

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

Záväzná časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 obsahuje, v zmysle platnej legislatívy, návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia, umiestňovania stavieb a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

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

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

Návrhovým obdobím realizácie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 je rok 2032.

3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

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

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

Urbanizované územie tvoria plochy zastavané a navrhnuté na ďalšiu urbanizáciu:

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

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

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

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

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

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

zrušenie výhľadového rozvojových zámerov:

- 11c** – funkčné využitie málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami vrátane obslužnej cesty,

zmenu funkčného využitia územia s novou reguláciou zástavby:

- **zmiešané územie bývania a rekreácie**
- **plochy sídelnej zelene**
v hraniciach zastavaného územia obce:

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

- technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

navrhované rozvojové zámery:

- obytné územie vidieckeho typu (BV)

v hraniciach zastavaného územia obce:

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

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

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

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

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

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

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

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

11/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda – záhrada (v ÚPN navrhovaná prístupová cesta do rozvojových zámerov 5,6,7 a 8, ktorá sa ruší) na obytné územie vidieckeho typu (BV), určené pre:

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

mimo hraníc zastavaného územia obce:

3/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územie vidieckeho typu (BV), určené pre:

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

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

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

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

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

12/24 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda – záhrada (v ÚPN navrhovaná prístupová cesta do rozvojových zámerov 5,6,7 a 8, ktorá sa ruší) na obytné územie vidieckeho typu (BV), určené pre:

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

13/24 - zmena z funkcie poľnohospodárska pôda – záhrada (v ÚPN navrhovaná prístupová cesta do rozvojových zámerov 5,6,7 a 8, ktorá sa ruší) na obytné územie vidieckeho typu (BV), určené pre:

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

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

- výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,

- dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu, alternatívne cez dopravný rozvojový zámer a/24 – zjazdový chodník (v súčasnosti existujúca účelová cesta),
- B/24** - obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:
 - výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
 - dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu,
- C/24** - obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:
 - výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
 - dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu;
- D/24** - obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:
 - výstavbu izolovaného rodinného domov, ktorý spĺňa regulatívy pre novú výstavbu za existujúcim rodinným domom,
 - dopravný prístup a technickú infraštruktúru k zadnému rodinnému domu cez samostatný pozemok alebo pozemok predného rodinného domu,
- **územie pre šport a rekreáciu (RK):**
v hraniciach zastavaného územia obce:
 - 7/24** - zmena z funkcie ostatná plocha na územie pre šport a rekreáciu, určené pre:
 - multifunkčné športové ihrisko s príslušnou vybavenosťou,
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou.
- **dopravné línie:**
mimo hraníc zastavaného územia obce:
 - a/24** – dopravná stavba (zjazdový chodník MN1),
 - b/24** – dopravná stavba (obslužná cesta MO3),
 - c/24** – dopravná stavba (prístupová cesta), vedená cez schválený rozvojový zámer 11a.

3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

Zástavba v prelukách - málopodlažná bytová zástavba RD (v zmysle legendy ÚPN obce Doľany z roku 2008 – Výkres č. 2: Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania).

Obytné územia vidieckeho typu v rozvojových zámeroch (BV) – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami pri dodržaní stanovenej regulácie výstavby (v zmysle Zmien a doplnkov 4/2024, kap. 3.2.2)

Platí pre:

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

Charakteristika:

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

Prípustné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch s okrasnými a úžitkovými záhradami,
- stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia, garáže a pod.),
- administratíva, obchod, ubytovanie a služby (zdravotnícke a sociálne) ako súčasť rodinných domov vo vyčlenených priestoroch, neprekračujúce stanovený rozsah v rámci objektu (max. 50% podlažnej plochy stavby RD), so zabezpečením parkovania na vlastnom pozemku,
- prevádzky remesiel ako súčasť RD svojím rozsahom neprekračujúcich 50% podlažnej plochy RD alebo v samostatných objektoch neprekračujúcich 50% zastavanej plochy rodinného domu so zabezpečením

- parkovania na vlastnom pozemku v zmysle platných noriem,
- na plochách záhrad je možná poľnohospodárska produkcia (drobnochov hospodárskych zvierat, rastlinná výroba) v rozsahu vlastnej spotreby,
- nevyhnutné dopravné a technické vybavenie.

Nepripustné funkčné využitie

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

Obytné územia vidieckeho typu (BV) – málopodlažná bytová zástavba rodinných domov, umiestnených **v 2. rade (v záhradách) za existujúcim rodinným domom**, pri dodržaní stanovenej regulácie výstavby (v zmysle Zmien a doplnkov 4/2024, kap. 3.2.2).

Platí pre:

- regulované bloky (rozvojové zámery) v zmysle ZaD 4/2024, situované mimo hraníc zastavaného územia: **A/24, B/24, C/24, D/24**,
- pozemky v hraniciach zastavaného územia obce, ktoré spĺňajú stanovenú reguláciu zástavby.

Charakteristika:

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

Prípustné funkčné využitie

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

Nepripustné funkčné využitie

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

Rekreačné územia

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

Platí pre:

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

Charakteristika:

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

Prípustné funkčné využitie

- zariadenia športu, telovýchovy a športových aktivít vo voľnom čase,
- multifunkčné športové ihrisko,

- objekty občianskej vybavenosti súvisiace s hlavnou funkciou športu a rekreácie,
- prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, osvetlenie...),
- drobné drevené prístrešky, altánky...,
- informačné tabule,
- detské ihriská,
- plochy pre outdoorové aktivity,
- plochy statickej dopravy.

Neprípustné funkčné využitie

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

Plochy sídelnej zelene (SZ)

Platí pre:

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

Charakteristika:

- slúžia pre plochy verejnej a izolačnej zelene.

Prípustné funkčné využitie

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

Neprípustné funkčné využitie

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

3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia

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

Priestorové usporiadanie územia v horizontálnej rovine limituje:

- **koeficient zastavanosti** – je limit zastavanosti budovami, vyjadrený maximálnym percentuálnym podielom zastavanej plochy voči celkovej ploche rozvojového zámeru alebo voči pozemku, udáva sa v %; zastavaná plocha pozemku je plocha pôdorysného priemetu podlažných plôch všetkých nadzemných podlaží budovy na pôvodný terén,
 - zastavaná plocha pozemku je plocha pôdorysného priemetu podlažných plôch všetkých nadzemných podlaží budovy na pôvodný terén,

- medzi spevnené plochy patria: spevnené plochy okolo objektov, pešie trasy, terasy, odstavné stánia;
- **koeficient vegetačných plôch** - limit vyjadrený minimálnym podielom celkovej výmery vegetačných plôch na teréne voči celkovej ploche rozvojového zámeru alebo voči pozemku, udáva min. podiel zelených plôch k celkovej ploche pozemku v %, vegetačná plocha, je plocha na ktorej sa nachádzajú alebo sa umiestňujú prvky zelenej infraštruktúry alebo krajinskej infraštruktúry.

Priestorové usporiadanie vo vertikálnom smere limituje

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

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

Regulácia výstavby pre obytné územie vidieckeho typu (BV)

Platí pre:

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

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

Platí pre:

- pre regulované bloky (rozvojové zámery)
 - **A/24, B/24, C/24, D/24** - mimo hraníc zastavaného územia obce:
 - **pozemky v hraniciach zastavaného územia obce**, ktoré spĺňajú stanovenú reguláciu zástavby.
- Prípustná je výstavba jedného izolovaného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, pri nasledovnej regulácii výstavby:
- výstavba rodinného domu v ďalšom ako 2. rade nie je prípustná,
 - min. výmera nového stavebného pozemku pre izolovaný rodinný dom v 2. rade je 600 m², do min. výmery sa nezapočítava plocha prístupovej cesty (predmetný pozemok môže pozostávať z viacerých parciel), pričom minimálna výmera pozemku predného (existujúceho) rodinného domu musí byť zachovaná vo výmere min. 480 m² (súčet výmery pozemku pod stavbou a pridružených pozemkov),
 - max. výška zástavby rodinného domu: 1NP (tzv. „bungalov“),
 - podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1 m nad terénom,
 - max. koeficient zastavanosti : 40 %,
 - min. koeficient vegetačných plôch: 40 %,
 - vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
 - zadná hrana fasády druhého (zadného) rodinného domu môže byť umiestnená max. 80 m od uličnej hrany pozemku predného rodinného domu – neplatí pre rozvojový zámer A/24,
 - výška oplotenia: plot od predného RD max. 1,60m, bočný plot max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
 - dopravný prístup, s koridormi siete technického vybavenia, vedený cez pozemok predného rodinného domu ako vecné bremeno alebo cez samostatný pozemok, v min. šírke 4 m, z toho 3 m cesta+ 0,5 m +0,5m odvodňovací pás na každú stranu prístupovej cesty, s napojením na verejnú cestnú sieť, s tým, že každá neprejazdná jednopruhovú prístupovú cestu dlhšia ako 50 m musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla,
 - odstavné plochy na pozemku rodinného domu v prvom rade v zodpovedajúcej kapacite a min. 3 parkovacie miesta na pozemku rodinného domu v druhom rade,
 - vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.

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

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

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

- max. výška zástavby:
 - pri šikmej streche: 1NP+ podkrovie,
 - pri rovnej streche: 2NP,
- vzdialenosť medzi objektmi v zmysle ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu,
- stavebná čiara: pri novej výstavbe v prelúke sa prispôsobuje stavebnej čiare susedných objektov,
- výška oplotenia: predný prípadne bočný plot do ulice priehľadný s max. výškou 1,60 m, bočný plot od susedného pozemku (v súvislej zástavbe) max. 2,00 m, prípustný je aj betónový,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene,
- navrhované objekty musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

Regulácia pre plochy sídelnej zelene (SZ)

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

- neprípustná je výstavba trvalých stavieb,
- max. koeficient spevnených plôch : 40 %,
- min. koeficient vegetačných plôch: 50 %,

- koridory siete verejného technického a dopravného vybavenia,
- zelené verejné priestory musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb

- neprípustné je umiestňovanie billboardy vo verejnom priestore, okrem vlastných pozemkov prevádzok,
- prípustné sú:
 - reklamy na fasáde objektu, ktoré propagujú prevádzku umiestnenú v danom objekte, (reklamná plocha max. 3 m²),
 - vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²; pre viacero prevádzok v objekte je prípustné umiestniť len jeden spoločný vývesný štít.

3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

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

obytné územia:

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

rekreačné územie:

7/24- integrované s funkciou športu.

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

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

3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

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

- 7/24** športové plochy umiestnené v samostatne alebo integrované s inými funkciami.
športové plochy otvorené alebo kryté (napr. multifunkčné športové ihrisko).

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

3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBNÉHO ÚZEMIA

V rozvojových zámeroch: 2/24 - 13/24 a A/24. B/24, C/24 a D/24 je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru.

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

3.6 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

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

- **II/502** v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín, v zastavanom území obce kategórie MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, mimo zastavaného územia obce kategórie C 9,5/70,
- **III/1090** (III/502009) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Štefanová, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,

- **III/1295** (III/504006) v trase k. ú. Doľany – k. ú. Dlhá, od hranice navrhovanej zástavby s prestavbou na kategóriu MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/50, mimo zastavaného územia obce kategórie 7,5/70,
- **III/1091** (III/502010) v trase Doľany – Sološnica – Doľany - je potrebné jej dobudovanie v zmysle kritérií požadovaných pre cesty III. triedy v súlade s STN 73 6101,
- sieťou miestnych obslužných, prístupových a účelových ciest.

Existujúce miestne cesty si v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené vo výkrese dopravy).

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

Dopravné stavby nadradeného významu:

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

Dopravné stavby miestneho významu:

- existujúce miestne cesty funkčnej triedy MO3 a MN1 (podľa novej STN 736110:2024)
- existujúce cyklotrasy vedené v dopravnom priestore miestnych ciest,
- pešie trasy.

Navrhované miestne cesty

- **a/24 líniová dopravná stavba:** navrhovaná zjazdový chodník, mimo hraníc zastavaného územia obce, na mieste existujúcej účelovej cesty, ktorý sprístupní rozvojový zámer A/24 zo západnej strany,
- **b/24 líniová dopravná stavba:** navrhovaná miestna cesta funkčnej triedy MO3, ktorá dopravne sprístupní rozvojové zábery 5, 6, 7, 8, 11/24, 12/24 a 13/24,
- **c/24 líniová dopravná stavba:** prístupová cesta, vedená cez schválený rozvojový zámer 11c.

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

- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy - cesty II. a III. triedy a ich ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1961 Zb.,
- dopravnú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- zachovať 2 metrovú vzdialenosť hraníc súkromných pozemkov od okrajov vozoviek existujúcich aj navrhovaných ciest,
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy:
 - v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ3 (v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest),
 - mimo zastavaného územia v kategórii C 7,5/90 (v zmysle STN 73 610:2024 Projektovanie ciest),
 - minimálnu vzdialenosť križovatiek nových napojení na cesty III. triedy (v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest a STN 73 610:2024 Projektovanie ciest),
- V podrobnejších stupňoch PD:
 - dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravnno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, v súlade s platnými STN a technickými predpismi,
 - pri návrhu rozvojových zámerov v blízkosti pozemných komunikácií je nutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku (v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z-z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a p o požiadavkách na objektívizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov),
 - v prípade realizácie v OP pozemných komunikácií je nutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat investora na vykonanie protihlukových opatrení,

- šírka uličného priestoru navrhovaných miestnych ciest:
 - v rozvojových zámeroch vrátane rozvojového zámeru 11a (v zmysle ZaD č. 2) min. 9 m (z toho šírka chodníka min. 2 m a cestného telesa min. 6,5 m),
 - zjazdové chodníky min. 7,5 m (z toho šírka cestného telesa min. 5,5 m),
- pri návrhu odstavňových a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavňové a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluču 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,
- odporúča sa riešiť zastavovanie autobusov mimo jazdných pruhov cestnej infraštruktúry (v zmysle STN 73 6425 Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky a priestupné uzly); odporúča sa zastávku vybaviť čakacím priestorom pre cestujúcich a bezbariérovou úpravou s prvkami pre imobilných a nevidiacich,
- riešiť statickú, cyklistickú dopravu a pešie trasy v podrobnejších stupňoch PD podľa STN 73 6110,z
- rešpektovať existujúce a navrhované cyklotrasy a ich koridory.

Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia

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

Zásady a regulatívy navrhovania zariadení civilnej ochrany

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

- v nebytových budovách s plánovaným počtom nad 150 zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti v najpočetnejšej zmene, alebo podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity, alebo podľa plánovanej návštevnosti vybudovať plynutesné úkryty s dvojúčelovým využitím alebo jednoduché úkryty budované svojpomocne, s prioritou mierového využitia pri nutnosti zachovať ich ochrannú funkciu a jednoduché úkryty budované svojpomocne a pre kapacitu do 50 ukrývaných osôb s dvojúčelovým využitím, v rodinných a bytových domoch vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne,

- stavebnotechnické požiadavky a technické podmienky budovaných ochranných stavieb dodržať v s platnými vyhláškami.

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

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt

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

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

Na území obce Doľany sa nachádza niekoľko pamätihodností.

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 rozvojových zámeroch, nenachádzajú objekty ani chránené územia, ktoré sú predmetom pamiatkového záujmu.

Archeologické lokality

V riešenom území obce Doľany eviduje Archeologický ústav SAV v Nitre archeologické lokality. Na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk. Archeologické lokality sú sústredené najmä v okolí jaskyne a kaplnky sv. Leonarda. 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. Pred začiatkom zemných a stavebných prác

Návrh na ochranu archeologických nálezov

- na miestach, kde budú realizované plánované zemné práce, je potrebné vykonať archeologický výskum,
- objednávatel' / realizátor zemných a stavebných prác si pre každú akciu vyžiada stanovisko od príslušného krajského pamiatkového úradu, od príslušného krajského pamiatkového úradu,
- objednávatel' vytvorí priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov),
- realizátor zemných a stavebných prác si v dostatočnom časovom predstihu, zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa § 36 ods. 2 zákona č. 49/2002 Archeologický ústav SAV Nitra; prípadne iná právnická osoba, ktorá vlastní oprávnenie vydané Ministerstvom kultúry SR.

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

Zásady využívania a ochrany prírodných zdrojov

- chrániť vodné zdroje: pramene Adamová s vodoprávne povoleným množstvom 5,0 l/s a Tri stoky s množstvom 22,0 l/s,
- chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území obce Doľany - BPEJ 0122002/1., 0126002/2., 0126032/3. a 0150012/4. skupiny,
- zabrániť znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd vybudovaním kanalizácie s napojením na ČOV,
- nezaberať lesné pozemky,
- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č. 5.4.1.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

Katastrálne územie obce Doľany sa rozkladá na úpätí Malých Karpát pričom sú prítomné početné plochy lesných pozemkov, poľnohospodárskej pôdy a viníc, Podhájskeho potoka s prítokmi: potok Barina, Polomský potok a potok Parná. Všetky vodné útvary (tečúce a stojaté vody) v k. ú. obce Doľany sú brané ako mokradný biotop podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

V riešenom katastrálnom území obce Doľany sa nachádzajú chránené územia, ktoré je nutné rešpektovať a chrániť:

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

Z prvkov ÚSES sa v katastrálnom území nachádza:

- regionálne biocentrum „Zabité“,
- regionálny biokoridor „Hajdúky, Vysoká – Sušianský háj“
- biokoridor nadregionálneho významu priestorovo nevymedzený „JV svahy Malých Karpát“.

Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a krajiny

- rešpektovať a chrániť chránené územia národnej siete chránených území, chránené územia európskej siete chránených území, prvky ÚSES,
- rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako limitujúci faktor rozvoja územia,
- pri návrhu funkčného využívania a priestorovej kompozície územia podporovať a rešpektovať funkciu zachovania poľnohospodárskej pôdy,
- rešpektovať a chrániť nelesnú drevinovú vegetáciu a v čo najväčšej miere ju zachovať za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity pôd,
- riešiť rozvoj obce tak, aby sa zachoval pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter, pôvodný charakter a ráz krajiny a nevytvárala sa v krajine nová, samostatne ležiaca zástavba mimo kompaktného zastavaného územia,
- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č 1.3.8.5 a 1.3.8.6, 6.83, 6.9.5 a 6.9.12.

3.9 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zásady a regulatívy pre ochranu pôdy

- dodržiavať ustanovenia zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
- využívať poľnohospodársku pôdu takým spôsobom, aby nebola ohrozená stabilita územia, zodpovedala prírodným podmienkam v danom území a zaručovala funkčnú spätosť prírodných procesov v krajinnom priestore,
- používať také postupy pri využívaní poľnohospodárskej pôdy, ktoré neohrozujú stabilitu územia, zodpovedajú prírodným podmienkam v danom území a zaručujú funkčnú spätosť prírodných procesov

- v krajinnom priestore,
- zakázať výsadbu a pestovanie invázných druhov rastlín,
- zväčšiť podiel mikrolesnej drevinovej vegetácie výsadbami formácií drevín (solitéry, skupiny, stromoradia).

Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd

- rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcu zo zákona,
- zrealizovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV,
- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
 - kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce zásobovanie pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd,
- zabezpečiť ochranu inundačného územia vodných tokov – realizovať pravidelnú údržbu správcom toku (čistenie koryta toku, údržba brehovej zelene), zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti,
- realizáciu navrhovaných rozvojových lokalít podmieniť vybudovaním rozvodov verejných inžinierskych sietí (vodovod, plynovod) s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu pred realizáciou jednotlivých stavieb,
- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č.5.4.6 a 5.4.7.

Zásady a regulatívy pre ochranu ovzdušia

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

Zásady a regulatívy pre ochranu proti hluku

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

Zásady a regulatívy pre odpady

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

Zásady a regulatívy pre ochranu proti radónovému žiareniu

- pre navrhované funkčné plochy, ktoré ležia v území so stredným stupňom radonového rizika:

- zabezpečiť pri novej výstavbe objektov pre bývanie, prieskum radónu v podlaží, ktorý bude podmienkou pre vydanie stavebného povolenia,
- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia je potrebné posúdiť podľa zákona 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 57/2024 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Zásady znižovania nepriaznivých dôsledkov klimatickej zmeny a adaptačné opatrenia obce

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

- koncipovať urbanistickú štruktúru obce tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
- zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídle, osobitne v zastavanom území,
- zabezpečiť a podporovať zamedzovanie prílišného prehrievania stavieb,
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre,
- zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobené meniacim sa klimatickým podmienkam,
- vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov, cyklistov,
- zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov,
- zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam,
- zabezpečiť a podporovať výsadbu lesa alebo spoločenstiev drevín v extraviláne,
- zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability stromovej vegetácie,
- zabezpečiť dostatočnú odstupnú vzdialenosť stromovej vegetácie v blízkosti elektrického vedenia,
- zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, výsadbu vetrolamov, živých plotov, aplikáciu prenosných zábran,
- podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach,
- zabezpečiť opatrenia proti vzniku lesných požiarov,
- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN R BSK č.1.4, 1.4.1, 1.4.1.2, 1.4.1.3, 1.4.2, 1.4.2.1, 1.4.2.2, 1.4.2.3, 1.4.2.4, 1.4.2.5, 2.2.2, 2.2.3, 5.1.4, 5.3.3.

Zásady pre návrh koncepcia rozvoja plôch zelene

V rámci starostlivosti o zeleň je potrebné

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

3.10 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

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

3.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

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

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

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

zóna plánovaných ochranných opatrení jadrovej elektrárne

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

cestné ochranné pásma

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

ochranné pásma civilného letectva

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

1. umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb,
2. stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak :
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy.

Letecká doprava

Katastrálne územie obce sa nachádza v plošnom priemete ochranného pásma - Rádiolokačný bod Veľký Javorník (letecké pozemné zariadenie sa nachádza v k. ú. Neštich), ktorým je na území obce obmedzená výška stavieb a zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) v rozmedzí nadmorských výšok cca 783 – 819 m n. m. Bpv, pričom obmedzujúca výška objektov na území obce stúpa v sklone 0,5° v smere od zariadenia“.

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad na území obce dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov, letiskových stavieb a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje ak:

- ochranné pásma svojou výškou, použitím stavebných mechanizmov, prevádzkami alebo charakterom by mohli narušiť alebo narušia ochranné pásmo Rádiolokačného bodu Veľký Javorník alebo mohli rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov (najmä zástavba väčšieho charakteru, rozsiahle objekty s kovovou konštrukciou, zariadenia priemyselných podnikov, stožiare nadzemného vedenia el.

- prúdu, diaľnice, rýchlostné cesty a cesty I. triedy, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice, ak
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - by mohli zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku prúdových lietadiel,
- pričom umiestnenie takýchto objektov môže byť Dopravným úradom, na základe individuálneho posúdenia, povolené len za predpokladu, že objekt nebude mať negatívny vplyv na činnosť leteckého pozemného zariadenia a bezpečnosť leteckej prevádzky.

ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry

- vodovodu s ochranným pásmom
 - do priemeru DN 500 – 1,5m od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
 - priemer DN 500 a viac – 2,5m od pôdorysného okraja potrubia na obidve strany obojsmerne,
- vodných tokov a plôch s ochranným pásmom slúžiacim pre výkon správy toku:
 - Podhájskeho potoka v šírke min. 10m od brehovej čiaro obojstranne,
 - ostatných vodných tokov v šírke min. 5m od brehovej čiaro obojstranne,
 - vodnej nádrže Doľany v šírke 10m od zátopovej čiaro vodnej nádrže pri maximálnej hladine 197,60 m n.m,
 - vodných kanálov – 5 m od osi kanála na obidve strany,
- elektrickej energie - vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia:
 - vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, ktoré je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča, pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane:
 - pre vodiče bez izolácie 10 m na každú stranu, v súvislých lesných priechodoch 7m,
 - pre vodiče so zákl. izoláciou 4 m, v súvislých lesných priechodoch 7m,
 - pre závesné káblové vedenia 1 m,
 - od 35 kV do 110 kV vrátane – 15 m,
 - od 110 kV do 220 kV vrátane – 20 m,
 - od 220 kV do 400 kV vrátane – 25 m,
 - nad 400 kV – 35 m,
 - závesného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane 2 m od krajného vodiča na obidve strany,
 - ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia, ktoré je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách káblov krajného vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie:
 - 1 m pri napätiach do 110 kV vrátane vedenia regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - 3 m pri napätiach nad 110 kV,
- telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete - 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke, pričom hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie,
- ochranné pásmo plynovodu, vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm,

- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 m,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- 8 m pre technologické objekty,
- bezpečnostné pásmo plynovodu , vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 10 m pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
 - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
 - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
 - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
 - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
 - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch,
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe,
- melioračné kanále – 5 m od brehovej čiary kanálov;

ochranné pásma špecifických a chránených území

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

ochranné pásma hygienické

- od hranice pozemku pohrebiska v zmysle VZN obce,
- od areálu živočíšnej výroby, vymedzené oplotením areálu,
- od vodných zdrojov Adamová a Tri stoky, vymedzené oplotením areálu;

ochranné pásma pamiatok a archeologických nálezísk

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

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

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

Plochy na chránené časti krajiny

Návrh na ochranu:

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

3.13 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 4/2024 navrhuje obstaráť podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu na úrovni ÚPD (územného plánu zóny) alebo ÚPP (urbanistickej štúdie) pre navrhovaný rozvojový zámer – 3/24.

3.14 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

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

- **líniové dopravné stavby:**
navrhované koridory miestnych ciest funkčnej triedy MO3 a MN1 v rozvojových zámeroch
a/24 – zjazdový chodník,
b/24 – miestna cesta,
c/24 – prístupová cesta, vedená cez rozvojový zámer 11a;
- **stavby technickej infraštruktúry:**
navrhované siete a zariadenia technickej infraštruktúry v zámeroch 2/24 – 13/24 (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, elektrická energia).
- **plochy sídelnej zelene:**
2/24 – verejná zeleň.

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

3.15 STAVEBNÉ UZÁVERY

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

3.16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Záväzná textová časť

Záväzná grafická časť

VÝKRES Č. 2 : KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A
FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

(M 1 : 5 000)

VÝKRES Č. 7a : SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ZaD 4/2024

(M 1 : 5 000)

VÝKRES Č. 7b : SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV 1-4

(M 1 : 5 000)