



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./<sup>\*1</sup> a vyhlášok MŽP SR č. 55/2001 Z.z./<sup>\*2</sup>, 453/2000 Z.z./<sup>\*3</sup> a 532/2006 Z.z./<sup>\*4</sup>

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.

---

<sup>/\*1</sup> Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

<sup>/\*2</sup> Vyhláška MŽP SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

<sup>/\*3</sup> Vyhláška, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

<sup>/\*4</sup> 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 využívaniu 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
<b>A</b>	<b>Návrh záväzných častí</b>	
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	<b>0</b>
<b>B</b>	<b>Návrh regulatívov</b>	

## **A - ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN obce DOĽANY**

## ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚPN obce Dol'any

V zmysle zákona Č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku stanovuje Územný plán obce Dol'any pre riadenie ďalšieho územného rozvoja nasledovné záväzné regulatívy:

### Návrhové obdobie územného plánu

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

### a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadanie a využívania územia

Zásady a regulatívy sú konkretizované na vyhodnotení potenciálu zastavaného územia obce, využitím optimálneho záberu plôch v jej hraniciach a riešením problematiky zabezpečenia rozvojových zámerov komplexnou technickou infraštruktúrou.

### b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Podmienky sú vyjadrené samostatne v regulatívoch územného rozvoja obce vyjadrených na funkčne a priestorovo homogénne jednotky.

### c) Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

#### Zdravotnícke zariadenia

#### *Východiskové princípy*

Obec nemá zriadené pracoviská zdravotníckych zariadení

Požadované je zriadenie pracoviska s 3 - 4 miestami ambulantného zariadenia a lekárne

#### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

- ambulancia
- zariadenie na poskytovanie jednodňovej zdravotnej starostlivosti
- lekárenská služba

Tieto zariadenia možno umiestniť v jadre obce. V návrhu je zariadenie lokalizované do toho času neobývaného objektu na pozemku parc. č. 564

#### Zariadenia sociálnych služieb

#### *Východiskové princípy*

- Podporovať výstavbu zariadení charakteru domovov sociálnych služieb pre zdravotne postihnutých občanov a zariadení charakteru penziónov pre občanov - seniorov,
- v lokalitách návrhu bytovej výstavby uvažovať aj s bývaním pre starých občanov, rodiny v poproduktívnom veku,
- domov dôchodcov, penzión dôchodcov, klub dôchodcov a sociálne služby poskytované občanom, stanice opatrovateľskej služby,
- podporovať vznik zariadení sociálnych služieb aj u rôznych záujmových a dobrovoľných organizácií, svojpomocných skupín, charitatívnych a cirkevných inštitúcií, ale aj poisťovní a platených služieb formou prípravy a poskytovania územia pre takéto aktivity.



### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

- Domovy dôchodcov a domovy-penzióny pre dôchodcov** - umiestňovať do centra alebo kontaktnej oblasti vnútornej časti obce v blízkosti zelene, peších trás v kl'udovej a neexponovanej oblasti. Zariadenia sa odporúča budovať s menšou kapacitou (pre cca 20 osôb) a vhodne ich kombinovať s inými druhmi vybavenosti,
- odporúča zriadiť **opatrovateľskú službu** (*navrhuje sa zvýšiť podiel opatrovateľskej služby priamo v domácnostiach a uprednostniť ju pred umiestňovaním obyvateľov v domovoch sociálnych služieb*),
  - v obytnom prostredí sa zamerať i na **výstavbu bezbariérových bytov** a postupné riešenie pohybu telesne postihnutých občanov vo všetkých sférach života ako je práca, spotreba, voľný čas.

### **Školské zariadenia**

#### **Východiskové princípy**

- Stabilizovať sieť predškolských zariadení a rozvíjať integrované predškolské zariadenia,
- stabilizovať sieť zariadení základného školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu,
- efektívne využiť existujúci fond priestorov a kapacít škôl a zachovať ich pre výhľadové potreby školstva vrátane školských zariadení telovýchovy a športu.

Požiadavka zadania je rozšíriť kapacitu jestvujúcej základnej školy prístavbou.

#### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Požiadavka prístavby k jestvujúcej základnej škole je akceptovaná v Návrhu.

V rámci pripravovaného zámeru v jadre obce zabezpečiť podstanou vybavenosťou zariadenia ZOV, odporúča sa umiestniť priestory pre výuku jazykov, hudobného a výtvarného zamerania.

- Priestory budú umiestňované v dotyku s bývaním tak, aby dochádzka bola vyhovujúca.

### **Základná občianska vybavenosť**

#### **Základné princípy**

V rámci **základnej občianskej vybavenosti** pre obchody sortimentu dennej potreby je potrebné zohľadniť:

- celkovú kapacitu predajnej plochy obchodov dennej potreby v území v rozsahu 200 m<sup>2</sup> predajnej plochy/1000 obyvateľov považovať ako minimum. V obytných územiach možno rátať s časťou týchto zariadení vstavaných v objektoch bývania,

V rozvoji maloobchodnej siete:

- požadovať zvyšovanie kvality zariadení maloobchodu:
  - so saturovaním nárokov obyvateľov a návštevníkov obce
  - ako charakteristickej funkciu ťažiskových kompozične významných jadrových priestorov,
- vychádzať v posúdení potrieb územia a pre reguláciu rozvoja zariadení obchodu z princíпов:
  - stupňovitého usporiadania podľa charakteru obsluhovaného územia,
  - integrácie maloobchodných zariadení do obslužných centier, najvhodnejšia je integrácia so službami, verejným stravovaním, kultúrno-spoločenskými zariadeniami a administratívou.

- potenciál a rozmiestnenie nákupných centier v okolitých mestách - Modra, Trnava a ich vplyv na primárnu potrebu predajnej plochy obchodu v rámci občianskej vybavenosti v konkrétnej obce.

### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

#### **Z hľadiska urbanistickej typológie:**

- **historické jadro:** vhodné na lokalizáciu výberových, špecializovaných predajní nenáročných na zásobovanie a skladovanie,
- **obchodné zariadenie lokálneho významu:** tvoria maloobchodné plochy umiestnené v uzlových bodoch obce, sú to spravidla obchodné strediská a obchody spravidla tovaru týždennej potreby - kompletný sortiment potravín, ponuka nepotravinárskeho tovaru, potreby pre domácnosť, domácich majstrov, textil,
- **maloobchodná základná vybavenosť:**
  - tvorí obchodné zariadenie malého obytného súboru s tovarom dennej potreby - potraviny, mäso, ovocie, zelenina, drogérie, papiernictvo,
  - dochádzková vzdialenosť: 400 - 500 m, 7 min. peši.

### **Služby**

#### **Základné princípy**

V rozvoji **služieb** na území obce:

- požadovať a podporovať zvyšovanie kvality služieb pre obyvateľov a návštevníkov obce,
- podporovať rozvoj služieb ako podnikateľské aktivity hlavne výrobných služieb . (prenos informácií a údajov, manažérske, poradenské, bezpečnostné služby, leasing), malých súkromných podnikov (do 24 zamestnancov),
- rozvíjať individuálne formy poskytovania služieb hlavne údržby a opráv výrobkov a motorových vozidiel, hygieny a čistoty prostredia v oblasti nevýrobných služieb,
- riešiť nároky v oblasti pohrebných služieb.

V posúdení potrieb územia a pre reguláciu rozvoja zariadení služieb zohľadniť:

- **pre zariadenia služieb typu ZOV** - opravovne spotrebného tovaru a obuvi, zberne opráv a čistiarní, holičstvo, kaderníctvo: dostupnosť do 1000 m

### **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Návrh organizácie a využitie územia z hľadiska funkčného systému služby:

- miestne zariadenia typu ZOV lokalizovať do lokálnych centier obce,
- stredné opravovne spotrebného tovaru spolu so zákazkovou výrobou rozvíjať formou komplexných stredísk v lokalite remesiel a drobnej výroby,
- styk obyvateľov ako užívateľov zariadení zabezpečovať prostredníctvom zberných, vzorkovní, objednávkových kancelárií, výstavných siení, ktoré navrhujeme lokalizovať v rámci centra vybavenosti obce,
- rôzne obchodné služby: daňové, právne, architektonické, inžinierske, reklamné, sprostredkovateľské, pátracie, ochranné, prekladateľské budú zabezpečovať okolité mestá,

### **Vereiné stravovanie**

#### **Základné princípy**

Zariadenia verejného stravovania sú súčasťou občianskej vybavenosti:

- obce v integrácii s inými druhmi občianskej vybavenosti v rámci polyfunkčných objektov, centier občianskej vybavenosti, spoločensko-kultúrnych centier,

- zariadení ubytovania cestovného ruchu (malých hotelov, penziónov).

Základným urbanistickým princípom zariadení verejného stravovania je zvyšovanie kvality zariadení a princíp ich integrácie s ďalšími zložkami obslužnej občianskej vybavenosti: maloobchodnými zariadeniami, zariadeniami služieb a kultúry, administratívy:

- **pre zariadenia typu ZOV** (bufet, hostinec, kaviareň, bar, cukráreň):
  - dochádzková vzdialenosť: 800 m,
  - spádová oblasť: 12 - 15 000 obyvateľov.

### ***Zásady a regulatívy priestorového usporiadania***

Zariadenia verejného stravovania si vyžadujú dobrú dostupnosť z peších komunikácií a možnosť rozšírenia do vonkajších plôch v letnej sezóne,

- lokalizovať ich treba v blízkosti staníc autobusovej dopravy, v dosiahnuteľnej pešej vzdialenosti spádového územia,
- rozmanité zariadenia rôznych prevádzkových druhov: výberové a špecializované reštaurácie, pivnice, vinárne, kaviarne s tanečnou prevádzkou, gril bary, snack bary, denné bary lokalizovať do širšieho centra obce.

## **Ubytovanie (cestovný ruch)**

### ***Východiskové princípy***

Podporovať rozvoj obce ako súčasť kvalitného mikroregiónu v medzinárodnom a domácom cestovnom ruchu: špecifických perspektívnych foriem turizmu a rekreačnej turistiky - Vínná cesta, hypoterapia, poľovníctvo

- s rozvojom špecifických perspektívnych foriem turizmu ako rekreačná turistika pešia a cykloturistika, jazda na koni
- so zhodnotením existujúcich kultúrnych a historických hodnôt obce, jej jednotlivých priestorov, zázemia obce a jej prírodného potenciálu,
- ľahká dostupnosť k cestnej sieti,
- dobré pešie napojenie na HD.

### ***Zásady a regulatívy priestorového usporiadania***

- **Malé hotely a penzióny:** lokalizovať do atraktívneho prostredia jadra obce, v blízkosti časom vytvoreného živého obchodného a kultúrno-spoločenského centra, v kontakte na športový areál a ako polyfunkčné zariadenia k rodinným domom,
- **motely s pasantnou funkciou pre krátkodobý pobyt:** lokalizovať mimo zastavané územie mesta, pri výpadových komunikáciách, vo voľnej krajine, pri výletných cieľoch,
- **malé rekreačné ubytovacie zariadenia cestovného ruchu:** lokalizovať do atraktívneho prostredia v rekreačných oblastiach len na základe overenia možností so správcami CHKO Malé Karpaty.

## **Pol'nohospodárska výroba**

- požadovať naplnenie kritérií hygienickej nezávadnosti, malej náročnosti na dopravu materiálov a výrobkov, nízkej energetickej náročnosti a nízkej produkcie odpadu,
- zhodnotiť plochy intenzifikáciou pre nové funkcie v prospech výrobných a nevýrobných služieb.

V lokalitách zachovaných **pre rozvoj pol'nohospodárskej výroby** je možné priestor intenzifikovať a umiestniť:

- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia malochovu zvierat. Jestvujúci chov koni)
- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia na spracovanie produktov rastlinnej výroby,
- nevyhnutné technické zariadenia, a technické zariadenia pre rastlinný materiál či faunu,
- stravovacie, ubytovacie a hygienické zariadenia pre zamestnancov,
- drobné výrobné služby, zariadenia hygieny,
- kompostovacie zariadenia
- malé ubytovacie zariadenia CR (agroturistika),
- odstavné státa a parkoviská,
- zeleň areálová a krajinná.

## **Zásady a reaulatívy umiestnenia rekreácie v prírodnom prostredí**

### ***Východiskové princípy***

Pre rekreačné účely krátkodobej rekreácie sú na území obce využívané priestory a potenciál masívu Malých Karpát.

Riešenie potrieb rekreácie sa sústreďuje na dve základné sféry, ktorých rekreačná náplň je závislá na rozsahu voľného času a rytme jeho využívania:

- **rekreácia každodenná** - činnosť v rámci niekoľkých hodín voľna po skončení denného zamestnania alebo školskej výučby,
- **rekreácia krátkodobá (víkendová)** - je náplňou dní pracovného voľna koncom týždňa a sviatkov.

V súlade so schválenými strategickými cieľmi rozvoja rekreácie v prírodnom prostredí:

- podporovať a spolupracovať s obcami Bratislavského regiónu v zhodnotení prírodného zázemia pre saturovanie nárokov obyvateľov na všetky druhy rekreácie v prírodnom prostredí,
- vytvárať podmienky pre rozvoj rekreačného potenciálu prírodného zázemia obce a zachovať kvalitu rekreačného prostredia a prírodného potenciálu rešpektovaním platnej legislatívy dotýkajúcej sa ochrany prírody a krajiny a lesa,
- v prírodnom prostredí riešiť priestory pre aktívnu rekreáciu bez narušovania prírodnej kvality prostredia v území s vhodnými terénnymi podmienkami a rozlohou zodpovedajúcou predpokladanému počtu návštevníkov,
- situovať rekreačný priestor (*nástupný bod*) v takej vzdialenosti od plôch bývania, ktorá je dosiahnuteľná bez nadmerných časových strát úmerne k disponibilnému času krátkodobej formy rekreácie.

### ***Zásady a regulatívy priestorového usporiadania***

Z hľadiska rekreačného využitia obec Dol'any:

- typ podhorskej pol'nohospodárskej krajiny so značným podielom viníc
- typ kopcovitej krajiny lúk a lesov.

Na základe toho je potrebné dobudovať a zatriktívniť základné typy jestvujúcich rekreačných stredísk:

- z hľadiska časovej dostupnosti území pre rekreačné využitie uprednostňovať najmä na krátkodobú - každodennú a víkendovú rekreáciu, (*masívy Malých Karpát, a pod.*),
- okrem týchto typov rekreácie v najbližšom období vytvárať podmienky pre každo-

dennú účinnú formu rekreácie a relaxáciu priamo v obytnom prostredí. (*ihriská, areály voľného času a pod.*),

- pri umiestňovaní plôch a zariadení rekreácie a oddychu v krajinnom prostredí:
  - rešpektovať platnú legislatívu dotýkajúcu sa ochrany prírody a krajiny a lesa v kontexte s pohybom návštevníkov za účelom ochrany flóry, fauny, pôdneho krytu, ekologickej stability,
  - rekreačné centrá nelokalizovať na LPF, ani v priestoroch biocentier a biokoridorov ÚSES,
  - centrá rekreácie neumiestňovať do území so 4. a 5. stupňom ochrany v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
- v krajinnom prostredí vhodne umiestňovať:
  - drobné zariadenia oddychu, prípadne služieb verejného stravovania,
  - pešie, cyklistické a kynologické trasy,
  - náučné chodníky s drobnými stavbami altánkov, odpočinkových miest.

Pri rozvoji občianskej vybavenosti v rekreačných územiach s ohľadom na charakter rekreácie je potrebné dosiahnuť vyšší štandard v zariadeniach športových a telovýchovných, stravovacích, ubytovacích a vybraných služieb a zároveň dosiahnuť prevádzkovú efektívnosť týchto zariadení ich využitím i mimo sezóny.

#### **d) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

##### **d.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia**

###### **Automobilová doprava a komunikačná sieť**

- Rešpektovať ochranné pásma komunikácií II. a III. tr. na území katastra obce,
- rezervovať koridory pre výhľadové priestorové usporiadanie siete št. ciest
  - št. cestu II/502 - C 9,5/70 extravilán, úsek smer Dolné Orešany
  - št. cestu II/502 - C 9,5/70 extravilán, úsek smer Častá
  - št. cestu III/1054006 - C 7,5/70 extravilán - smer Dlhá
  - št. cestu III/502009 - C 7,5/70 extravilán - smer Štefanová
  - št. cestu III/502010 - C 7,5/70 extravilán - smer Sološnica
- rezervovať koridory pre výhľadové priestorové usporiadanie križovatiek podľa návrhu v ÚPN-O Doľany - výkr. č. 3
- rezervovať plochy pre novú výstavbu komunikačnej siete v zmysle navrhnutých funkčných tried a kategórií (*informácie sú obsiahnuté v tabuľkovej prílohe*).
  - komunikáciu 1-C3 - MO 7,5/30 *sprístupnenie bloku 11a*
  - komunikáciu 2-C3 - MO 7,5/30 *sprístupnenie blokov 5, 6, 7, 8*
  - komunikáciu 1-D1 - (8,8-7,5)/30,20 *sprístupnenie blokov 1, 2,*
  - komunikáciu 2-D1 - (8,0-7,5)/30, 20 *sprístupnenie blokov 2, 3*
  - komunikáciu 3-D1 - (8,0-7,5)/30, 20 *v bloku 11a „Za rybníkom“ ;*
  - komunikáciu 4-D1 - (8,0-7,5)/30, 20 *v bloku 11a „Za rybníkom“*
  - komunikáciu 5-D1 - (8,0-7,5)/30, 20 *v bloku 11a „Za rybníkom“*
  - komunikáciu C3 - MO, MOU 8,0/30 *sprístupnenie bloku 11c*
- rezervovať koridory pre výhľadové priestorové usporiadanie siete št. ciest prechádzajúcich sídlom navrhnuté v zmysle STN 73 6101 a STN 73 6110 a podľa "Požiadavky pre dopravné riešenie" (SSC) v týchto kategóriách a funkčných triedach a pre úpravu jestvujúcej komunikačnej siete v obci:
  - priesťah št. cesty II/502 - B2 MZ 8,5/50 (*Hlavná ulica*)
  - priesťah št. cesty III/054006 - B3 MZ 8,5/50 intravilán (*ulica Biely kríž*)

- priet'ah št. cesty III/502010 -C2 MO 7,5/30 intravilán obce (*ul. J. Fándlyho*)
- ulica J. Palkoviča C3, D1 - MO, MOU 8,0/40, 30
- ulica Pod vinohradmi C3 - MO 7,5/30
- ulica Prostredná C3 (D1) - MO 7,5/30
- ulica Prostredná D1 -(8,0-7,5)/30, 20
- komunikácia 6-D1 - 7,5/20 ulica - Ulička
- komunikácia 7-D1 - 7,5/20 - nadväzujúca na 6-01
- komunikácia D1 - 7,5/20 - pred cintorínom po ulicu J. Palkoviča
- rezervovať určené plochy pre niky zastávok HD, navrhnutých v návrhu ÚPN výkr. č. 2 a 3

### Komunikácie nadradeného významu

Názov komunikácie	Funkčná trieda	Kategória	Etapa	Poznámka
Št. c. II/502		C 9,5/70	1	úprava
Št. c. III/504006		C 7,5/70	1	úprava
Št. c. III/502009		C 7,5/70	1	úprava
Št. c. III/502010		C 7,5/70	2	úprava

### Komunikácie miestneho významu

Názov komunikácie	Funkčná trieda	Kategória	Etapa	Poznámka
Hlavná ulica	B2	MZ 8,5/50	1	úprava
ulica Biely kríž	B3	MZ 8,5/50	1	úprava
Ulica Juraja Fándlyho	C2	MO 7,5/30	1	úprava
ulica J. Palkoviča.	C3, 01	MO,MOU 8,0/30	1	úprava
ulica Pod vinohradmi	C3	MO 7,5/30	1	úprava
ulica Prostredná	C3 (D1)	MO 7,5/30	2	úprava
ulica Prostredná	D1	8,0-7,5/30, 20	2	úprava
komunikácia 6-D1 Ulička	D1	7,5/20	2	úprava
komunikácia 7-D1	D1	7,5/20	2	úprava
komunikácia D1 pred cintorínom	D1	7,5/20	2	úprava

### Komunikácie pre novú zástavbu

Názov komunikácie	Funkčná trieda	Kategória	Etapa	Poznámka
1-C3 komunikácia	C3	MO 7,5/30	1	nová k blo-
2-C3 komunikácia	C3	MO 7,5/30	1	bloky 5, 6,
1-D1 komunikácia	D1	(8,8-7,5)/30, 20	1	bloky 1, 2
2-D1 komunikácia	D1	(8,8-7,5)/30, 20	1	bloky 2, 3
3-D1 komunikácia	D1	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
4-D1 komunikácia	D1	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
5-D1 komunikácia	D1	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
C3 komunikácia do šport. areálu	C3	MO,MOU 8,0/30	1	k šport. areálu

### d.2. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Obec má vybudovanú technickú infraštruktúru okrem splaškovej kanalizácie.

Z toho dôvodu kanalizácia bude prioritou,

- rezervovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany.
  - vodárenské zariadenia (*vodné zdroje, odberné objekty, vodojemy, prívody a rozvody vody*)

- plynárenské zariadenia (*vedenia a rozvodné siete STL a NTL sústavy, regulačné stanice*)
- elektroenergetické zariadenia, transformačné stanice, rozvodné siete VN a NN
- telekomunikačné zariadenia (*telekomunikačné siete, kábelovody, televízne kábelové rozvody, telekomunikačné budovy, telefónne ústredne, zariadenia a systémy rádiokomunikácií*),
- kanalizačné zariadenia jestvujúce (*odtokové rigoly, vsakovacie šachty*)
- rezervovať koridory pre výstavbu vedení technickej infraštruktúry:
  - stoky, zberače, stokové siete, prípadne prečerpávacie stanice, čistiareň odpadových vôd, a pod., pre celú obec - stanoviť postup a etapizáciu výstavby
  - celú infraštruktúru do priestorov komunikácií v jednotlivých navrhnutých blokoch zástavby

### **d.3 Zásady a regulatívy umiestnenia zariadení CO**

Podľa vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov sa upravuje:

a) druh a rozsah stavebnotechnických požiadaviek zariadení civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, ktoré nie sú upravené osobitným predpisom (§ 43 d až 43g zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov),

b) technické podmienky zariadení civilnej ochrany na utváranie predpokladov na znižovanie rizík a následkov po vyhlásení mimoriadnej situácie a v čase vojny a vojnového stavu.

V súlade s ustanoveniami § 43 až 43e zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ochranné stavby

a) sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby,

b) tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,

c) sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť úkrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m,

d) sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukryvaných osôb,

e) sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukryvané osoby a spĺňali podmienky podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C prvého bodu vyhlášky,

f) sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukryvaných osôb podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C piateho bodu vyhlášky,

g) majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky; miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie,

h) spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčinitľom stavby  $K_o$  podľa prílohy č. 1 štvrtej časti vyhlášky

Územno-technické a urbanistické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany sú aplikované v návrhu ÚPN obce - vo výk. č. 3 - Verejnú dopravnú vybavenie +CO.

**e) Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

**e.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

**Zásady ochrany:**

- zachovať historické založenie urbanistickej a priestorovej kostry obce pre formovanie kompozície vo vzťahu k intenzifikácii funkčného využitia územia
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe sa odporúča zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby
- zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na historické architektonické dominanty a solitéry v území
- zachovať udržiavať a chrániť pamiatkovo chránené objekty a ich prostredie, uvedených v zozname Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF SR):
  - dom pamätný (ÚZPF SR č. 396/1) - ľudová architektúra, rodný dom J. Fándlyho z roku 1753, umiestnený na pozemkoch parc. č. 535-537 a 541.
  - tabuľa pamätná (ÚZPF SR č. 396/2) - tabuľa na rodnom dome J. Fándlyho z roku 1958.
  - pomník J. Fándlyho (ÚZPF SR č. 398) - z roku 1926 umiestnený v obci na pozemkoch p. 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 parc. č. 218.
  - tabuľa pamätná (ÚZPF SR č. 400/2) - tabuľa na dome J. Fándlyho z roku 1926.
  - rímsko-katolícka kaplnka sv. Leonarda (ÚZPF SR č. 402) - jednod'ová gotická stavba z druhej poloviny 14. storočia, s prestavbami v 17. a 20. storočí. Kaplnka je umiestnená v lese nad cintorínom na pozemku parc. č. 2556/2.
  - rímsko-katolícky kostol sv. Kataríny (ÚZPF SR č. 403) - jednod'ová gotická stavba zo 14. storočia, s prestavbami v 17. storočí a v roku 1832. Kostol je umiestnený pri cintoríne na pozemku parc. č. 281.
  - veža mestská (ÚZPF SR č. 10995) - jednopriestorová renesančno-baroková stavba štvorcového pôdorysu z prelomu 16. a 17. storočia. Veža je umiestnená na tzv. hornom konci na pozemku parc. č. 605/39.
- zabezpečiť v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v zastavanom území obce aj mimo tohto územia Archeologickým ústavom SAV v Nitre evidované archeologické nálezy. Na viacerých miestach sa predpokladá výskyt archeologických nálezísk. Je preto možné, že pri zemných prácach budú zistené archeologické nálezy, resp. archeologické situácie.

**Regulatívy využívania:**

Kultúrnohistorické hodnoty popri prírodných hodnotám sú základným potenciálom rozvoja turizmu a v priamej úmere správne využívanie bude vplývať na harmonický rozvoj životného prostredia obce. V rozvojových zámeroch urbanizovaného aj prírodného prostredia budú proporcionálne využívané pre ich atraktivnosť.



## **e.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov**

Za prírodné zdroje sa považuje aj pôda a voda. Niektoré pôdy sú v riešenom území ohrozené vodnou a veternou eróziou a prívalovými dažďami. Vodná a veterná erózia ohrozuje plochy ornej pôdy na rovine na ľahkých pôdach a na extrémnych svahoch. Prívalové dažde spôsobujú povodne v obci.

Vodné zdroje v riešenom území: pramene Adamová s vodoprávne povoleným množstvom 15,01/s a Tri stoky s množstvom 22,01/s.

Pôdy najlepších 4 skupín BPEJ - nachádzajú sa na časti riešeného územia juhovýchodne a východne od zastavaného územia obce.

Zásady ochrany:

- budovať protierózne pásy zelene
- zadržiavať dažďovú vodu, aby pomaly vsakovala do pôdy
- nezaberať poľnohospodársku pôdu najlepších 4 BPEJ v zmysle zákona Č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- nezaberať poľnohospodársku pôdu s vybudovanými hydromelioračnými zariadeniami
- vybudovať kanalizáciu a ČOV pre celé riešené územie, čím sa zabráni znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd - nezaberať lesnú pôdu

### **Regulatívy využívania:**

- protierózne pásy zelene budovať v šírke minimálne 10m s vytvorením stromovej aj krovinnej etáže
- budovať malé nádrže na zadržiavanie prívalových dažďov, posilniť ich funkčnosť aj pásmi zelene

## **e.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny**

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

**CHKO Malé Karpaty** - na území CHKO platí druhý stupeň ochrany. Vyhláškou MŽP SR č.131/2001 boli upravené hranice CHKO.

**CHVÚ Malé Karpaty** - chránené vtáčie územie súčasť CHKO Malé Karpaty, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z.z ..

1. Za zakázané činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia, sa považuje:
  - a) vykonávanie výchovnej a obnovnej ťažby, zalesňovania, ochrany lesa a sústreďovania dreva (ďalej len „lesohospodárska činnosť“) od 1. marca do 30. júna,
  - b) vykonávanie obnovnej ťažby iným spôsobom ako účelovým výberom v lesoch ochranných a lesoch osobitného určenia,
  - c) obnovná ťažba veľkoplošnou formou pod rastového hospodárskeho spôsobu a holorubným hospodárskym spôsobom v hospodárskych lesoch,
  - d) odstraňovanie a poškodzovanie hniezdnych a dutinových stromov, ak tak určí štátny orgán ochrany prírody a krajiny
  - e) umiestňovanie stavby a budovanie lesnej cesty alebo zväžnice,
  - f) budovanie a vyznačenie turistického chodníka, bežeckej trasy, lyžiarskej trasy alebo cyklotrasy.
2. Za zakázané činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia, sa na pozemkoch okrem častí uvedených v odseku 1 považujú:

- a) lesohospodárska činnosť a realizácia poľnohospodárskych prác od 15. februára do 15. júla vykonávaná v blízkosti hniezda, ak tak určí orgán ochrany prírody,
  - b) odstraňovanie alebo poškodzovanie hniezdnych a dutinových stromov, ak tak určí orgán ochrany prírody,
  - c) rozorávanie trvalých trávnych porastov.
- V k.ú. Dol'any na časti územia platia zákazy podľa odseku 1 aj 2.

### **Návrh na ochranu:**

**CHÚEV Biele Hory** (SKUEV 0267) - chránené územie európskeho významu, v k.ú. Dol'any platí 2. stupeň ochrany

**CHA Zabité** - ako chránený areál navrhujeme lokalitu Zabité, ktorá je genofondovou lokalitou fauny a flóry, nachádzajú sa tu zvyšky slatinných lúk.

Lesy osobitného určenia - navrhujeme zmenu lesov hospodárskych na lesy osobitného určenia na lesných porastoch, ktoré sú súčasťou biocentier a biokoridorov.

### **Regulatívy využívania:**

- v navrhovaných chránených územiach budú platiť osobitné predpisy podľa stupňa ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z ..

## **e.4 Zásady a regulatívy vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

Ekologickú stabilitu dosiahneme vytvorením siete stabilizačných prvkov v krajine. Základné prvky na regionálnej úrovni boli prebrané z RÚSES (Regionálny územný systém ekologickej stability) okresu Bratislava vidiek. Stabilizačné prvky na miestnej úrovni navrhuje MÚSES (Miestny územný systém ekologickej stability) katastrálneho územia Dol'any.

Tieto dokumentácie navrhujú aj ekostabilizačné opatrenia a ekostabilizačné plochy.

### **Prvky ÚSES:**

**nBK8** - nadregionálny biokoridor podhorie Malých Karpát, je tvorený lesnými podrastmi a plochami trvalých trávnych porastov, NDV a viníc. Genofondová lokalita flóry. Prebraný z VÚC Trnavského kraja.

**rBK25** - regionálny biokoridor Parná prechádza na hranici riešeného územia, je tvorený vodným tokom s brehovými porastami. Prebraný z VÚC Trnavského kraja.

**nBC 2 Hajdúky - Vysoká (Roštún) Biele hory** - nadregionálne biocentrum s jadrom NPR Hajdúky, súčasť CHKO Malé Karpaty, súčasťou je oplotená zvernica, nachádzajú sa tu bukové kvetnaté lesy, podhorské bukové lesy kvetnaté, bukové lesy vápnomilné, lipovo - javorové lesy a bukové kyslomilné lesy podhorské.

**rBC 15 Zabité** - biocentrum regionálneho významu, súčasť CHKO Malé Karpaty, súčasť ochranného pásma vodného zdroja, genofondová lokalita fauny a flóry. Tvoria ho bukové kvetnaté lesy podhorské a dubovo - hrabové lesy karpatské a zvyšky slatinných lúk.

**rBK XII Hajdúky- Lindava - Sučiansky háj** - biokoridor regionálneho významu, prepája nBC Hajdúky s rBC Lindava, tvoria ho lesné komplexy dubovo - hrabové lesy, lužné lesy podhorské a dubovo - cerové lesy a vodný tok Bosniackeho potoka s brehovými porastami. V riešenom území prepája nBC2 s rBC15 Zabité a s nBK8 podhorie Malých Karpát.

**mBC1** Vodná nádrž Dol'any - biocentrum miestneho významu, tvorené je plochou vodnej nádrže s brehovými porastami a plochami trvalých trávnych porastov

**mBK1** - biokoridor miestneho významu, terestrický

**mBK2** - biokoridor miestneho významu hydrický

**mBK3** - biokoridor miestneho významu hydrický

Interakčné prvky plošné - posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie, plochami TTP, lesnými porastami a plochami verejnej zelene v obci.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako líniová sprievodná zeleň pri vodných tokoch a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV - bude to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory ( v našom území iba biokoridory). Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať s oddeleniami Štátnej ochrany prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržovať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

- dubovo - hrabové lesy karpatské
- dubovo - cerové lesy
- bukové kvetnaté lesy podhorské
- bukové lesy vápnomilné
- lužné lesy podhorské a horské

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

**Líniová zeleň pôdoochranná** - navrhujeme ju hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej veternou eróziou. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov. Pri výsadbe dodržiavať drevinové zloženie podobné potenciálnej prirodzenej vegetácii.

**Sídelná zeleň** - je potrebné spracovať Dokument starostlivosti o dreviny, ktorý vyhodnotí jestvujúcu zeleň a navrhne opatrenia na jej využívanie ako aj navrhne nové plochy zelene už v jestvujúcej zástavbe obce.

Nové plochy verejnej a krajinnej zelene sú navrhované v návrhu riešenia ÚPN.

### **Regulatívy:**

- nadregionálne biocentrum, záväzný prvok, činnosti v chránených územiach sú spracované vo vyhláškach
- regionálne biocentrum, záväzný prvok, zväžiť legislatívnu ochranu, vysádzať iba pôvodné druhy drevín, činnosti v chránených územiach sú spracované vo vyhláškach
- nadregionálny biokoridor, záväzný prvok, zväžiť jeho pokračovanie v Bratislav-

- skom kraji
- regionálny biokoridor, záväzný prvok, minimálna šírka 40 - 50m, vysádzať iba pôvodné dreviny
- miestne biocentrum, záväzný prvok, zväžiť legislatívnu ochranu, vysádzať iba pôvodné dreviny
- miestny biokoridor, záväzný prvok, minimálna šírka 15 – 20 m, vysádzať iba pôvodné dreviny
- interakčný prvok plošný, doporučený prvok, možné aj cudzokrajné dreviny
- interakčný prvok líniový, doporučený prvok, pás zelene minimálne 1 rad stromov
- líniová zeleň pôdoochranná, doporučený prvok, pás zelene minimálne 5 - 10m široký, viacetážový
- plošná nelesná drevinová vegetácia (NOV), súčasť prvkov ÚSES, vysádzať iba pôvodné dreviny
- plošná verejná zeleň, doporučený prvok, možno vysádzať aj cudzokrajné dreviny

#### **f) Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

##### **Zásady:**

- eliminovať jestvujúce znečistenie povrchových a podzemných vôd
- eliminovať zaplavovanie územia prívalovými dažďami
- eliminovať hluk z dopravy
- zabrániť vytváraniu nelegálnych skládok odpadu

##### **Regulatívy:**

- dodržiavať všetky hygienické ochranné pásma
- vytvárať proti povodňové opatrenia (spomaľovať prívalové vody, postupné vsakovanie, vytvárať bariéry zo zelene)

#### **g) Vymedzenie zastavaného územia obce (hranica zastavaného územia obce)**

Vymedzenie zastavaného územia obce je plochami funkčného využitia v hraniciach intravilánu vyznačených v katastrálnej mape v m : 1-2880 a doplnené o návrh úpravy týchto hraníc, ktoré zahŕňajú plochy, ktoré pred rokom 2007 prekročili uvedenú hranicu a funkčné plochy navrhované v ÚPN-O.

#### **h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

##### **Ochranné pásma:**

plošné - cintorín, hospodársky dvor, ČOV

líniové - trasy vzdušného VN vedenia, komunikácie II. a III. tr. v extraviláne

##### **Chránené územia:**

V riešenom území sa nachádza vyhlásené veľkoplošné chránené územia CHKO Malé Karpaty podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.

CHKO Malé Karpaty - hranica je zakreslená vo výkrese Ochrana prírody a tvorba krajiny. Na území CHKO platí druhý stupeň ochrany. Hranice CHKO boli upravené vyhláškou MŽP SR č. 138/2001 Z.z ..

CHVÚ Malé Karpaty - chránené vtáčie územie súčasť CHKO Malé Karpaty, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z.z ..

##### **Vymedzenie CHVÚ v katastrálnom území Dol'any:**

77/1,78, 79, 80, 81/1, 81/2, 81/3, 82, 83, 609, 610/1, 2315, 2318, 2346/0/1,2346/0/2,

2404, 2417/1, 2417/2, 2419, 2435, 2437, 2438, 2466, 2495, 2503, 2527, 2547, 2548/1, 2548/2, 2800/1, 2800/2, 2861, 2906, 2908, 2909, 2910, 2911/1, 2912, 2913/1, 2913/2, 2914/1, 2914/2, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924/1, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933/1, 2933/2, 2934/1, 2934/2, 2935/1, 2935/2, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944/1, 2944/2/1, 2944/2/2, 2945/1, 2945/2, 2945/3, 2946, 2947, 2948/1, 2948/2, 2949/1, 2949/2, 2949/3, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957/1, 2957/2, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975/1, 2975/2, 2975/3, 2976, 2977, 2978/1, 2978/2, 2979/1, 2979/2, 2979/3, 2979/4, 2980/1, 2980/2, 2980/30/1, 2980/30/2, 2980/4, 2980/5, 2981/1, 2981/2, 2981/3, 2981/4, 2981/5, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996/1, 2996/2, 2997, 3003/1, 3003/2, 3003/3, 3003/4, 3004, 3005/1, 3005/2, 3006, 3011, 3012/1, 3012/2, 3012/4, 3012/5, 3012/6, 3013/1, 3013/2, 3014, 3015, 3016, 3017, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024/10/1, 3024/10/2, 3024/2, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034/1, 3034/2, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063/1, 3063/2, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3071, 3072, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3099/1, 3099/2, 3100, 3101, 3102, 3103, 3105, 3106, 3107/1, 3107/2, 3108/1, 3108/2, 3109, 3110, 3111, 3114, 3115.

## **i) Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

### **i.1 plochy na verejnoprospešné stavby**

Plochy: Sociálna vybavenosť, blok **13**  
Polyfunkcia – OV+ byty, blok **14**  
Športový areál, blok **15**  
Kompostáreň a služby, blok **16** (*spoločne so zberným dvorom*)  
Zberný dvor, blok **17** (*spoločne s kompostárňou*)  
Rozšírenie cintorína, blok **18**  
ČOV, blok **19**  
Nová vodáreň 8m<sup>3</sup>, blok **20**

Líniové stavby: - plochy nových komunikácií v navrhovaných blokoch

- vrátane komplexnej technickej infraštruktúry
- plochy stanovené pre vedenie kanalizačnej siete v rozsahu odvedenia splaškových vôd z celého územia obce

### **i.2 plochy na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov**

V návrhu ide o plochy blokov na pozemkoch, ktoré budú oddelené pre daný účel- nové stavebné pozemky vrátane komunikácií na ich sprístupnenie s kompletnou technickou infraštruktúrou.

### **i.3 Plochy na asanáciu**

Nie sú stanovené.

### **i.4 Plochy na chránené časti krajiny**

Návrh na ochranu:

**CHÚEV Biele Hory** ( SKUEV 0267) - chránené územie európskeho významu, v k.ú. Dol'any platí 2. stupeň ochrany.

**CHA Zabité** - ako chránený areál navrhujeme lokalitu Zabité, ktorá je genofon-

dovou lokalitou fauny a flóry, nachádzajú sa tu zvyšky slatinných lúk.

Na ochranu sú navrhované všetky biocentrá na regionálnej aj miestnej úrovni. Ich veľkosť je zakreslená vo výkrese Ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES v mierke 1: 1 0000. Pred ich vyhlásením za chránené územia bude potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu s podrobným biologickým prieskumom .

#### **j) Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť zemný plán zóny**

1. Územie jadra obce – (Hlavná ulica, ulica Juraja Fándlyho) prestavbové územia s prioritou podstavanej a predstavanej občianskej vybavenosti (v daných prípadoch bude postačujúci UPP)
2. Priestory blokov zástavby RD v záhradách hlbokých pozemkov – bloky **1, 2, 3** a bloky **5, 6, 7, 8** (v daných prípadoch bude postačujúci UPP)

#### **k) Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Plochy : Sociálna vybavenosť, blok **13**  
Občianska vybavenosť, blok **14**  
Športový areál, blok **15**  
Kompostáreň a služby, blok **16, 17**  
Zberný dvor, blok **17, 16**  
Rozšírenie cintorína, blok **18**  
ČOV, blok **19**  
Nová vodáreň 8 m<sup>3</sup>, blok **20**

Líniové stavby - komunikácie vrátane komplexnej technickej infraštruktúry

#### **Komunikácie pre novú zástavbu**

Názov komunikácie	Funkčná Trieda/dĺžka	Kategória	Etapa	Poznámka
1-C3 komunikácia	C3/245 m	MO 7,5/30	1	k bloku 11a Podzáhradná ul
2-C3 komunikácia	C3/243 m	MO 7,5/30	1	od bloku 11a - po Prostrednú ul
3-C3 komunikácia	C3/424 m	MO 7,5/30	1	bloky 5, 6 - po št. c. II/502
4-C3 komunikácia	C3/770 m	MO MOU 8	2	od J. Fándlyho a blok 11c
1-D1 komunikácia	D1/296 m	(8,8-7,5)/30, 20	1	Sprístupnenie bloku 1
2-D1 komunikácia	D1/237 m	(8,8-7,5)/30, 20	1	Sprístupnenie blokov 2, 3
3-D1 komunikácia	D1/291 m	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
4-D1 komunikácia	D1/150 m	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
5-D1 komunikácia	D1/190 m	(8,8-7,5)/30, 20	1	blok 11 a
6-D1 komunikácia	D1/108 m	7,5/20	1	Ulička - rekonštrukcia
7-D1 komunikácia	D1/108 m	7,5/20	1	Ulička - rekonštrukcia

#### **l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Grafická príloha

Klokočovina  
Štátne lesy

Pod obecnou horou

Obecná hora

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

CHKO MALÉ KARPATY

Kruhy

Podvorné pod vinohrady

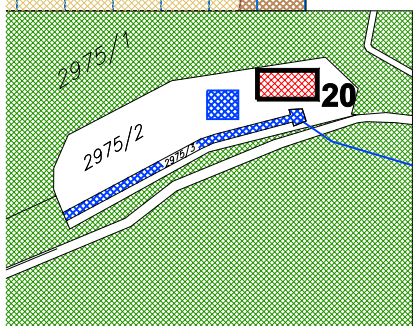
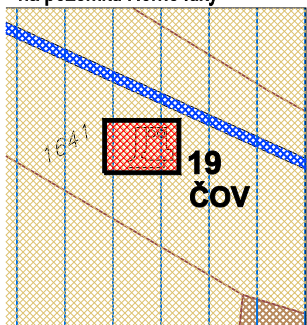
hrady pri Klanaku

čie stráné

Stará hora

Nechták

DET, umiestnenia ČOV  
na pozemku Horné lúky



DET, umiestnenia vodojemu 8 m3  
ako dvojča

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

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

ZJ Konkrétne regulatívy územného rozvoja

ZJ