitie územia a plôch je vymedzené vo výkrese č. 2 -Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:5.000

§ 5 Stavebné uzávery

V riešenom území sa nenavrhujú stavebné uzávery.

§ 6 Sankcie

1. Fyzická osoba, ktorá poruší toto nariadenie sa dopúšťa priestupku proti poriadku v správe, za ktorú môže byť uložená pokuta vo výške 1.000,00 Sk, v blokovom konaní do výšky 500,00 Sk podľa zákona NR SR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, v znení neskorších predpisov.

2. Právnickej osobe, ktorá poruší toto nariadenie môže starosta obce uložiť pokutu do výšky 200.000,00 Sk podľa ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov.

§ 7 **Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tohto nariadenia je príloha č.1, v ktorej sú uvedené záväzné regulatívy pre územný rozvoj obce s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

2. Na tomto nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Doľanoch dňa 9.10.2008.

3. Zmeny a doplnky tohto nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Doľany.

4. Dokumentácia ÚPN-O Doľany je uložená na Obecnom úrade v Doľanoch, na Spoločnom stavebnom úrade v Modre a Krajskom stavebnom úrade v Bratislave. Občania majú právo do nej nahliadnuť a robiť si z nej výpisy.

5. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15-tym dňom od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Doľanoch.

V Doľanoch, dňa 9.10.2008

Zverejnené dňa: 10.10.2008

Zvesené dňa: 24.10.2008

Ladislav Schmidt
starosta obce

PRÍLOHA Č. 1

**K VŠEOBECNÉMU ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU
OBCE Č. 2/2008,
O ZÁVÄZNÝCH ČASTIACH
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
DOĽANY**

OBSAH

Označenie	Kapitola	Č.strany
A	Návrh záväzných častí	
1	Zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	Str. 1
2	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti	Str. 1
3	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia	Str. 7
4	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody a krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene	Str. 10
5	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	Str. 14
6	Vymedzenie zastavaného územia obce	Str. 14
7	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	Str. 14
8	Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny	Str. 15
10	Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z alebo UŠ	Str. 16
11	Zoznam verejnoprospešných stavieb	Str. 16
12	Schéma verejnoprospešných stavieb + návrh obstarania podrob. ÚP	
13	Návrh stavebných uzáver	0
B	Návrh regulatívov	

A - ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN obce DOĽANY

Klokočovina
Štátne lesy

Pod obecnou horou
2911/1

Obecná hora

plocha č. 20 - vodojem - vzdialenosť 1200m
viď DET

CHKO MALÉ KARPATY

Kruhy

Podvorné pod vinohrady

Záhrady pri Klanaku

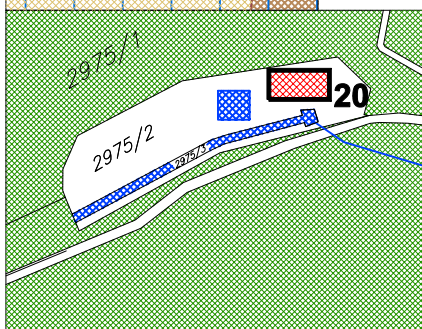
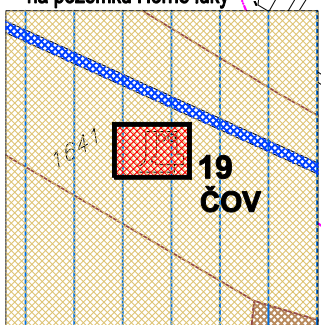
štie stráne

Za záhradami

Stará hora

Nechtáky

DET. umiestnenia ČOV
na pozemku Horné lúky



DET. umiestnenia vodojemu 800 m³
ako dvojča

- Hranice zastavaného územia (k 1990)
- Úpravy hraníc zastav. územia obce
- Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**
- 1-21 Jednotlivé bloky zástavby
- Verejnoprospešné stavby - plochy
- línie - nové komunikácie
- Regulované plochy jadra obce
- Územia pre obstaranie podrob. ÚPD/ÚPP
- Konkrétne regulatívy územného rozvoja

viď DET
plocha č. 19 - ČOV 450 m od RS plynu

B - REGULATÍVY územného rozvoja

REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ určuje Územný plán obce Dol'any pre riadenie ďalšieho územného rozvoja tieto záväzné regulatívy:

- **NÁVRHOVÉ OBDOBIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

1.1. Návrhové obdobie územného plánu je k roku 2030
Prvá etapa návrhu je k roku 2020

- **VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Riešené územie územného plánu je vymedzené hranicou katastrálneho územia obce Dol'any. Celková výmera riešeného územia je 2 255 ha.

- **ÚZEMNÉ ČLENENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Územný plán člení riešené územie na :

- Urbanizované územie (obec)
- Ostatné - neurbanizované územie katastra (prírodný priestor)

Urbanizované územie

- tvoria plochy zastavané a plochy navrhnuté pre ďalšiu urbanizáciu .

V návrhu ÚPN obce Dol'any je Urbanizované územie chápané v súvislosti historického formovania - a na základe vyhodnotenia z prieskumov ako aj prognózovaného rozvoja do roku 2030 odporúčame rozvojové aktivity sústrediť

- v hraniciach zastavaného územia obce (**hranica intravilánu z r. 1999**)
- a na plochách súvisiacich ale prekračujúcich uvedenú hranicu.

Preto návrh riešenia odporúča nevyhnutnú úpravu hraníc zastavaného územia obce, rozvoj však je stanovený do intenzifikácie vlastného územia a do vytipovaných dvadsiatich dvoch blokov

- 1 - 12** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami
- 13** sociálna vybavenosť
- 14** bytové domy do 4 NP s podstavnou OV
- 15** športový areál
- 16** kompostáreň a služby
- 17** zberný dvor
- 18** rozšírenie cintorína a kolumbárium
- 19** čistiareň odpadových vôd - ČOV
- 20** nový vodojem
- 21** rozvojové územie hospodárskeho dvora

Ostatné - neurbanizované územie katastra tvoria plochy, ktoré nie sú v územnom pláne určené na urbanizáciu. V návrhu ÚPN obce Dol'any je ostatné územie katastra členené na:

- zalesnenú časť - CHKO Malé Karpaty
- poľnohospodársku krajinu s významným podielom viníc

KONCEPCIA ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Obec Dol'any sa bude rozvíjať ako súvislý urbanizovaný celok. Samostatnú urbanizovanú časť obce je priestor horárne vzdialená cca 3, 0 km na spojnici Dol'any - Sološnica

Územný rozvoj obce sa bude uskutočňovať predovšetkým v zastavanom území obce, a to využitím záhrad hlbokých pozemkov rodinných domov vrátane ich sprístupnenia novými komunikáciami s príslušnou technickou infraštruktúrou, a nezastavaných častí záhrad obrátených k jestvujúcim komunikáciám v rámci zastavaného územia obce (*rozvoj zahŕňa aj plochy realizovanej zástavby, ktoré už prekročili hranicu zastavaného územia obce - vykazovanú na mapách v m 1:2880*) - v Návrhu ÚPN-O stanovením a vyznačením úprav hranice zastavaného územia obce. Dotýka sa to aj nového územia zástavby rodinnými domami "Za rybníkom", na ktorú časť bola vypracovaná UŠ a zahrnutá do Návrhu vrátane obcou požadovanej územnej rezervy pre ďalší rozvoj. Územný rozvoj mimo urbanizované územie nie je prípustný. Výnimočne môže byť povolený len s ohľadom na charakter a špecifickosť funkcie po predchádzajúcom preskúmaní možností v urbanizovanom území.

• FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

Pre regulovanie funkčného využitia územia je záväzným dokumentom "komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia" -výkres č.2 ÚPN obce Dol'any.

1.2. Podľa miery zastúpenia jednotlivých funkcií vymedzuje územný plán v rámci urbanizovaného územia tieto typy území:

POLYFUNKČNÉ ÚZEMIA

- **obytné územia**
 - obytné územie čisté
 - obytné územie vidieckeho typu
 - obytné územie špecifické
- **zmiešané územia**
 - zmiešané územie jadra obce
 - zmiešané územie vidiecke
- **územia pre výrobu**
 - územie drobnej výroby a služieb
 - územie poľnohospodárskej výroby
- **územia pre šport a rekreáciu**
 - územie čistej rekreácie a športu
- **územia ostatné**
 - územie rezervné

MONOFUNKČNÉ ÚZEMIA

- územia so zariadeniami občianskej vybavenosti
- územia s dopravnými zariadeniami
- územia so zariadeniami technickej infraštruktúry
- plochy pre sídelnú zeleň
- vodné toky a plochy

1.3. Podľa miery zastúpenia jednotlivých funkcií vymedzuje územný plán v rámci ostatného územia katastra tieto typy území:

- prírodné územie s rekreačnou funkciou
- prírodné územie s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou
- prírodné územie s dominujúcou lesnou výrobou
- prírodné územia chránené

1.4. Vymedzenému funkčnému využitiu územia musí zodpovedať účel umiestňovaných stavieb, spôsob ich užívania vrátane zmien v ich užívaní.

6. REGULÁCIA FUNKCIÍ A SKLADBY OBJEKTOV V URBANIZOVANOM ÚZEMÍ

• **Obytné územie čisté (BČ)**

- slúži výlučne pre bývanie v bytových domoch s príslužnou zeleňou alebo v skupinách rodinných domov s úžitkovými záhradami pre osobnú potrebu na pozemkoch menších ako 1000 m².

- prípustné je umiestnenie zariadení základnej občianskej vybavenosti a funkcií slúžiacich len pre obsluhu tohoto územia. Prevádzkovanie týchto zariadení nesmie mať z hľadiska životného prostredia obťažujúci vplyv na kvalitu bývania.

- neprípustné sú také aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, pôsobia neesteticky alebo vyžadujú pravidelnú alebo častú ťažkú nákladnú dopravu.

- z hľadiska riešenia dopravy je potrebné v týchto územiach vylúčiť nákladnú dopravu s výnimkou občasnej dopravnej obsluhy. Odstavovanie a garážovanie osobných vozidiel je nutné riešiť na pozemkoch rodinných domov. Parkovacie plochy IAD je možné

- budovať len pri objektoch vybavenosti na ich vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie:

1. rodinné domy
2. bytové domy
3. byty majiteľov a správcov

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. polyfunkčné domy s bývaním
2. zariadenia základnej občianskej vybavenosti
3. nevýrobné služby

• **Obytné územie vidieckeho typu (BV)**

- slúži 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 tohoto 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 na ich vlastných pozemkoch.

Vhodné funkcie:

1. rodinné domy
2. domy víkendové
3. byty majiteľov a správcov - pohotovostné byty
4. zariadenia základnej občianskej vybavenosti

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. polyfunkčné domy s bývaním
2. sociálne objekty, domovy dôchodcov, penzióny
3. kultúrne objekty malého rozsahu
4. stravovacie objekty malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety
5. obchody
6. nevýrobné služby
7. športové objekty
8. remeslá a opravárenské služby

• **Obytné územie špecifické (SŠ)**

- slúži pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch so špecifickými požiadavkami na urbanisticko-architektonické s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad, chovom drobného hospodárskeho zvieratstva, pre umiestňovanie zariadení remesiel a výrobných služieb.
- neprípustné sú také aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, pôsobia neesteticky alebo vyžadujú ťažkú nákladnú dopravu.

Vhodné funkcie:

1. rodinné domy (viacgeneračné)
2. málopodlažnej bytové domy do 4NP
3. podstavaná občianska vybavenosť
4. ubytovne

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok)

1. nevýrobné služby
2. remeslá a opravárenské služby
3. drobné prevádzky

• **Zmiešané územie jadra sídla (ZJ)**

- slúži pre umiestňovanie obchodných, kultúrnych, správnych a hospodárskych zariadení

- prípustné je bývanie v horných podlažiach.

V jadrách obce by prízemie objektov malo byť využité pre občiansku vybavenosť a horné podlažie pre bývanie. V týchto územiach je možné umiestniť objekt vybavenosti bez bývania, predstavou je možné zmenou funkcie získať víkendový dom - chalupu. 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. Koncentrácia uvedených zariadení pripúšťa obmedzený dopad na kvalitu životného prostredia, predovšetkým z hľadiska hluku (pravidelná dopravná obsluha zariadení i samotná prevádzka zariadení). Samotná prevádzka objektov však 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 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:

1. polyfunkčné domy s bývaním
2. domy víkendové - chalupy
3. zariadenie základnej občianskej vybavenosti
4. kultúrne objekty malého rozsahu
5. stravovacie objekty malého rozsahu
6. zdravotnícke objekty, ambulancie, lekárne
7. umelecké a jazykové školy
8. cirkevné objekty
9. penzióny
10. malé hotely do 20 lôžok
11. obchody
12. nevýrobné služby
13. objekty verejnej správy miestneho významu
14. objekty polície a požiarnikov
15. parkoviská IAD

Prípustné funkcie

1. byty majiteľov a správcov, pohotovostné byty
2. predsadené terasy pred zariadeniami OV
3. športové objekty
4. drobné prevádzky

• **Zmiešané územie vidiecke (ZV)**

- slúži 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 garážovanie osobných i hospodárskych 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:

1. rodinné domy
2. domy víkendové - chalupy
3. byty majiteľov a správcov, pohotovostné byty
4. nevýrobné služby
5. športové objekty
6. remeslá a opravárenské služby
7. drobné prevádzky
8. poľnohospodárske prevádzky
9. sklady

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. obchody
2. stravovacie zariadenia malého charakteru

• **Územie drobnej výroby a služieb (VD)**

- slúži pre umiestňovanie zariadení drobnej priemyselnej i poľnohospodárskej výroby (*nie však živočíšnej*), služieb a skladov čiastočne obťažujúcich svoje okolie (*hluk, vibrácie, prašnosť, zápach 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 využitie:

1. nevýrobné služby
2. remeslá a opravárenské služby
3. drobné prevádzky
4. drobná priemyselná výroba
5. sklady
6. parkoviská,
7. garáže a odstavné státa pre nákladné autá, prívesy, autobusy
8. čerpacie stanice PHM

Prípustné využitie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. byty majiteľov a správcov, pohotovostné byty
2. športové objekty
3. motoresty, motely

• **Územie poľnohospodárskej výroby (VP)**

- slúži pre umiestnenie poľnohospodárskych výrobných prevádzok a fariem s negatívnym dopadom na životné prostredie, ktoré nemôžu byť umiestnené v iných územiach .

Vhodné využitie:

1. remeslá a opravárenské služby
2. drobné prevádzky
3. drobná poľnohospodárska výroba
4. poľnohospodárske účelové zariadenia
5. moločov hospodárskych zvierat
6. sklady
7. garáže a odstavné státa pre nákladné autá a poľnohospodársku techniku
8. čerpacie stanice PHM

Prípustné využitie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. byty majiteľov a správcov, pohotovostné byty
2. nevýrobné služby
3. drobná priemyselná výroba

• **Územie čistej rekreácie (ŠR)**

- slúži výlučne pre šport, rekreáciu a aktívne využitie voľného času obyvateľov obce a návštevníkov. Patria sem športovo - rekreačné areály neorganizovanej telovýchovy a areály voľného času. V tomto území je možné umiestniť iba športové zariadenia pre neorganizovanú telovýchovu, kultúrne, zábavné, stravovacie a technické zariadenia slúžiace výlučne pre obsluhu tohoto územia.
- vjazd dopravných prostriedkov do týchto území nie je možný, resp. môže byť výnimočne povolený dopravnej obsluhu. Parkovacie plochy je nutné budovať v priestore nástupu do týchto území.

Vhodné funkcie:

1. športovo - rekreačné objekty a zariadenia
2. zariadenia základnej rekreačnej vybavenosti a služieb

Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok):

1. byty majiteľov a správcov, pohotovostné byty
2. stravovacie objekty malého rozsahu
3. ubytovacie objekty s obmedzenou kapacitou
4. zábavné objekty

Prehľad o typoch území a prípustnosti ich využitia udáva nasledovná tabuľka
"Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území".

Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

OBJEKTY	FUNKČNÉ ÚZEMIA							
	obytné			zmiešané		výrobné		rek
	B	BV	BŠ	ZJ	ZV	VD	VP	RČ

BÝVANIE

- rodinné domy	+	+	-	o	+	-	-	-
- polyfunkčné rodinné domy	o	o	o	+	o	-	-	-
- bytové domy do 4 NP polyfunkčné	-	-	+	-	-	-	-	-
- víkendové domy - chalupy	-	o	-	+	+	-	-	-
- byty majiteľov a správcov, pohot. byty	-	-	-	-	-	o	o	o

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

- objekty základnej OV	-	o	-	-	+	-	-	-
- obchody rôzneho sortimentu	-	-	o	+	o	-	-	-
- zdravotnícke objekty, ambulancie, lekárne	-	-	o	+	-	-	-	-
- sociálne objekty, domovy dôchodcov,	-	o	-	-	o	-	-	-
- penzióny dôchodcov, kluby	-	o	-	-	o	-	-	-
- objekty verejnej správy miest. významu	-	-	-	o	-	-	-	-
- objekty polície a požiarnikov	-	-	-	+	o	-	-	-
- kultúrne objekty malého rozsahu	-	o	o	+	-	-	-	-
- umelecké a jazykové školy	-	-	-	+	-	-	-	-
- cirkevné objekty	-	o	-	+	-	-	-	-
- ubytovne	-	o	-	o	o	-	-	o
- hotely do 20 lôžok	-	-	-	+	-	-	-	o
- motoresty, motely	-	-	-	-	-	o	-	-
- stravovacie objekty malého rozsahu	-	o	o	+	o	o	o	-
- nevýrobné služby	-	-	-	-	o	+	o	-
- predstavané terasy pred zar. OV	-	o	o	o	-	o	-	o
- športové objekty	-	o	o	o	o	o	o	+

VÝROBA

- remeslá, nevýr. a opravár. služby	-	o	-	+	+	+	+	-
- drobné prevádzky	-	-	-	o	+	+	+	-
- drobná priemyselná výroba	-	-	-	-	-	+	-	o
- priemyselná výroba	-	-	-	-	-	-	-	-
- malochov hospodárskych zvierat	-	o	-	-	o	-	+	-
- poľnohospod. účelové zariadenia	-	o	-	-	o	-	+	-
- sklady	-	-	-	-	-	+	+	-

DOPRAVA

- hromadné garáže a parkoviská pre IAD	-	-	-	o	-	+	-	-
- garáže a odstavné státi pre nákladné autá, prívesy a špec. techniku	-	-	-	-	-	+	+	-
- čerpacie stanice PHM	-	-	-	-	-	+	+	-

Umiestnenie:

- + vhodné
- o prípustné za určitých obmedzujúcich podmienok (hygienické, estetické, kapacitné a pod.)
- neprípustné

7. REGULÁCIA FUNKCII A SKLADBY OBJEKTOV V NEURBANIZOVANOM ÚZEMÍ

• **Prírodné územie s rekreačnou funkciou**

- slúži ako „prímestská rekreačná zóna“ pre pol dennú a celodennú rekreáciu obyvateľov obce a blízkeho okolia (*vychádzky, turistika, cykloturistika, piknikové miesta, vyhlíadky sánkovanie, lyžovanie a pod.*).

Hospodárske využívanie územia je podriadené rekreačnému využitiu (*obmedzené použiť tie chemických prostriedkov, pasenie dobytku, hnojenie, hospodárska činnosť v lesoch a pod.*) Podmienky využitia územia je potrebné prerokovať so správcami príslušného územia a schváliť ako VZN v miestnom zastupiteľstve.

Vhodné objekty - objekty základnej rekreačnej a športovej vybavenosti - sú objekty pre občerstvenie, požičovne športových potrieb, prístrešky, sánkárská dráha, cykloturistické trate, cyklo-trialová dráha a pod.

• **Prírodné územie s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou**

- slúži predovšetkým pre rastlinnú a živočíšnu poľnohospodársku výrobu. Tvoria ho lúky pasienky a orné pôdy. Prípustné je i využitie poľnohospodárskej krajiny pre agroturistiku a rekreáciu (*využitie poľných ciest pre cykloturistiku, jazdu na koňoch a pod.*). V rámci toho územia sú rozptýlené poľnohospodárske výrobné areály a zariadenia pre chov dobytku.

Výstavbu nových objektov pre poľnohospodársku výrobu je potrebné orientovať do existujúcich areálov v rámci ich intenzifikácie. V prírodnom území sú prípustné len stavby nevyhnutné pre poľnohospodárstvo, po preskúmaní možností v existujúcich areáloch a po overení vhodnosti polohy v ÚPD, ÚPP alebo v územnom konaní. Prípustné sú tiež drobné hospodárske stavby (*dočasné*) nevyhnutné pre obhospodarovanie súkromných pozemkov. Ich opodstatnenosť a veľkosť bude posúdená individuálne v závislosti od veľkosti pozemku. Uvedené drobné stavby budú riešené bez nárokov na technickú infraštruktúru. Ku všetkým pozemkom vo voľnej krajine musí byť zaistený primeraný prístup aspoň po účelových komunikáciách, kapacitne a usporiadaním vyhovujúcim predpokladanej prevádzke.

• **Prírodné územie s dominujúcou lesnou výrobou**

- slúži predovšetkým pre lesnú výrobu. Tvoria ho lesy a lúky na LPF a areály lesných účelových zariadení. Prípustné je i využitie pre turistiku a rekreáciu (*zber plodov, hubárčenie, poľovníctvo, využitie lesných ciest pre cykloturistiku, jazdu na koňoch, lyžiarske trate a pod.*)

Prípustné - stavby nevyhnutné pre lesnú výrobu (*po overení vhodnosti polohy v ÚPD ÚPP alebo v územnom konaní*).

• **Prírodné územie chránené**

- pokrýva najcennejšie plochy riešeného územia z hľadiska ochrany prírody a krajiny. Územie je súčasťou CHKO Malé Karpaty. Krajinnú štruktúru tvoria lesné ekosystémy a horské lúky. Funkcia územia je mimoprodukčná, limitovaná ochranou prírody a krajiny a ekologickou únosnosťou. Pri lesohospodárskej a poľnohospodárskej činnosti ako i ostatnom využívaní územia je potrebné rešpektovať sprísnené požiadavky určené orgánmi ochrany prírody.

8. UMIESTŇOVANIE STAVIEB V KRAJINE

v neurbanizovanom - prírodnom priestore je neprípustné umiestňovať a povoľovať novostavby objektov s výnimkou :

- stavieb uvedených v regulatívoch pre využitie ostatného - neurbanizovaného územia katastra

- stavieb nevyhnutných pre poľnohospodárstvo, lesné a vodné hospodárstvo
- stavieb pre využívanie ložísk nerastných surovín
- stavieb pre zachytenie, úpravu, akumuláciu a rozvod vody, odvedenie a čistenie odpadových vôd
- líniových stavieb technického vybavenia
- stavieb pre dopravu
- stavieb športových a rekreačných navrhnutých v ÚPN-obce Doľany
- stavieb pre zaistenie ochrany prírody a krajiny
- stavieb a značiek geodetických
- stavieb, ktorých charakter vyžaduje z dôvodov hygienických či bezpečnostných odstup od urbanizovaného územia sídla

9. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE ÚZEMIA

- 9.1 Ďalší rozvoj obce musí vychádzať so zhodnotenia urbanisticko-architektonickej štruktúry a priestorového výrazu obce. Z hľadiska celkovej kompozície obce rozvíjať už založené kompozičné osi
- 9.2 Zapojiť do kompozície sídla podnikateľské aktivity. Podporovať v ňom výsadbu zelene, budovanie peších chodníkov, sústreďovať okolo neho funkčné zóny športu, rekreácie a oddychu.
- 9.3 Za hlavné priestory považovať priestory historického jadra a priestory okolo kompozičných osí. V týchto priestoroch klásť zvýšený dôraz a požiadavky na urbanistické začlenenie a architektonické riešenie objektov, zachovanie a tvorbu zelene .
- 9.4 V siluete historickej časti obce ne uvažovať s novými dominantami. Negatívne prvky v obraze sídla eliminovať atypickým výtvarne zvládnutým zastrešením.
- 9.5 Zachovať uličné priehľady do voľnej krajiny Celkový obraz sídla dotvárať výsadbou masívu krajinnej zelene po obvode sídla a obnovou štruktúry krajinnej zelene v priestoroch remízok.

10. LIMITY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

- 10.1 Pre regulovanie priestorového usporiadania obce je záväzným dokumentom „komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“ - výkres č.2 ÚPN obce Doľany.
- 10.2 Priestorové usporiadanie územia v horizontálnej rovine limituje koeficient zastavanosti pozemkov, vyjadrujúci maximálny pomer zastavanej časti pozemku k celkovej ploche pozemku.
- 10.3 Priestorové usporiadanie územia vo vertikálnom smere limituje koeficient maximálne prípustnej hladiny zástavby vyjadrujúci maximálny počet nadzemných podlaží+využitelné podkrovie - v závislosti od významu, polohy a funkcie územia, ako i charakteru existujúcej zástavby.
- 10.4 Nezastaviteľné územie predstavujú plochy verejnej zelene a pozemky verejných priestranstiev. Po individuálnom posúdení sú v týchto územiach prípustné rekonštrukcie, adaptácie či modernizácie existujúcich 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 RD

Názov plochy	Formy zástav by rodinných domov		
	Izolované RD	Izolované RD	Izolované RD
Modelová plocha územia v m²	10 000	10 000	10 000
Plocha mimo pozemkov na 1RD v m ² celkom:	90	100	110
Pozemok RD - regulácia:			
Výmera pozemku min.	480	600	1000
% zastav. objekt. max.	30	30	25
% zelene min.	40	40	45
Počet pod!. max.	2	2	2
Výmera územia m ² / 1 RD	570	720	1110
Ukazovatele intenzity využitia			
Počet RD / ha	17,5	14	9
IZP index zastavanej plochy	0,25	0,25	0,23
IPP index podlažnej plochy	0,50	0,50	0,45
KZ koeficient zelene	0,40	0,40	0,40

Ukazovatele intenzít využitia územia málopodlažnej zástavby bytových domov

Ukazovatele využitia územia	Podĺžnosť zástavby		
	2	3	4
Index zastavanej plochy	0,30	0,30	0,28
Index podlažnej plochy	0,60	0,90	1,10
Koeficient zelene (min.)	0,30	0,30	0,30