

# AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE



## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

# D O Ľ A N Y

## ZMENY A DOPLNKY 2/2020

**Objednávateľ:**

Obec Dolný - Obecný úrad

**Zhotoviteľ:**

Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc.

jún 2020

## OBSAH

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
1.1 DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 2/2020 .....	3
1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA.....	4
1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLKOV ÚPN OBCE .....	4
1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce.....	4
1.3.2 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou.....	4
2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY 2/2020.....	10
2.1 NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY .....	10
2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN .....	10
2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE.....	15
2.4 NÁVRH BÝVANIA.....	15
2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI .....	16
2.6 NÁVRH VÝROBY .....	16
2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE .....	16
2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	16
2.8.1 Návrh verejného dopravného vybavenia územia.....	16
2.8.2 Návrh verejného technického vybavenia územia .....	19
2.8.3 Návrh odpadového hospodárstva .....	27
2.9 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY .....	27
2.10 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE .....	28
2.11 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV.....	29
2.12 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU.....	29
2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE.....	29
2.14 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH .....	31
3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ.....	32
3.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA.....	32
3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA .....	32
3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území.....	34
3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia .....	35
3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA .....	37
3.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA ŠPORTOVO-REKREAČNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA .....	38
3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBNÉHO ÚZEMIA.....	38
3.6 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.....	38
3.7 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY .....	40
3.8 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.....	41
3.9 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE .....	41
3.10 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.....	42
3.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV .....	42
3.12 VYMEDZENIE PLÔCH NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASŤI KRAJINY .....	44
3.13 ROZVOJOVÉ ZÁMERY PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚPN-ZÓNY .....	44
3.14 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB .....	44
3.15 STAVEBNÉ UZÁVERY .....	45
3.16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB .....	45

## GRAFICKÁ ČASŤ – NÁLOŽKY NA VÝKRESY ÚPN OBCE DOĽANY

VÝKRES Č. 2 : KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 : TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE + CO .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4a : TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD KANALIZAČNEJ SIETE .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4b : TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD VODOVODNEJ SIETE .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4c : TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD PLYNOVODNEJ SIETE .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4d : TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ELEKTROROZVODNÁ SIEŤ .....	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 6 : PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY .....	(M 1 : 5 000)
SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ .....	(M 1 : 5 000)

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Názov dokumentácie:

Aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie /ÚPD/  
Územný plán /ÚPN/ obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020

### Spracovateľ dokumentácie

Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD. a kolektív  
Jégého 19  
821 08 Bratislava  
autorizovaný architekt SKA

### Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Doľany  
so sídlom Doľany 169  
900 88 Doľany  
*prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov*  
Ing. arch. Silvia Gálová  
Obilná 42  
900 27 Bernolákovo  
(registračné číslo 232)

### Základné identifikačné údaje

Kraj:	Bratislavský
Okres:	Pezinok
Katastrálne územie:	Doľany
Výmera katastrálneho územia:	2 254,5776 ha
Počet obyvateľov k 31.12.2019:	1066.

### 1.1 DÔVODY NA OSTARANIE ÚPN OBCE DOĽANY, ZMENY A DOPLNKY Č. 2/2020

Podľa stavebného zákona, ktorý upravuje postup pri aktualizácii územného plánu, orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu (obec Doľany), sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavnými dôvodmi pre vypracovanie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 je požiadavka na návrh nových rozvojových zámerov v katastrálnom území obce Doľany, ktoré vyplynuli z podnetov rôznych subjektov (orgánov štátnej správy a samosprávy, právnických aj fyzických osôb).

Obec Doľany, ako orgán územného plánovania, pristúpila na základe obdržaných podnetov k preskúmaniu potreby obstarania zmien a doplnkov platného územného plánu formou spracovania „Informácie o obstaraní zmien a doplnkov územného plánu“, ktorú predložilo na rokovanie obecného zastupiteľstva v roku 2020. Zastupiteľstvo obce Doľany informáciu o podnetoch na obstaranie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 prerokovalo a potvrdilo (uznesenie OZ Doľany č. 9/III/2020).

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 sa týkajú:

- zámerov vyplývajúcich z Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja z roku 2013, v zmysle zmien a doplnkov č. 1 z roku 2017,
- vymedzenia nových funkčných plôch v katastrálnom území obce Doľany, ktoré vyplynuli z požiadaviek obce a občanov,
- súvisiacich zmien v riešení dopravného a technického vybavenia územia, ako aj zmien vo verejnoprospešných stavbách.

## 1.2 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 je odsúhlasiť záväzný územno-plánovací dokument pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb (§27 zákona č. 237/2000 Z.z.), zosúladiť navrhovaný doplnok s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce, so zásadami organizácie územia, vecne a časovo koordinovať jednotlivé činnosti v súlade s princípmi udržateľného rozvoja, podľa ustanovení §1 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Hlavnými cieľmi riešenia Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 je:

- zhodnotiť existujúci potenciál územia obce pre rozvoj obytnej, výrobnéj a rekreačnej funkcie,
- aktualizovať technickú a dopravnú infraštruktúru obce Doľany.

Návrhové obdobie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 je k roku 2035.

## 1.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLKOV ÚPN OBCE

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 sú vypracované v súlade so zákonom 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s Vyhláškou 55/2001 Z.z.

Predkladaná územno-plánovacia dokumentácia Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 je spracovaná v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov a pozostáva z:

- textovej časti, ktorá vzhľadom na to, že textová časť platnej územnoplánovacej dokumentácie nie je v súlade s obsahom, ktorý požaduje platná legislatíva, tvorí samostatný dodatok k platnému Územnému plánu obce Doľany a jeho záväznej časti (rok 2008),
- grafickej časti, ktorá tvorí náložku na pôvodné výkresy Územného plánu obce Doľany z roku 2008 v znení zmien a doplnkov (navrhované rozvojové zámery sú zvýraznené fialovým orámovaním).

Grafická časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 pozostáva z týchto výkresov:

VÝKRES Č. 2 :	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 3 :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE + CO	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4a :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD KANALIZAČNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4b :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD VODOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5 000)
VÝKRES Č. 4c :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ROZVOD PLYNOVODNEJ SIETE	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 4d :	TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA – ELEKTROROZVODNÁ SIET	(M 1 : 5000)
VÝKRES Č. 6 :	PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	(M 1 : 5 000)
	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	(M 1 : 5 000)

### 1.3.1 Zhodnotenie súladu riešenia s pôvodným územným plánom obce

Rozvojové zámery navrhované v Územnom pláne obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 vychádzajú z Územného plánu obce Doľany, rok 2008 (spracovateľ Ing. arch. Arnošt Mítske), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Doľanoch č. 6/2008 dňa 9.10.2008.

Navrhované rozvojové zámery nie sú v rozpore s koncepciou rozvoja obce Doľany, ktorá bola schválená v Zadaní pre územný plán obce Doľany

Konkrétne činnosti, ktoré sa budú realizovať, budú vypracované a posúdené v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 uvedeného zákona.

### 1.3.2 Zhodnotenie súladu riešenia s vyššou územnoplánovacou dokumentáciou

Predkladaný Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 majú miestnu úroveň a sú v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa:

- Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK), ktorý bol schválený Zastupiteľstvom BSK dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväznej časti, ktorá bola vyhlásená VZN BSK č. 1/2013 zo 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 záväzná časť bola vyhlásená VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.09.2017.

Zo záväznej časti ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj sa na riešené územie vzťahujú záväzné regulatívy územného rozvoja:

**1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie**

1.2 V oblasti celoštátnych a nadregionálnych vzťahov:

1.2.5 rozvíjať osídlenie v smere ... malokarpatskej (Modra-Smolenice...)... rozvojovej osi tretieho stupňa s cieľom vytvárania medzinárodných sídelných väzieb.

1.3 V regionálnych vzťahoch:

1.3.3. rozvíjať regionálny systém vzájomne prepojených hierarchických centier a subcentier a vytvárať tak predpoklady adekvátnej funkčnej komplexnosti celého územia kraja v záujme znižovania dopravných nárokov a znižovania migrácie za prácou a požadovanými službami v smere do mesta Bratislavy a dostupnosti k obslužným a pracovným zariadeniam,

1.3.4. riešiť kvalitatívne zmeny vytvorenej sídelnej štruktúry dobudovaním požadovanej obslužnej infraštruktúry jednotlivých obcí,

1.3.5. rozvíjať regionálne rozvojové centrum **Pezinok**, ako centrum druhej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:

1.3.5.1. správy vyššieho významu,

1.3.5.5. zdravotníckych a sociálnych s funkciou regionálneho aj nadregionálneho poskytovania špecifických služieb,

1.3.5.6. kultúrnych podujatí regionálneho aj nadregion. významu (koncertné sály, múzeá a pod.)

1.3.5.7. výstavníctva a kongresov,

1.3.5.8. technologických centier a parkov,

1.3.5.9. športových, umožňujúcich súťaže krajskej aj celoštátnej úrovne,

1.3.5.10. nákupných a obchodných centier,

1.3.5.11. voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské aj celoštátne potreby,

1.3.6. rozvíjať regionálne rozvojové centrá Malacky a Senec a **centrum Modra**, ako centrá tretej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:

1.3.6.1. verejnej správy,

1.3.6.2. stredných škôl so štúdiom končiacim maturitou,

1.3.6.3. špeciálnych škôl,

1.3.6.4. inštitútov vzdelávania dospelých,

1.3.6.5. zdravotníckych a sociálnych služieb,

1.3.6.6. kultúrnych podujatí regionálneho významu,

1.3.6.7. služieb podporujúcich rôzne podnikateľské aktivity,

1.3.6.8. obchodných stredísk,

1.3.6.9. voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene,

1.3.8 vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:

1.3.8.1 riešiť vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka zohľadňujúc kultúrno-historické a urbanisticko-architektonické danosti,

1.3.8.2. podporovať v rozvojových územiach rozvoj zariadení sociálnej starostlivosti a vyššej komerčnej vybavenosti,

1.3.8.3 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná doprava a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť, zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia,

1.3.8.5 riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vinohradnícky, poľnohospodársky, podhorský, horský, a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),

- 1.3.8.6 riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (...podhorský, vinohradnícky) a za týmto účelom:
    - 1.3.8.6.1 nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktné zastavaného územia obcí,
    - 1.3.8.6.4 zabezpečiť pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti.
  - 1.4 V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:
    - 1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kysličníka uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:
      - 1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,
      - 1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi, ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,
      - 1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do príľahlej krajiny,
      - 1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštrukturálneho sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.
    - 1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhnúť plochy na zastavanie, ktoré:
      - 1.4.2.1. sú ohrozované prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,
      - 1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,
      - 1.4.2.3. zmiernujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,
      - 1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.
      - 1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.
- 2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva**
- 2.2 V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:
- 2.2.3 navrhnuť funkčné využitie územia tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,
  - 2.2.4. zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní so sústredením pozornosti na výraznú vodozádržnú funkciu trvalých kultúr a lesa obhospodarovaného prírodou blízky spôsobom.
- 3. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry**
- 3.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry:
- 3.4.4. rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.
- 4. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva**
- 4.1. Rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania rozvoja cestovného ruchu, ktorý sa v rozhodujúcej miere viaže na prírodné a krajinné prostredie a podporovať aktivity súvisiace so starostlivosťou o krajinu a s aktívnym spôsobom jej ochrany.
  - 4.5. Podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.
  - 4.7 Podporovať rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch predovšetkým v zastavaných územiach obcí, príp. v kontaktných pásmach v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny,
  - 4.8 Nezakladať nové lokality a nerozširovať v chránených územiach prírody zastavané územia existujúcej rekreačnej vybavenosti a infraštruktúry, ale zamerať sa na jej skvalitnenie.

- 4.10 Vychádzať a podporovať rozvoj aktivít turizmu a rekreácie prísne v súlade s jednotlivými charakteristikami typov primárnej krajinnej štruktúry.
- 4.11 Podporovať rozvoj aktivít cestovného ruchu v rámci sekundárnej krajinnej štruktúry Bratislavského kraja, ktorými sú najmä:
  - 4.11.2. na území a na svahoch Malých Karpát
    - sieť turistických, cyklistických trás v podhorskej a horskej krajine, východiskové a nástupné body z podhorských obcí do Malých Karpát, pás vinohradníckych území/plôch na svahoch Malých Karpát, chatové lokality individuálnej rekreácie, rekreačné, lokality so športovo-rekreačným využitím vodných plôch v podhorí a horskom pásme, pútnické miesta
  - 4.12.3. horskú pešiu turistiku, pobyt v horách a lesoch:
    - 4.12.3.1. vymedziť sústavu turistických nástupných bodov po okraji CHKO Malé Karpaty, skvalitniť vybavenosť nástupných bodov do Karpát s oddychovými plochami, drobnou rekreačnou vybavenosťou (najmä stravovacie zariadenia a hygienické zariadenia), ubytovacími zariadeniami turistického charakteru a rekreačným mobiliárom, podporiť rozvoj hromadnej dopravy v podhorí Karpát, vrátane železničnej dopravy, na turistických trasách CHKO Malé Karpaty podporovať budovanie siete turistických rozhľadní,
    - 4.12.3.2. skvalitniť existujúcu vybavenosť turistických trás (rekreačný mobiliár, stravovacie a ubytovacie zariadenia),
  - 4.12.5. cykloturistiku
    - 4.12.5.1 podporovať realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás,
    - 4.12.5.2 podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest s bezpečnými križovaniami s dopravnými koridormi, s vodnými tokmi, s územiami v súkromnom vlastníctve, s územiami ochrany prírody a krajiny, k čomu využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty – cieľom je bezpečný systém trás,
    - 4.12.5.3 podporovať budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás – cieľom je zdravý systém trás,
    - 4.12.5.4 podporovať budovanie zariadení rekreačnej vybavenosti pri cyklotrasách a budovanie rekreačného mobiliáru – cieľom je komplexný systém.
    - 4.12.5.5 nadväzovať cyklotrasy na línie a zariadenia cestnej a železničnej dopravy.
- 4.12.8. vinohradníctvo a vinárstvo:
  - 4.12.8.1. podporovať funkčný a priestorový rozvoj malokarpatskej vínnej cesty ako stimul pre rozvoj turizmu a miestnych hospodárskych aktivít.

## **5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- 5.2 V oblasti ochrany prírody
  - 5.2.1 rešpektovať a zohľadňovať veľkoplošné chránené územia prírody (...Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty...) ako aj legislatívne vymedzené a navrhované maloplošné chránené územie ležiace na území BSK,
  - 5.2.2 rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín Európskej únie NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia Malé Karpaty (SKCHVU014) ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlásené na území BSK podľa aktuálneho stavu vrátane navrhovaných.
- 5.3 V oblasti vytvárania a udržiavania ekologickej stability
  - 5.3.2 Rešpektovať a zohľadňovať v území BSK vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) regionálnej úrovni (regionálne biocentrá a regionálne biokoridory),
  - 5.3.5 podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov.
- 5.4 V oblasti využívania prírodných zdrojov a iného potenciálu územia
  - 5.4.1 Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie a prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov (horský, lesný, vinohradnícky, poľnohospodársky, riečny) a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou,
  - 5.4.3 rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásma na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny.

## **6. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska starostlivosti o krajinu**

- 6.1 Rešpektovať, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast

- pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.
- 6.2 Uplatňovať pri formovaní krajinného obrazu riešeného územia ustanovenia Európskeho dohovoru o krajine, ktorý vytvára priestor pre formovanie územia na estetických princípoch krajinej kompozície a na princípoch aktívnej ochrany hodnôt – prírodné, kultúrno-historické bohatstvo, jedinečné panoramatické scenérie, obytný, výrobný, športovo-rekreačný, kultúrno-spoločenský a krajinársky potenciál územia.
  - 6.3 Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach a považovať ju za základný prvok ich priestorovej identity.
  - 6.4 Uplatňovať pri územnom rozvoji obcí aktívny spôsob ochrany prírody a krajiny.
  - 6.5 Navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu, najmä v charakteristických krajinných scenériách a lokalitách historických krajinných štruktúr.
  - 6.8. Rešpektovať a chrániť pri rozvoji jednotlivých funkčných zložiek v území základné charakteristiky primárnej krajinej štruktúry – nielen ako potenciál územia ale aj ako faktor limitujúci a ako faktor napomáhajúci adaptácii na klimatické zmeny:
    - 6.8.1. podporovať a ochraňovať vo voľnej krajine nosné prvky jej estetickej kvality a typického charakteru – vinice a vinohrady, prirodzené lesné porasty, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi,
    - 6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastnosti a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,
    - 6.8.3. rešpektovať prioritu prírodného prostredia ako nevyhnutnej podmienky optimálneho fungovania ostatných funkčných zložiek v území,
    - 6.8.4. zabezpečovať diverzifikáciu krajiny a krajinných štruktúr (heterogenita ekosystémov, rozmanitosť vegetácie, morfológia terénu a pod.).
  - 6.9. Formovať sekundárnu krajinnú štruktúru v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a opatreniami na zmiernenie a adaptáciu na klimatické zmeny:
    - 6.9.1. prehodnocovať v nových zámeroch opodstatnenosť budovania spevnených plôch v území,
    - 6.9.2. identifikovať stresové faktory na území kraja a zabezpečovať ich elimináciu,
    - 6.9.14. budovať protipovodňové opatrenia, napr. zatravnňovacie pásy, poldre na svahoch Malých Karpát, vrátane vinohradníckych území a vyvíjať tlak na správcov povrchových tokov za účelom zabezpečenia dôslednej údržby v záujme zachovania nezmenených prietochných pomerov v korytách.
  - 6.10. Rešpektovať, chrániť základné charakteristiky rekreačnej krajinej štruktúry a vymedzených rekreačných územných celkov ako potenciál územia a predmet turistického záujmu.
  - 6.13. Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,
  - 6.16. Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny:
    - 6.16.1. chrániť prírodné zdroje pomocou vhodného spôsobu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia,
  - 6.19 Podporovať zakladanie alejí, stromoradií v poľnohospodárskej krajine.
  - 6.24 Rešpektovať a podporovať krajinotvornú úlohu lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine.
- 7. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania z hľadiska zachovania kultúrno-historického dedičstva**
- 7.2. Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky vrátane ich prostredia, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie pamiatkové územia (pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny) a ich ochranné pásma vrátane ich krajinného kontextu (siluety, panorámy), ako aj objekty vedené v evidenciách pamätihodností miest a obcí.



- 7.3. Chrániť a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
  - 7.3.6. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pam. zákona,
  - 7.3.7. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality pamiatkových rezervácií, zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky, pamätihodnosti, ktorých zoznamy vedú jednotlivé obce.
- 7.4. Rešpektovať vyhlásené ochranné pásma pamiatkového fondu kde sú určené podmienky i požiadavky, ktoré vyjadrujú ochranu nielen vybraného stavebného fondu na území kraja, ale aj pre pamiatkové územia, ako aj rešpektovať územia s ochrannými pásmami pripravovanými na vyhlásenie.
- 7.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky.
- 7.6. Uplatniť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva aktívny spôsob ochrany prírody a prírodných zdrojov.
- 7.7. Posudzovať pri rozvoji územia význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálno-ekonomickom rozvoji.

## **8. Zásady a regulatívy rozvoja nadradeného verejného dopravného vybavenia**

8.10 Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne - koridory ciest:

8.10.1 Bratislava – Pezinok – Modra – (Trstín).

### **Regionálne súvislosti**

- 8.14. Zohľadňovať v procese umiestňovania nových dopravných trás a zariadení dopravy, ako aj v procese rekonštrukcie už existujúcich prvkov dopravnej vybavenosti, prírodné zdroje ako strategické existenčné zdroje spoločnosti.
- 8.14.3. Podporovať rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.

### **Cestná infraštruktúra**

- 8.17 Rezervovať koridory pre preložky a nové trasy ciest II. triedy:
- 8.17.2 II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Dol'any v úseku Bratislava-Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

### **Železničná infraštruktúra**

- 8.22 Rezervovať koridory pre rozvoj regionálnych železničných tratí:
- 8.22.1 ŤSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc (vytvorenie okruhu spojením tratí 110 – 120 – 116 – 112) ako významnej podmienky pre integráciu prímestskej, regionálnej hromadnej dopravy v Západoslovenskom regióne),

### **Infraštruktúra cyklistickej dopravy**

- 8.30. Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cyklolátok) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:
- 8.30.5. Vinohradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Dol'any (Národná cyklotrasa),

### **Verejnoprospešné stavby**

#### **1. V oblasti dopravnej infraštruktúry**

##### **Cestná infraštruktúra**

- 1.7 Preložky a nové trasy ciest II. triedy:
- 1.7.2 II/502 – preložka cesty v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Dol'any v úseku Bratislava-Pezinok po križovatku s cestou II/503, ako štvorpruhová a ďalej ako dvojpruhová cesta.

##### **Železničná infraštruktúra**

- 1.12. Regionálne železničné trate:
- 1.12.1. ŤSR 120-116 – nová regionálna trať z Pezinku do Smoleníc,

##### **Trasy cyklistickej dopravy**

- 1.22. Vinohradnícka cyklotrasa (048) – Bratislava - Svätý Jur - Pezinok - Modra - Častá - Dol'any (Národná cyklotrasa),

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

## 2. ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOĽANY ZMENY A DOPLNKY 2/2020

### 2.1 NAVRHOVANÉ ZMENY PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DOĽANY

Podľa miery zastúpenia jednotlivých funkcií vymedzujú Zmeny a doplnky 2/2020 rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia na:

- **obytné územia**  
obytné územia vidieckeho typu (BV)  
30, 31, 32, 33 - málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami, dopravná a technická infraštruktúra;
- **zmiešané územia**  
zmiešané územia ostatné (ZO)  
35 - samoobslužná bezdotyková auto umyváreň, dopravná a technická infraštruktúra,  
36 - málopodlažná obytná zástavba BD, zariadenia občianskej vybavenosti, športový areál, podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru, zberný dvor, oddychovo-rekreačná zóna, obecný park, izolačná zeleň, dopravná a technická infraštruktúra;
- **územia pre výrobu**  
územia drobnej výroby a služieb (VD)  
37 - skladové hospodárstvo, dopravná a technická infraštruktúra,  
38 - podnikateľské aktivity výrobné a nevýrobné, skladové hospodárstvo, dopravná a technická infraštruktúra, izolačná zeleň;
- **územia športu a rekreácie**  
územia rekreácie v krajine (RK)  
34 - pobytové lúky, dopravná a technická infraštruktúra;
- **dopravné plochy a línie**  
a-h - dopravné stavby (plošné a líniové).

### 2.2 POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN

#### Úprava regulácie zástavby schváleného rozvojového zámeru

**11a** obytné územie – rozvojový zámer schválený pre výstavbu izolovaných rodinných domov na pozemkoch CKN registra s parcelným číslom 1994/7 (ostatná plocha o výmere 27 200 m<sup>2</sup>) sa dopĺňa o možnosť výstavby:

- dvojdomov,
- radových rodinných domov.

**Rozvojové zámery vyplývajúce z návrhu zmeny funkčného využitia územia obce Doľany** (v zmysle uznesenia OZ Doľany č. 9/III/2020):

#### Obytné územia vidieckeho typu (BV)

##### **30 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami**

Rozvojový zámer je situovaný v severozápadnej časti zastavaného územia obce Doľany, v dotyku s rozvojovým zámerom RZ 22.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, západu a juhu rozvojovým zámerom 22, s funkčným využitím obytné územie.
- z východu existujúcou zástavbou rodinných domov so záhradami.

Celková výmera riešeného územia je cca 1 450 m<sup>2</sup>, v hraniciach zastavaného územia obce.

Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 132 (zastavaná plocha – časť o výmere 397 m<sup>2</sup>), 135/1 (zastavaná plocha – časť o výmere 471 m<sup>2</sup>), 136 (zastavaná plocha – časť o výmere 582 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: zastavané plochy a nádvorcia o výmere 0,1450 ha.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- rodinné domy s príslušnou vybavenosťou (max. 3 izolované rodinné domy),
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: rešpektovať existujúcu parceláciu pozemkov.

### **31 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami**

Rozvojový zámer je situovaný v severozápadnej časti zastavaného územia. Územie tvorí preluku v existujúcej zástavbe rodinných domov.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu schváleným rozvojovým zámerom 14, určeným pre obytnú zástavbu rodinných domov,
- z juhu a východu existujúcou zástavbou rodinných domov,
- zo západu miestnou komunikáciou.

Celková výmera riešeného územia je **0,0970 ha**. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami 600/1 (záhrada výmere 301m<sup>2</sup>) a 600/7 (záhrada výmere 669m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (záhrada BPEJ 0260032/6. skupiny).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- rodinný dom s príslušnou vybavenosťou (max. 1 izolovaný rodinný dom),
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

### **32 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami**

Rozvojový zámer je situovaný v dotyku so severovýchodnou časťou zastavaného územia obce. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu existujúcou miestnou komunikáciou,
- zo západu poľnohospodárskou pôdou (TTP),
- z východu a juhu existujúcou zástavbou rodinných domov.

Celková výmera riešeného územia je **0,1629 ha**. Zahŕňa pozemok CKN s parcelným číslom 142/1 - časť (záhrada o výmere 1629 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (záhrada BPEJ 0280882/9. skupiny).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- rodinný dom s príslušnou vybavenosťou (max. 1 izolovaný rodinný dom),
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: rešpektovať trasu 22 kV vzdušného vedenia elektrickej energie č. 217, vrátane navrhutej preložky (v zmysle ÚPN) a ochranné pásma vedenia.

### **33 – málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami**

Rozvojový zámer (prístavba „Papierne“) je situovaný v lokalite „Pod Klokočinou“, severne od hranice zastavaného územia obce (cca 970 m), v centrálnej časti katastrálneho územia, v údolí Podhájskeho potoka, v území CHKO Malé Karpaty a zároveň CHVU Malé Karpaty.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- z juhozápadu a západu lesnými pozemkami,
- z východu vodným tokom a miestnou asfaltovou komunikáciou.

Celková výmera riešeného územia je **0,6452 ha**. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 2987 (záhrada o výmere 3017 m<sup>2</sup>), 2988 (zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1345 m<sup>2</sup>), 2989 (záhrada o výmere 1090 m<sup>2</sup>), 3012/10 (ostatná plocha o výmere 1000 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (záhrada o výmere 4107 m<sup>2</sup>, BPEJ 0280882/9 skupiny), zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1345 m<sup>2</sup> a ostatná plocha TTP o výmere 1000 m<sup>2</sup>.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- rekonštrukcia a prístavba existujúceho rodinného domu (wellness a hosťovská izba),
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: územie leží v CHKO, kde platí II. stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, súčasne sa tam vyskytuje biokoridor Hajdúky, Vysoká – Šurianský háj (XXVIII) a jedná sa o oblasť CHVÚ (kód územia SKCHVU014).

### **Rekreačné územia**

#### **34 – územia rekreácie v krajine (RK) bez stavebnej činnosti**

Rozvojový zámer je situovaný severne od hranice zastavaného územia obce, v území CHKO Malé Karpaty a zároveň CHVU Malé Karpaty. Pozemky sú situované v údolí na obcou Doľany.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- z juhozápadu a západu lesnými pozemkami,
- z východu vodným tokom – Bosniacky potok a miestnou asfaltovou komunikáciou.

Celková výmera riešeného územia je **0,4341 ha**. Zahŕňa pozemok registra CKN s parcelnými číslami 2984, (TTP o výmere 1057 m<sup>2</sup>), 2985 (TTP o výmere 518 m<sup>2</sup>) a 2986 (záhrada o výmere 2766 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: Poľnohospodárska pôda – trvalo trávne porasty a záhrada.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- pobytová lúka s lavičkami a informačným systémom.

Limity územia: územie leží v CHKO, kde platí II. stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, súčasne sa tam vyskytuje biokoridor Hajdúky, Vysoká – Šučianský háj (XXVIII) a jedná sa o oblasť CHVÚ (kód územia SKCHVU014).

## **Zmiešané územia**

### **35 – zmiešané územia ostatné (ZO)**

Rozvojový zámer je situovaný pri vstupe do obce Doľany v smere od Častej, po ľavej strane cesty II/503. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu existujúcimi záhradami a prístupovou komunikáciou,
- z juhu cestou II/503,
- zo západu a východu existujúcimi záhradami.

Celková výmera riešeného územia je **0,1432 ha**. Zahŕňa pozemok registra CKN s parcelným číslom 1834/3 (ostatná plocha o výmere 1432 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: ostatná plocha - čiastočne spevnená komunikácia.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- samoobslužná bezdotyková auto umyváreň,
- nabíjacia stanica pre elektromobily,
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: rozvojový zámer je podmienený ponechaním územnej rezervy pre dopravný vjazd do rozvojového zámeru č. 5 a 6.

### **36 – zmiešané územie ostatné (ZO)**

Rozvojový zámer je situovaný v juhovýchodnej časti katastrálneho územia, po ľavej strane cesty v smere na obec Dlhá. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, západu, východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- z juhu cestou III/1090 Doľany a Dlhá.

Celková výmera riešeného územia je 31,6291 ha. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 920/2 (orná pôda o výmere 250375 m<sup>2</sup>), 935 (TTP o výmere 2611 m<sup>2</sup>), 948/2- časť (vodná plocha o výmere 3749 m<sup>2</sup>), 933/7 (ostatná plocha o výmere 3018 m<sup>2</sup>), 936/14 – časť (orná pôda o výmere 15 667 m<sup>2</sup>), 944/35 časť (orná pôda o výmere 36793 m<sup>2</sup>), 936/4 - časť (orná pôda o výmere 3807 m<sup>2</sup>), 933/4 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná plocha o výmere 312271 m<sup>2</sup>, BPEJ 0151013/5, 0156202/5, 0165232/6 skupiny), vodná plocha (o výmere 3 719 m<sup>2</sup>) a ostatná plocha (o výmere 272 m<sup>2</sup>).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- málopodlažná obytná zástavba,
- zariadenia občianskej vybavenosti,
- športový areál a oddychovo-rekreačná zóna,
- zberný dvor,
- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru vrátane skladov,
- obecný park, izolačná a parková zeď,
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra súvisiaca s funkciou,
- regionálne dopravné trasy (o výmere 65546 m<sup>2</sup>):
  - preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany - dvojpruhová cesta s ochranným pásmom,
  - novú regionálnu trať z Pezinku do Smoleníc ŤSR 120-116 s ochranným pásmom;

Limity územia: ponechať územnú rezervu pre preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany a pre železničnú infraštruktúru ŽSR 120-116 – novú regionálnu trať z Pezinka do Smoleníc; rešpektovať trasu vzdušného vedenia 22 kV elektrickej energie (linka č. 217) s ochranným pásmom.

### **Výrobné územia**

#### **37 – územia drobnej výroby a služieb (VD)**

Rozvojový zámer je situovaný v juhovýchodnej časti katastrálneho územia, po ľavej strane cesty v smere na obec Dlhá. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, západu, východu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- z juhu schváleným rozvojovým zámerom RZ 26, ktorý je určený pre málopodlažnú výstavbu rodinných domov.

Celková výmera riešeného územia je **0,5536 ha**. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 884/2 (orná pôda o výmere 964 m<sup>2</sup>), 883/2 (orná pôda o výmere 435 m<sup>2</sup>), 885 - časť (orná pôda o výmere 2976 m<sup>2</sup>), 886 - časť (orná pôda o výmere 1161 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná pôda o výmere 5536 m<sup>2</sup>, BPEJ 0165232/6. skupiny).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- skladové hospodárstvo,
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: zabezpečiť dopravný vjazd do rozvojového zámeru cez pozemok s parcelným číslom 886 (ako vecné bremeno) s napojením na cestu II/507.

#### **38 – územia drobnej výroby a služieb (VD)**

Rozvojový zámer je situovaný cca 200 m od obce po ľavej strane cesty smerom na obec Štefanová. Leží mimo hranice zastavaného územia obce.

Riešené územie rozvojového zámeru je ohraničené:

- zo severu, východu a juhu poľnohospodárskou pôdou (ornou pôdou),
- zo západu cestou III/1090 Doľany-Štefanová.

Celková výmera riešeného územia je 0,6711 ha, z toho izolačná zeleň 0,4010 ha a záber poľnohospodárskej pôdy **0,1801 ha**. Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelným číslom 1641 (orná plocha o výmere 0,6711 m<sup>2</sup>).

Existujúce funkčné využitie územia: poľnohospodárska pôda (orná plocha o výmere 6711 m<sup>2</sup>, BPEJ 0195002/8. skupiny).

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- skladové hospodárstvo a nezávadná výroba,
- izolačná zeleň,
- nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia: rešpektovať ochranné pásmo a bezpečnostné pásmo vysokotlakového plynovodu, ktoré sa nachádza v západnej časti rozvojového zámeru

### **Dopravné plochy a línie**

**a – plošná dopravná stavba:** navrhovaná križovatka - malá časť schváleného rozvojového zámeru č. 3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1302/1 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1226 m<sup>2</sup>) v hraniciach zastavaného územia obce.

**b – líniová dopravná stavba:** navrhovaná miestna komunikácia funkčnej triedy C3, v severozápadnej časti a poľná cesta v juhovýchodnej časti, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1418/2, (zastavané plochy a nádvoria o výmere 8177 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.

**c – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta, zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2142/1 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 541 m<sup>2</sup>) a pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2017 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1061 m<sup>2</sup>) a 2062 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 1872 m<sup>2</sup>.

**d – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta, po ktorej je vedená regionálna cyklotrasa, zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2144/2 (zastavané plochy a nádvoria

o výmere 2818 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.

**e – líniová dopravná stavba** (navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3), zaberá pozemok registra EKN s parc. číslom 2552, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3129 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**f – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta, zaberá pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2550 (zastavané plochy a nádvorcia o výmere 111 m<sup>2</sup>) a 2418 (zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2539m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 2650 m<sup>2</sup>.

**g – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 931 (zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3636 m<sup>2</sup>) a pozemok registra CKN s parcelným číslom 932 (zastavané plochy a nádvorcia o výmere 773 m<sup>2</sup>), 932/2 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 4680 m<sup>2</sup>

**h – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 929 (zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2000 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.

### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020- rozvojové zámery

Označenie lokality (urbanistickej zóny U)	Výmera v ha	Funkcia v zmysle platnej ÚPD	Navrhovaná funkcia podľa ZaD 2/2020	Účel navrhovaných zámerov
30	0,1450	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
31	0,0970	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
32	0,1629	poľnohospodárska pôda (záhrada)	obytné územie - málopodlažná bytová zástavba RD	nový rozvojový zámer
33	0,6452	poľnohospodárska pôda (záhrada), zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy	obytné územie - málopodlažná bytová zástavba RD	rekonštrukcia a prístavba existujúceho objektu
34	0,4341	poľnohospodárska pôda (záhrada a TTP),	územie rekreácie v krajine – pobytová lúka	nový rozvojový zámer
35	0,1432	ostatná plocha	zmiešané územie - samooslužná auto umyváreň	nový rozvojový zámer
36	31,6291	poľnohospodárska pôda (orná pôda), vodná a ostatná plocha	zmiešané územie – bytové domy, OV, podnikateľské aktivity nevýrobné, zberný dvor, verejná a izolačná zeleň	nový rozvojový zámer
37	0,5536	poľnohospodárska pôda (orná pôda)	výrobné územie - sklady	nový rozvojový zámer
38	0,6711	poľnohospodárska pôda (orná pôda)	výrobné územie – podnikateľské aktivity nevýrobné	nový rozvojový zámer
a	0,1226	zastavané plochy a nádvorcia	dopravná stavba plošná - križovatka	zmena funkčného využitia z obytného územia na dopravnú (malá časť RZ 3)
b	0,8177	zastavané plochy a nádvorcia	dopravná stavba líniová – obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 a poľná cesta	nový rozvojový zámer
c	0,1872	zastavané plochy a nádvorcia	dopravná stavba líniová - poľná cesta	nový rozvojový zámer
d	0,2818	zastavané plochy a	dopravná stavba líniová	nový rozvojový zámer

Označenie lokality (urbanistickej zóny U)	Výmera v ha	Funkcia v zmysle platnej ÚPD	Navrhovaná funkcia podľa ZaD 2/2020	Účel navrhovaných zámerov
		nádvoria	- poľná cesta	
e	0,3129	zastavané plochy a nádvoria	dopravná stavba líniová - obslužná komunikácia funkčnej triedy C3	nový rozvojový zámer
f	0,2650	zastavané plochy a nádvoria	dopravná stavba líniová - poľná cesta	nový rozvojový zámer
g	0,4680	zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy	dopravná stavba líniová - obslužná komunikácia funkčnej triedy C3	nový rozvojový zámer
h	0,2000	zastavané plochy a nádvoria	dopravná stavba líniová - obslužná komunikácia funkčnej triedy C3	nový rozvojový zámer

### 2.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Vývoj počtu obyvateľov v obci Doľany za ostatných 28 rokov naznačuje postupný nárast počtu obyvateľov o cca 77, čo predstavuje ročný prírastok cca troch obyvateľov (tab. č. 1). Tento mierne stúpajúci trend pripisujeme atraktivite sídla pre bývanie v kľudnom vidieckom prostredí na úpätí Malých Karpát.

Tab. č. 1: Vývoj počtu obyvateľov obce Doľany v rokoch 1991-2011

R o k	Počet obyv.
1991	989
2001	1011
2011	1050
2019	1066

#### Predpokladaný nárast počtu obyvateľov

Predpokladáme, že realizáciou navrhovaných rozvojových zámerov stúpne počet obyvateľov nasledovne:

- 30** – počet obyvateľov 9 (max. 3 RD každý s jednou bytovou jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 31** – počet obyvateľov 3 (max. 1 RD s jednou bytovou jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 32** – počet obyvateľov 3 (max. 1 RD s jednou bytovou jednotkou), pri obložnosti 3 ob./b.j.
- 33** – počet obyvateľov 3 (rekonštrukcia a prístavba existujúceho objektu),
- 36** – počet obyvateľov 72 (max. 2 -3 bytové domy, každý so 6-8 byt. jedn.), pri obložnosti 3 ob./b.j.

#### **Prírastok počtu obyvateľov . 90**

Predpokladáme, že navrhovanými rozvojovými zámermi stúpne počet obyvateľov v obci o cca 90. Tento nárast obyvateľov sa bude realizovať hlavne mechanickým pohybom – prisťahovaním sa nových obyvateľov do obce Doľany. Predpokladáme, že časť rodinných domov nebude trvalo obývaná a bude slúžiť len na prechodné ubytovanie obyvateľov okolitých miest, vrátane Bratislavy a Trnavy.

### 2.4 NÁVRH BÝVANIA

Rozvojové zámery obytného územia sú navrhované pre návrhové obdobie do roku 2035:

#### **obytné územia vidieckeho typu**

- v hraniciach zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):  
**30, 31** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
- mimo hraníc zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):  
**32, 33** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami,
- mimo hraníc zastavaného územia obce Doľany (hranica intravilánu k roku 1999):  
**36** málopodlažná bytová zástavba rodinnými domami (max. 2 -3 bytové domy, každý so 6-8 bytovými jednotkami, t.j. spolu max. 24 bytových jednotiek).

Celkom nová obytná výstavba do roku 2035:

- cca **6 samostatne stojacich rodinných domov**, t.j. cca 6 bytových jednotiek,
- cca **2-3 bytové domy** (8 bytov), t.j. cca 24 bytových jednotiek.

Obytná výstavba je podmienená vybudovaním komunikácií a inžinierskych sietí v predstihu pred výstavbou jednotlivých objektov.

Konfigurácia a usporiadanie objektov na bývanie musí byť navrhnuté tak, aby vyhovovali svetelné podmienky (denné osvetlenie, presvetlenie).

Výstavba jednotlivých stavieb v rámci územného konania bude posúdená podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 2.5 NÁVRH OBČIANSKEJ A SOCIÁLNEJ VYBAVENOSTI

Zariadenia občianskej vybavenosti v navrhovaných rozvojových zámeroch:

**30, 31, 32, 33** s funkčným využitím obytné územie vidiecke, málopodlažná bytová zástavba rodinného domu, je prípustné situovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb

- integrované s funkciou bývania v rodinných domoch;

**35** s funkčným využitím zmiešané územia je prípustné situovať samoobslužnú auto umyváreň a nabíjacie boxy pre elektromobily,

**36** s funkčným využitím zmiešané územia je prípustné situovať zariadenia základnej občianskej vybavenosti a služieb - maloobchodné, obslužné a sociálne prevádzky, vrátane nevýrobných služieb

- integrované s funkciou bývania v bytových domoch,

- v samostatne stojacich izolovaných objektoch.

Základná občianska vybavenosť pre rozvojové zábery 30 až 33 bude pokrytá existujúcimi zariadeniami občianskej vybavenosti.

## 2.6 NÁVRH VÝROBY

Výrobné územia s funkčným využitím územia výroby a služieb (VD) sú navrhované v rozvojových zámeroch:

**36** - prípustné je situovať drobnú priemyselnú výrobu a výrobné služby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, sklady a zberný dvor,

**37** - prípustné je situovať 1 skladový objekt na drobné priemyselné činnosti,

**38** - prípustné je situovať drobnú priemyselnú výrobu a výrobné služby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a sklady.

V navrhovaných zámeroch č. 30 až 35 je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru. Z nevýrobných služieb sa v riešenom 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 a nebudú znečisťovať životné prostredie prachom, zápachom, nadmerným hlukom, vibráciami, ohrozovať znečistenie podzemných a povrchových vôd.

## 2.7 NÁVRH ŠPORTU A REKREÁCIE

V navrhovaných rozvojových zámeroch je prípustné umiestňovať:

**30-34** drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilňovne, bazény a pod.),

**35** pobytové lúky, detské preliezačky, altánky, mobiliár (lavičky, smetné koše, informačný systém...)

**36** športové zariadenia umiestnené v samostatných objektoch alebo integrované s inými funkciami,

športové areály otvorené alebo kryté (napr. futbalové ihriská, kúpaliská...).

V rozvojových zámeroch **37** a **38** je neprípustné umiestňovať zariadenia športu a rekreácie všetkého druhu.

## 2.8 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

### 2.8.1 Návrh verejného dopravného vybavenia územia

Základný komunikačný systém katastrálneho územia obce Doľany je z hľadiska pozemných komunikácií 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/1095** (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 komunikácií.

Existujúce miestne komunikácie si v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené v návrhu dopravy v grafickej prílohe).

#### Návrh dopravy

##### **Navrhované miestne komunikácie**

V Zmenách a doplnkoch sú navrhované tieto zámery dopravného významu:

- a – dopravná stavba** pozemok registra EKN s parcelným číslom 1302/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1226m<sup>2</sup>, v hraniciach zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – križovatka (malá časť schváleného rozvojového zámeru č. 3)..
- b – komunikácia** pozemok registra EKN s parcelným číslom 1418/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 8177 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – miestna komunikácia funkčnej triedy C3 (v severozápadnej časti) a poľná cesta (v juhovýchodnej časti).
- c – komunikácia** pozemok registra CKN s parcelným číslom 2142/1, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 541 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce a pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2017 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1061 m<sup>2</sup> a 2062 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 270 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – poľná cesta.
- d – komunikácia** pozemok registra CKN s parcelným číslom 2144/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2818 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – poľná cesta.
- e – komunikácia** pozemok registra EKN s parcelným číslom 2552, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3129 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – obslužná komunikácia funkčnej triedy C3.
- f – komunikácia** pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2550, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 111 m<sup>2</sup> a 2418 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2539 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – poľná cesta.
- g – komunikácia** pozemok registra EKN s parcelným číslom 931, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3636 m<sup>2</sup> a pozemok registra CKN s parcelným číslom 932 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 773 m<sup>2</sup>, 932/2 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – obslužná komunikácia funkčnej triedy C3.
- h – komunikácia** pozemok registra EKN s parcelným číslom 929, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2000 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.  
Navrhované funkčné využitie: dopravná stavba – prístupová komunikácia funkčnej triedy C3.

Návrh napojenie navrhovaných rozvojových zámerov na existujúcu dopravnú sieť obce:

- 30** na existujúcu spevnenú komunikáciu - rozvojový zámer **c**,
- 31** na existujúcu miestnu komunikáciu, ktorá je vedená v dotyku s východným okrajom rozvojového zámeru,
- 32** na existujúcu spevnenú komunikáciu - rozvojový zámer **d**,
- 33** na existujúcu spevnenú komunikáciu,
- 34** na existujúcu spevnenú komunikáciu,
- 35** na existujúcu regionálnu cestu **II/502** v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín,
- 36** na existujúcu regionálnu cestu **III/1095** Doľany-Dlhá,

- 37 prístupová cesta bude vedená po pozemku s parcelným číslom 886, ktorý je súčasťou schváleného rozvojového zámeru 26/o (vo vlastníctve majiteľa rozvojového zámeru 37), s napojením na existujúcu regionálnu cestu II/502 v trase Dubová – Častá – Doľany – Trstín,
- 38 na existujúcu regionálnu cestu III/1090 Doľany – Štefanová.

Navrhované miestne komunikácie v rozvojovom zámere 36 budú predmetom riešenia podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie (územného plánu zóny).

Navrhovaná nová zástavba bude akceptovať nové vnútorné obslužné komunikácie v šírkovom usporiadaní uličného priestoru v zmysle STN 73 61109 TP:

- komunikácií funkčnej triedy C3, kategórie MO 8/40 (MO 7,5/30),
- komunikácií najnižšej dopravo-urbanistickej úrovne - ukludnených komunikácií vo funkčnej úrovni FT D1, ktoré umožnia prístup k jednotlivým objektom.

Šírka uličného priestoru miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 musí byť min. 7,5 m (z toho šírka komunikácie  $2 \times 2,75 \text{ m} = 5,5 \text{ m}$ , šírka zeleného pásu 0,5 m a šírka jednostranného chodníka 1,5 m).

Šírka uličného priestoru zjazdného chodníka musí byť min. 5,5 m.

Napojenie ukludnených komunikácií sa navrhuje riešiť vyvýšenými chodníkovými prejazdmi (pri niektorých, bude z hľadiska ukludnenia dopravy, vhodné vyvýšiť súčasne aj nadradené komunikácie). Na komunikáciách funkčnej triedy C3 sa navrhujú jednostranné chodníky v šírke minimálne 1,5 m (optimálne 2,25 m). Nenavrhuje sa zriadiť chodníky na komunikáciách FT D1.

#### Statická doprava

Statická doprava pre obytné územie zástavby rodinných domov bude riešená na pozemku každého objektu (garáž, odstavné miesto a pod.), resp. v rámci spevnených plôch pridružených k hlavnému dopravnému priestoru. Požaduje sa, aby na pozemku každého rodinného domu, boli vytvorené parkovacie státia min. pre dve vozidlá.

Nároky na statickú dopravu pre zmiešané, rekreačné a výrobné územia budú riešené na pozemkoch rozvojových zámerov.

#### Hromadná doprava

Existujúce autobusové zastávky aj tie, ktoré boli navrhnuté v ÚPN obce Doľany (2008), pokrývajú požadované nároky, ktoré vznikajú z nových rozvojových zámerov.

#### Cyklistická doprava

Lokálna cyklistická doprava bude riešená v uličnom priestore miestnych komunikácií, farebným značením na vozovke.

#### Ochranné pásma z hľadiska záujmov civilného letectva

V zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, riešené územie obce Doľany sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení. V zmysle §30 uvedeného zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledovné stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno a),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písmeno b),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písmeno c),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§30 ods. 1 písmeno d).

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska dopravy navrhuje

- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma v zmysle §15 Vyhlášky č. 35/1984 Z. z. o pozemných komunikáciách – t.j. pri cestách II. triedy 25,0 m a III. triedy 20 m od osi cesty),
- navrhované miestne komunikácie projektovať v podrobnejších stupňoch v zmysle ustanovenia §2 odst. 4 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení a podľa STN 73 6110/Z1 a STN 73 6056 (bod 18);
- navrhnúť stavebno-technické parametre miestnych komunikácií v zmysle STN (smerové oblúky, rozhlady, rozšírenia vozoviek, veľkosť obrátisk pre potreby dopravnej obsluhy aj NA),

- schváliť navrhované dopravné plochy a líniové trasy, slúžiace na verejné účely, ako verejnoprospešné stavby, pre ktoré sa vytvorí územná rezerva,
- nemotorické komunikácie napájať na nadradený komunikačný systém výhradne prostredníctvom chodníkových prejazdov, ktoré musia obsahovať náležitý návrh prvkov upokojujúcej dopravy,
- riešiť statickú dopravu (aj v obytných zónach), cyklistickú dopravu a pešie trasy v zmysle STN 736110,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie:
  - posúdiť nárast intenzity z novej zástavby a v prípade potreby navrhnuť úpravu križovatiek,
  - navrhnuť križovatky a zjazdy na nadradený komunikačný systém v súlade s požiadavkami príslušných STN,
  - napojiť novonavrhované lokality na vyhovujúci verejný dopravný systém (stavebno-technicky vyhovujúce existujúce komunikácie),
  - navrhnuť pre lokality zástavby rodinných domov parkoviská pre potreby vozidiel návšteví v min. kapacite 10 percent z celkového počtu parkovacích miest v lokalite,
  - nemotorické komunikácie riešiť s náležitým návrhom stavebných prvkov upokojujúcej dopravy, najmä však so vstupným chodníkovým prejazdom v miestach ich napojení na nadradený komunikačný systém,
  - zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 (Stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky),
  - dopad plánovanej výstavby na križovatky s cestou II/502 v ďalších stupňoch predložiť na vyjadrenie Regionálnym cestám Bratislava a.s.

## 2.8.2 Návrh verejného technického vybavenia územia

### 2.8.2.1 Návrh vodného hospodárstva

#### Zásobovanie pitnou vodou

##### Rozvodná sieť – súčasný stav

Obec Doľany je v súčasnosti zásobovaná pitnou vodou z Podhorského skupinového vodovodu, ktorý pozostáva zo vzájomne prepojených systémov: Pezinský SV, Modranský SV a Doľanský SV. Celý systém je pripojený na diaľkovodný prívod vody z vodného zdroja Šamorín a Kalinkovo.

Voda z diaľkového prívodu Šamorín je dopravovaná do najvýznamnejšieho vodojemu systému Pezinok – Grinava 2 x 1500 + 2 x 4000 m<sup>3</sup> (222,80/ 217,30 m n. m.), ktorý je čelným vodojemom celého systému Podhorského SV. Podhorský skupinový vodovod je členený na Pezinskú a Modranskú časť (Modranská má ešte Doľanskú časť).

V rámci Doľanskej časti je vybudovaný prívod vody z vodného zdroja Adamová (cez ČS Adamová) a vodného zdroja Tri stoky (gravitačne) do VDJ Doľany 400 m<sup>3</sup>. Vodojem je riešený ako prietochový a slúži pre celú doľanskú časť Modranského skupinového vodovodu. Z týchto vodných zdrojov cez VDJ Doľany sú zásobované obce Doľany, Dlhá, Borová a časť obce Častá a Štefanová.

Z vodojemu VDJ Doľany s objemom 400 m<sup>3</sup> je prírodným potrubím DN 250 zásobované zastavané územie obce Doľany. Rozvodná sieť v obci je DN 100, vedená miestnymi komunikáciami, čiastočne zokruhovaná. Vodovodná sieť v obci a domové prípojky sú vzhľadom na svoj vek a druh materiálu (liatina a PVC) v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku.

##### Návrh riešenia

V súlade s vodohospodárskou koncepciou rozvoja regiónov BVS, a.s. navrhované riešenie počíta s disponibilným množstvom pitnej vody pre rozvojové aktivity obce Doľany z nasledovných prameňov:

- Adamová s vodoprávne povoleným odberným množstvom 15,0 l/s,
- Tri stoky s množstvom 22,0 l/s.

Tieto pramene sú čiastočne schopné pokryť požadované nároky pitnej vody na rozvoj obce. V Územnom pláne obce Doľany z roku 2008 je zakotvená požiadavka vybudovať nový vodojem o kapacite 800 m<sup>3</sup> v priestore jestvujúceho vodojemu ako dvojča (rozvojový zámer č. 20).

Navrhované zámery budú napojené na existujúce rozvody pitnej vody v obci, ich predĺžením do navrhovaných lokalít. Body napojenia na existujúce rozvody vodovodu budú stanovené v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie.

### Návrh zásobovania vodou:

- 30** rozvojový zámer (3 RD) bude zásobovaný pitnou vodou z novovybudovanej odbočky DN, ktorá sa napojí na hlavné vodovodné potrubie, vedené južne od rozvojového zámeru, pozdĺž hlavnej cesty,
- 31** rozvojový zámer (1 RD) sa napojí na existujúce vodovodné potrubie, vedené v miestnej komunikácii, ktorá sa nachádza v dotyku s východným okrajom rozvojového zámeru,
- 32** rozvojový zámer (1 RD) bude zásobovaný pitnou vodou z novovybudovanej odbočky DN, ktorá sa napojí na hlavné vodovodné potrubie, vedené východne od rozvojového zámeru, pozdĺž hlavnej cesty,
- 33** rozvojový zámer bude zásobovaný pitnou vodou z novovybudovaného vlastného vodného zdroja (vrtanej studne, o hĺbke max. 10 m),
- 34** rozvojový zámer (pobytová lúka) nevyžaduje zásobovanie pitnou vodou,
- 35** rozvojový zámer (samoobslužná auto umyváreň) bude napojený na existujúce vodovodné potrubie vedené v ceste II/502,
- 36** rozvojový zámer (bytové domy, občianska vybavenosť, športový areál, podnikateľské aktivity, zberný dvor) bude napojený na existujúce vodovodné potrubie vedené v ceste II/502,
- 37** rozvojový zámer (sklad) bude napojený na existujúce vodovodné potrubie vedené v ceste II/502, cez pozemok s parcelným číslom 886 (ako vecné bremeno), ktorý je súčasťou schváleného rozvojového zámeru 26/o (vo vlastníctve majiteľa rozvojového zámeru 37),
- 38** rozvojový zámer (podnikateľské aktivity) bude zásobovaný pitnou vodou z vlastnej studne.

### Predpokladaná výhľadová potreba vody pre navrhované zámery

V navrhovaných zámeroch pre bývanie bude realizovaných

- cca **6 samostatne stojacich rodinných domov**, t.j. cca 6 bytových jednotiek,
- cca **2-3 bytové domy** (8 bytov), t.j. cca 24 bytových jednotiek,
- nárast počtu obyvateľov v rodinných domoch o cca 90 á 135 l/os/deň  
*/byt s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom/*
- OV: obchodné prevádzky a služby á 25 l/os/deň  
*/občianska a technická vybavenosť – obec od 1001 do 5000 obyvateľov/*

### Bilancia pitnej vody

(výpočet potreby pitnej vody bol urobený v zmysle Prílohy č. 1 k vyhláske č. 684/2006 Z.z.)

- bytový fond s lokálnym ohrevom teplej vody Q = 135 l/osoba.deň:  
90 ob. x 135 l/d = 12 150 l/deň
- občianska a technická vybavenosť Q = 25 l/osoba.deň:  
90 x 25 l/osob.deň = 2 250 l/deň

SPOLU:

14 400 l/deň

Priemerná denná potreba:

Q<sub>p</sub> = 14,40 m<sup>3</sup>/deň

Maximálna denná potreba:

Q<sub>m</sub> = Q<sub>p</sub> x k<sub>d</sub> = 14,40 x 1,60 =

23,04 m<sup>3</sup>/deň  
0,27 l/sec.

Maximálna hodinová potreba:

Q<sub>h</sub> = (Q<sub>m</sub> x k<sub>h</sub>):24 = (23,04 x 1,80):24 =

1,73 m<sup>3</sup>/h

Na maximálnu dennú potrebu vody Q<sub>m</sub> = 23,04 m<sup>3</sup>/deň (0,27 l/sec.) by mal vyhovovať odber zo zdrojov a kapacita potrubia prívodu vody zo zdroja. Prívod vody zo zdrojov kapacitne vyhovuje aj pre potreby ďalšieho rozvoja obce.

Pri vyčerpaní kapacity bude nutné vybudovať nový vodojem o kapacite 800 m<sup>3</sup> v priestore existujúceho vodojemu ako dvojča (v zmysle ÚPN obce Doľany – RZ č. 20).

Výpočet potreby vody pre podnikateľské aktivity bude spracovaný v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie, keď budú bližšie špecifikované jednotlivé prevádzky.

### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 z hľadiska zásobovania pitnou vodou navrhuje

- rešpektovať existujúce vodohospodárske siete (v súlade s STN 73 6005, STN 75 5401, STN 75 6101 a vzťahujúcich sa STN a so zákonom č. 442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a

o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach):

- trasy vodovodných potrubí, vrátane ich ochranných pásiem (ochranné pásmo existujúceho vodovodu 2,0 m - najmenšia vodorovná vzdialenosť od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, horizontálne na obe strany, v ktorom je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a pod.),
- akákoľvek stavebná činnosť v ochrannom pásme sa môže vykonávať len so súhlasom a podľa pokynov prevádzkovateľa,
- v ďalších stupňoch PD
  - riešiť osobitne, pre jednotlivé rozvojové zámery, koncepciu a technické možnosti zásobovania pitnou vodou (hlavne detaily miesta pripojenia, zabezpečenia dostatočného tlaku vody v navrhovanom verejnom vodovode ako aj prednostného návrhu okruhového systému),
  - preukázať reálnosť napojenia na verejný vodovod (v predstihu prerokovať každý zámer s prevádzkovateľom verejného vodovodu),
  - dodržať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, hlavne ustanovenia:
    - o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
    - zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach,
  - riešiť požiarne hydranty na navrhovanej vodovodnej sieti,
  - riešiť prípadné križovanie inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi a ich ochrannými hrádzami v zmysle STN 73 6822 „Križovania a súběhy vedení a komunikácií,
  - preložku potrubia realizovať len po odsúhlasení projektovej dokumentácii vlastníkom – správcom siete.

## **Vodné toky a protipovodňová ochrana územia**

### Vodné plochy

Na Podhájskom potoku je v rkm 7,021 vybudovaná vodná nádrž Doľany (časť zasahuje do k.ú. obce Štefanová), ktorá je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. OZ Piešťany.

### Vodné toky

V katastrálnom území obce Doľany je v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. OZ Piešťany:

- vodohospodársky významný vodný tok Podhájsky potok (Bosniacký potok), ktorý je v severnej časti katastrálneho územia v úseku rkm 9,8 – 10,51 prekrytý, v rkm 7,021 je na Podhájskom potoku vybudovaná vodná nádrž Doľany, ktorej časť zasahuje do k. ú. Obce Štefanová,
- v juhozápadnej časti k.ú. ľavostranný, bezmenný prítok Štefanovského potoka.

**Rozvojový zámer 32** sa približuje k odkrytému a neupravenému korytu Podhájskeho potoka v jeho hornej časti, preto je nutné rešpektovať jeho ochranné pásmo v šírke min. 6m od brehovej čiary a zachovať prístup k vodnému toku.

Z dôvodu blízkosti vodného toku k navrhovanej výstavbe, neodporúča sa budovať suterénne priestory, stavby musia byť osadené s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez vybudovania pivničných priestorov.

**Rozvojový zámer 33** – je v kontakte s Podhájskym potokom (č. hydrologického poradia 4-21-16, identifikátor č- 1053, v správcovstve pod č. 136+134) a vodným tokom č. 1091 Sološnica-Doľany, ktorý je pravostranným prítokom Podhájskeho potoka a preteká popri asfaltovej komunikácii.

### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 z hľadiska vodných tokov navrhuje

- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov,
- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a príslušné platné normy STN 73 6822 „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“,
- rešpektovať ochranné pásma vodohospodársky významných vodných tokov v zmysle zákona č. 384/2004 Z.z.:
  - Podhájskeho potoka v šírke min. 6 m od brehovej čiary obojstranne,
  - ostatných vodných tokov v šírke min. 4 m od brehovej čiary obojstranne,

- vodnej nádrže Doľany v šírke 10 m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri maximálnej hladine 197,60m n.m,  
v ochrannom pásme
  - nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipuláciou s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí,
  - je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity,
  - akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s tokom a jeho hrádzami a výsadbu porastov riešiť v zmysle príslušných noriem STN 736922, 736822 a vodného zákona 384/2004 odsúhlasíť so správcom vodného toku.

## **Odkanalizovanie územia**

### Kanalizácia - súčasný stav

V obci Doľany nie je vybudovaná splašková kanalizácia. Splaškové odpadové vody z rodinných domov sú zachytávané v žumpách a v malých čistiarniach odpadových vôd, z ktorých sú vyčistené odpadové vody odvádzané do miestnych recipientov.

### Kanalizácia – návrh riešenia

V návrhu Územného plánu obce Doľany z roku 2008 sa predpokladá vybudovanie obecnej splaškovej kanalizácie v celej obci, s odvádzaním splaškových vôd do ČOV, ktorá je umiestnená na území Horné lúky.

Navrhované zámery budú, do vybudovania obecnej kanalizácie, odkanalizované do vodotesných žump alebo malých čistiarní odpadových vôd, vybudovaných na pozemku rozvojového zámeru.

Rozvojový zámer 33 bude splaškové vody odvádzat' do vlastnej ČOV do doby vybudovania obecnej kanalizácie. ČOV bude situovaná na pozemku rozvojového zámeru, s kapacitou 5 EO, s vypúšťaním vyčistených odpadových vôd do Podhájskeho potoka.

### Výpočet množstva odpadových vôd – navrhované zámery

Pri výpočte množstva odpadových vôd z obce sa uvažuje špecifická produkcia odpadových vôd  $q=150$  l/o./deň, vrátane občianskej a technickej vybavenosti.

Predpokladaný prírastok obyvateľ'ov + návštevníkov:

$$n = 90$$

Priemerný denný prietok :  $Q_{24} = 90 \times 150/86\,400 = 0,16 \text{ l/s} = 13,82 \text{ m}^3/\text{deň}$

Maximálny hodinový prietok :  $C_{\text{hod.}} = Q_{24} \times 1,4 \times 2,3 = 0,52 \text{ l/s.}$

Výpočet množstva odpadových vôd z podnikateľ'ských aktivít bude spracovaný v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie, keď budú bližšie špecifikované jednotlivé prevádzky.

### Kanalizácia dažď'ová

Dažď'ové vody z komunikácií v obci sú odvádzané cez uličné vpusty do miestnych potokov, alebo cez rigoly do vsakovacích šácht.

Dažď'ové vody zo striech a spevnených plôch zo všetkých navrhovaných lokalít je nutné v maximálnej miere zadržať v území na jednotlivých pozemkoch (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 z hľadiska odkanalizovania územia navrhuje

- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových zámerov musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľ'ov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku,
- riešiť osobitne pre jednotlivé rozvojové zámery koncepciu a technické možnosti odkanalizovania územia vzhľadom na konfiguráciu terénu a kapacitu jednotlivých úsekov kanalizácie, na ktoré sa budú pripájať, pričom akékoľvek pripojenie na verejnú kanalizáciu bude možné až po vybudovaní kanalizácie s napojením na ČOV,
- do vybudovania verejnej kanalizácie a ČOV riešiť odvedenie splaškových vôd z navrhovaných zámerov do vodotesných žump alebo malých čistiarní odpadových vôd,
- kanalizačnú stokovú sieť uložiť do verejných priestorov komunikácií a zelene v zmysle STN 756101, STN 73 6822, STN 73 6005,
- pri odvádzaní dažď'ových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou

navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.),

- riešiť odvedenie nekontaminovaných dažďových vôd zo striech rodinných domov pri každom objekte (napr. prostredníctvom vsakovacích studní, drénov, dažďových nádrží a pod.),
- pri budovaní parkovacích miest s kapacitou 5 a viac motorových vozidiel riešiť dažďové vody so zaústením do odlučovača ropných látok, ktorý musí mať podľa nariadenia vlády č. 269/2010 Z.z. vstupnú hodnotu v ukazovateli NEL menšiu ako 0,1 mg/l.

### 2.8.2.2 Návrh zásobovania energiami

#### Zásobovania plynom

##### Zásobovanie plynom – súčasný stav

V katastrálnom území obce Doľany sa v súčasnosti nachádza distribučná sieť s príslušenstvom prevádzkovaná SPP-D - VTL plynovod DN 150, PN 2,5 MPa, z ktorého je napájaná cez VTL plynovod DN 80, PN 2,5 MPa regulačná stanica. RS Doľany Štefanovská s výkonom 1200 Nm<sup>3</sup>/h, je dvojrádová, jednostupňová s výstupným tlakom 90 kPa. Výstupné potrubie z regulačnej stanice má svetlosť D160 P 100. Regulačná stanica je umiestnená na južnom okraji zastavaného územia.

Distribučnú sieť v obci zabezpečujú potrubia PN 100 kPa, z polyetylénového a oceleového materiálu.

Plynovodné potrubia sú vedené čiastočne v zelených pásoch, pozdĺž existujúcich komunikácií a čiastočne v miestnych komunikáciách.

##### Zásobovanie plynom – návrh riešenia

V súčasnosti RS, ako aj systém rozvodov ZP, zabezpečujú plynulú dodávku ZP a disponujú dostatočnou rezervou v prípade napojenia ďalších odberateľov. Rozšírenie plynovodnej siete v obci v rámci komplexnej technickej infraštruktúry navrhnutých rozvojových zámerov je možné po vybilancovaní nárokov jednotlivých zón (v podrobnejších stupňoch PD) prevádzkovateľovi plynovodnej siete (SPP Bratislava).

Ochranné a bezpečnostné pásma - priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je (v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):

- 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
- 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
- 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
- 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa.

Pre plynovody prepravnej siete platí ochranné pásmo medzi okrajom novej stavby a medzi osou krajnej línie PS 50 m, meraných kolmo na os línie. Pre siete SPP – preprava, a.s. platí vzdialenosť 300 mm pre DN nad 500 mm a tlak nad 4 MPa.

##### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 z hľadiska plynofikácie navrhuje

- dodržať ochranné a bezpečnostné pásma zariadení a trás plynu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z.z., o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), pri projektovaní dodržať STN 38 6410/Z1 (Plynovody a prípojky s vysokým tlakom) a STN 33 4050 (Predpisy pre podzemné oznam. vedenia),
- napojiť navrhované zámery na existujúce rozvody STL plynovodu v obci,
- v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie vybilancovať požiadavky na zásobovanie plynom pre navrhované zámery a zaslať na odsúhlasenie SPP-distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/b, Bratislava,
- uvažovať so 100% plynofikáciou v rámci navrhovanej IBV rodinných domov.

#### Zásobovania elektrickou energiou

##### Základné technické údaje

Elektrická sieť: VN 3 str. 50 Hz, 22 kV, IT  
NN 3 PEN str. 50 hz, 400/230 V, TN-C.

### Rozvody a trafostanice

V majetku ZE, a.s. Bratislava sú nasledovné trafostanice:

- TS 17-1/400 kVA – kiosková
- TS 17-2/250 kVA – stožiarová
- TS 17-7/250 kVA – stožiarová
- TS 17-8/250 kVA – stožiarová
- TS 17-9/250 kVA – stožiarová.

Súčasný stav zásobovania elektrickou energiou vyhovuje terajším nárokom obce na elektrickú energiu. Rezervný výkon v transformátoroch je nepodstatný.

#### Nároky na elektrickú energiu pre navrhované zámery

Realizovaním zámerov v obci vzniknú nové nároky na elektrickú energiu. Technické riešenie zásobovania elektrickou energiou, najmä však ich realizácia, bude ovplyvňovaná časovým postupom výstavby v jednotlivých lokalitách a etapách. Realizácia zásobovania elektrickou energiou, ako jeden z predpokladov výstavby, bude riešená v podrobnejších stupňoch PD.

Predpokladá sa, že väčšina rozvojových zámerov bude zásobovaná eklektickou energiou z existujúcich trafostaníc. Pri nepostačujúcom výkone existujúcich trafostaníc bude nutná ich rekonštrukcia a zvýšenie výkonu, prípadne výstavba nových TS.

Pre rozvojový zámer 36 – zmiešané územie bude nutné vybudovať novú trafostanicu. Jej umiestnenie a výkon budú riešené v následných stupňoch PD.

#### Rozvody NN

Existujúca rozvodná sieť NN je vyhotovená prevažne vzdušnými vedeniami NN, ktoré sú umiestnené na betónových alebo drevených podperných stĺpoch vodičmi AIFE a IW DELENS a RETILEMS.

V riešených zámeroch sa navrhujú podzemné kábelové rozvody. Uloženie navrhovaných káblov, križovanie a súbegy s ostatnými inžinierskymi sieťami bude riešené v súlade s STN 33 2000-5-52 za dodržania STN 73 6005.

#### Všeobecne

Pri akýchkoľvek nových zámeroch sa musia rešpektovať ochranné pásma energetických zariadení, ktoré vyplývajú zo zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike:

- 22 kV vzdušné vedenia VN s ochranným pásmom 10 m od krajných vodičov na obe strany,
- 110 kV vzdušné vedenia VN s ochranným pásmom 15 m od krajných vodičov na obe strany,
- zavesené VN kábelové vedenia s ochranným pásmom 2 m od krajných vodičov na obe strany,
- vzdušné a kábelové rozvody NN s ochranným pásmom 1 m od krajných vodičov na obe strany,
- elektrické stanice s ochranným pásmom 10 m.

Všetky rozvojové zámery v ochranných pásmach musia byť dohodnuté so správcom vedení.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky č. 2/2020 z hľadiska zásobovania el. energiou navrhuje

- dodržiavať ochranné pásmo jestvujúcich VN vzdušných vedení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a nadväzných legislatívnych zákonov ako aj ustanovenia STN 73 6005,
- rešpektovať trasy 22 kV vzdušných vedení, v prípade potreby riešiť v zastavanom území a na rozvojových plochách návrh ich prekládky, prípadne kabelizáciu,
- elektrické rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch, v max. miere káblami zemou, v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532 z 19.09.2002,
- prekládky elektroenergetických rozvodných zariadení riešiť v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. § 45 ods. 2/ Preložka energetického rozvodného zariadenia, v ktorom sa uvádza:
  - náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal, ak sa vlastník elektroenergetického rozvodného zariadenia a ten, kto potrebu preložky vyvolal, nedohodnú inak,
  - vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení,
  - preložkou elektroenergetického rozvodného zariadenia na účely tohto zákona jepremiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického rozvodného zariadenia alebo zmena jeho trasy,
- pred spracovaním podrobnejších stupňov PD je potrebné listom požiadať ZSE, a.s. o stanovenie záväzných pripojovacích podmienok na sieť energetiky.

### **2.8.2.3 Návrh telekomunikácií**

V obci Doľany sú v súčasnosti existujúce telekomunikačné rozvody v správe Slovak Telekom, a.s. a DIGI.



Slovakia, s.r.o. s individuálnym napojením jednotlivých užívateľov.

Cez obec Doľany prechádza severojužným smerom metalická káblková trasa s existujúcim telekomunikačným objektom.

Nové rozvody a rekonštrukcie v rámci existujúcich ulíc budú riešené zemnými káblami, v súbehu s ostatnými sieťami vo verejnom priestore. Pre rozvojové zámery (predpokladaný počet cca 30 bytových jednotiek) sa navrhuje napojenie na existujúce optické prípojky, ich predĺžením a následne vybudovaním sekundárnych telekomunikačných rozvodov pre jednotlivé lokality. Telekomunikačná sieť sa odporúča s min. 150 % hustotou telefonizácie bytov, t.j. cca 45 párov.

V rámci navrhovanej optickej siete budú riešené všetky dátové, telekomunikačné a multimedialne služby.

V riešených územiach rozvojových zámerov sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne zariadenia operátorov mobilných telefónnych sietí (Orange, T-mobil, O2), zastavané územie obce Doľany je však dobre pokryté sieťou mobilných operátorov.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska telekomunikácií navrhuje

- rešpektovať zákon č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách a platné predpisy podľa STN 73 60005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu,
- dodržať ochranné pásma telekomunikačných zariadení v zmysle §65 a §68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách, neumiestňovať v ich koridore stavby a porasty, ani vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť telekomunikačné zariadenia alebo vedenie telekomunikačnej siete, alebo ich plynulú a bezpečnú prevádzku, vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku telekomunikačných zariadení alebo poskytovanie verejných telekomunikačných služieb,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné zariadenia v správe ST, a.s.,
- riešiť náhradu existujúcich vzdušných rozvodov mts prostredníctvom metalických káblov v zemi,
- riešiť rozšírenie mts na navrhovaných rozvojových plochách káblami uloženými v zemi,
- pri všetkých stavbách a terénnych úpravách v podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie požiadať v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách o vyjadrenie o existencii podzemných a nadzemných sietí,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržať normu STN 736005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normu STN 334050 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach.

Slovak Telekom, a.s. zakazuje zriaďovať skládky materiálu a stavebné dvory počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.

#### **2.8.2.4 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, ochrany pred povodňami a požiarnej ochrany**

##### **Obrana štátu, civilná ochrana obyvateľstva**

V riešenom území obce Doľany sa z hľadiska záujmov obrany štátu nenachádzajú žiadne objekty ani zariadenia.

Pre územie obce Doľany, z hľadiska možných mimoriadnych udalostí, je potrebné zabezpečiť vybudovanie ochranných stavieb typu jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) a plynotesný úkryt (PÚ) na ukrytie obyvateľstva, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti k ochrane pred možnými následkami mimoriadnych udalostí v bytových a nebytových budovách.

Pre ukrytie obyvateľov bývajúcich v rodinných domoch budú na jednotlivé úkryty budované svojpomocne (JÚBS) vybrané vhodné pozemné, alebo nadzemné priestory stavieb rodinných domov vybudovaných v stave bezpečnosti, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav musia zabezpečovať čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu podľa prílohy č. 1 tretej časti vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. V podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie budú stanovené zásady a regulatívy pre stavby civilnej ochrany obyvateľstva.

Riešené katastrálne územie obce sa nachádza v zóne havarijného ohrozenia jadrovej elektrárne Jaslovské

Bohunice do vzdialenosti 21 km. Z tohto dôvodu je schválený schvaľovacou doložkou „Plán ochrany obyvateľstva obce Doľany pre prípad radiačnej havárie jadrového zariadenia v Jaslovských Bohuniciach“.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska civilnej ochrany navrhuje

- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle Vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona,
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby),
- dodržiavať stavebno-technické požiadavky na ochranné stavby CO v zmysle „Analýzy územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí“.

#### **Návrh ochrany pred povodňami**

Vodný tok Podhájsky potok v k.ú. obce Doľany (rkm 9,5 - 11,5) bol v predbežnom hodnotení povodňového rizika zaradený medzi oblasti s potenciálne významným povodňovým rizikom, z toho dôvodu pri plánovanej výstavbe sa musí rešpektovať zákon č. 7/2010 o ochrane pred povodňami.

Pri rozvojovom zámere č. 33 bude nutné, v rámci protipovodňových opatrení, spraviť terénne úpravy – terénnu vlnu v hornej časti pozemku, ktorá navýši pravostranný breh pozdĺž stavebného pozemku o cca 0,5 m (v zmysle vyjadrenia SVP, š.p. č. CS SVP OZ PN 3402/2019/2 a CZ 12080/210/2019 zo dňa 25.04.2019). Súčasne na existujúcej stavbe a jej prístavbe je nutné vykonať opatrenia voči nepriaznivým účinkom povrchových a podzemných vôd.

#### **Návrh požiarnej ochrany**

V obci Doľany sa nachádzajú požiarne podzemné hydranty na verejnej vodovodnej sieti, ktoré zabezpečujú požiarnu vodu v prípade požiaru. Požiarna zbrojnica je situovaná pri materskej škole. V prípade väčšieho požiaru zasahujú požiarne zbory zo Smoleníc a Trnavy.

V navrhovaných zámeroch bude vybudovaná verejná vodovodná sieť. Na hlavných rozvodoch budú osadené protipožiarne hydranty. Kapacita vodného zdroja je dimenzovaná aj na účely požiarnej ochrany.

Príjazd pre požiarne vozidlá v navrhovaných zámeroch bude zabezpečený po spevnených komunikáciách šírky minimálne 3,5 m (čím sa dosiahne požadovaná minimálna šírka 3 m v zmysle § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.). Komunikácie budú dimenzované na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska protipožiarnej ochrany navrhuje

- pri realizácii rozvojových zámerov riešiť protipožiarne zabezpečenie v zmysle nasledovných predpisov:
  - zákona 199/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 591/2005 Z. z.,
  - vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. a nadväzujúcich noriem, ako aj § 43 d) zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
  - vyhlášky MV SR 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a nadväzujúcich noriem,
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z miestnej verejnej vodovodnej siete z požiarnych hydrantov, potrebu vody stanoviť v zmysle STN 92 0400 PBS Zásobovanie vodou na hasenie požiarov, pričom uvedená potreba požiarnej vody bude zabezpečená z nadzemných alebo podzemných hydrantov,
- pri zmene funkčného využitia územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom č. 199/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- zabezpečiť (v zmysle vyhlášky MV SR č. 225/2012 Z. z., ktorou sa mení Vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v znení Vyhl. MV SR č. 307/2007 Z.z.):

- k objektom prístupové komunikácie a k objektom, kde to vyžadujú predpisy z hľadiska ochrany pred požiarom aj nástupné plochy,
- odstupové vzdialenosti medzi objektmi,
- príjazd pre požiarne vozidlá po spevnených komunikáciách šírky min. 3,0 m,
- komunikácie dimenzovať na zaťaženie min. 80 kN, reprezentujúce pôsobenie zaťaženej nápravy požiarneho vozidla.

### 2.8.3 Návrh odpadového hospodárstva

Domový odpad vyprodukovaný v navrhovaných zámeroch bude separovaný a pravidelne odvázaný v týždenných intervaloch na riadenú Skládku odpadov Dubová, s.r.o., ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Dubová, v lokalite „Pod hájom“.

V súčasnosti je domový odpad čiastočne separovaný, triedi sa papier, sklo, olovené akumulátory a priemyselné výrobky. Počas výstavby je stavebník povinný dodržať ustanovenia §19 – povinnosť držiteľa odpadu podľa ods. 1, písmena d), e) a f) zákona o odpadoch. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia a uvedenia stavby do prevádzky je žiadateľ povinný zosúladiť svoju činnosť s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve a požiadať Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku o vydanie súhlasov podľa § 7 zákona o odpadoch a zosúladiť činnosť so všeobecne záväzným nariadením obce Doľany v ustanoveniach týkajúcich sa odpadového hospodárstva.

V katastrálnom území obce Doľany sa nachádza bývalá skládka komunálnych odpadov na pozemku s parcelným číslom č. 944/9, ktorá je uzavretá, prekrytá vrstvou výkopovej zeminy a monitorovaná po dobu 30 rokov. Táto skládka je evidovaná na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží ako environmentálna záťaž:

Názov EZ:	PK (004) / Doľany – Košiar – skládka s OP
Názov lokality: Košiar	skládka s OP
Druh činnosti:	skládka komunálneho odpadu
Stupeň priority:	EZ s nízkou prioritou
Registrovaná ako:	A – pravdepodobná environmentálna záťaž C – sanovaná/rekultivovaná lokalita.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska odpadového hospodárstva navrhuje

- dodržať ustanovenia zákona č. 343/2012, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 223/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva,
- vo všetkých stupňoch PD každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

## 2.9 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY

### Ochrana prírody a krajiny

V riešenom katastrálnom území obce Doľany sa nachádzajú chránené územia s ochrannými pásmami, ktoré je nutné rešpektovať:

- veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty, v ktorom platí druhý stupeň ochrany (v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z.),
- Chránené vtáčie územie CHVÚ Malé Karpaty (SKCHVÚ 014), ktoré bolo vyhlásené MŽP SR č. 216/2005 Z.z.,
- Územie európskeho významu ÚEV Biele Hory (SKUEV0267) – v k.ú. Doľany platí 2. stupeň ochrany,
- CHA Zabité – navrhovaný chránený areál v lokalite Zabité, ktorá je genofondovou lokalitou fauny a flóry, nachádzajú sa tu zvyšky slatinských lúk.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny cca 30% plochy katastrálneho územia obce Doľany sa nachádza v území s prvým stupňom a 70% s druhým stupňom ochrany v zmysle zákona (územie CHKO Malé Karpaty). Navrhované zámery sa nachádzajú v území, kde platí 1. stupeň ochrany, okrem rozvojových zámerov, ktoré sa nachádzajú v území s 2. stupňom ochrany:

- **33** „Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu – Papiereň Doľany“ nebude mať významný negatívny vplyv na územia sústavy chránených území Natura 2000 (v zmysle stanoviska Okresného

úradu Bratislava, odboru starostlivosti o ŽP, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja - OU-BA-OSZP1-2019/053989-LAJ),

- **34** s funkčným využitím pobytové lúky bez stavebnej činnosti.

#### Návrh riešenia požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability

Ekologická stabilita sa dosiahne vytvorením siete stabilizačných prvkov v krajine. Základné prvky ekologickej stability na regionálnej úrovni dokladá priemet RÚSES, ktorý je súčasťou Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja. V dotknutom území sú vymedzené nasledovné prvky siete ekologickej stability:

- **NRBc** biocentrum nadregionálneho významu – Biele hory,
- **NBk** biokoridor nadregionálneho významu - Biele Hory,
- **nBK JV svahy Malých Karpát** (predpolie Malých Karpát) biokoridor nadregionálneho významu,
- **rBK Hajdúky – Vysoká Sučiarsky háj** biokoridor regionálneho významu,
- **rBk XXVIII** biokoridor regionálneho významu – vodný tok Podhájsky potok.

#### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhuje

- rešpektovať a zohľadňovať legislatívne chránené územia ochrany prírody a krajiny,
- rešpektovať a zohľadňovať vymedzené prvky územného systému ekologickej stability (ÚSES) (biocentra a biokoridory na regionálnej aj lokálnej úrovni),
- v obytných zónach navrhnuť funkčnú uličnú zeleň so stromami, s prípadným kríkovým porastom,
- navrhnuť izolačnú zeleň pri rozvojových zámeroch, situovaných v dotyku s regionálnymi dopravnými trasami a navrhovanými dopravnými zámermi
  - RZ 36 - preložka cesty II/502 a regionálna železničná trať (1.12 ŽSR 120-116) z mesta Pezinok do Smoleníc, vedené je juhovýchodne od zastavaného územia obce Doľany,
  - RZ 38, situovaný pri ceste III/1090 Doľany – Štefanová.

## **2.10 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### Vplyv na životné prostredie

V katastrálnom území obce Doľany sú evidované pravdepodobné environmentálne záťaž

- skládka odpadov s OP“ PK (004) / Doľany – Košiar (SK/EZ/PK/643 - rekultivovaná, zavezená,
- zosuvné územia (svahové deformácie) – plochy, ktoré vyžadujú zvýšenú ochranu,
- výskyt potenciálnych svahových deformácií.

V riešených zámeroch sa navrhuje vysadiť izolačnú zeleň s funkciou hygienickou, estetickou a ochrannou, v tých územiach, ktoré sú v dotyku:

- s preložkou cesty II/502 (36),
- s poľnohospodárskym pôdnym fondom (38).

### Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 z hľadiska životného prostredia navrhuje

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:
  - zabrániť znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd vybudovaním kanalizácie, s napojením na čističku odpadových vôd,
  - zaviesť v navrhovaných zámeroch triedenie domového odpadu, s pravidelným odvážaním na riadenú skládku odpadov v k.ú. Dubová,
  - obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením všetkých objektov na vykurovanie zemným plynom alebo elektrickou energiou,
  - neumiestňovať do obytného územia výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečistenia ovzdušia, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie objektov,
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochranu ovzdušia, vody, pôdy, hluku, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb,
- posúdiť navrhované zámery v ďalšom stupni PD v zmysle zákona 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 citovaného zákona.

## 2.11 VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHLÚ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V katastrálnom území obce Doľany nachádza:

- prieskumné územie (PÚ) „Trnava – horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA a.s., Bratislava, ktoré je vyznačené v grafickej časti dokumentácie.

V katastrálnom území obce Doľany sa nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory) a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.

## 2.12 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 nevymedzuje žiadne plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

## 2.13 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde je spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľn. pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania ŽP a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 57/2013 Z.z. a Vyhlášky 508/2004 Z.z.

Štruktúra plôch katastrálneho územia obce Doľany (v zmysle výpisu z katastra nehnuteľnosti k roku 2020)

Orná pôda	419,3206 ha	18,6 % z celkovej výmery k.ú.
Vinice	75,6133 ha	3,4 % z celkovej výmery k.ú.
Záhrady	29,6522 ha	1,3 % z celkovej výmery k.ú.
TTP	56,8606 ha	2,5 % z celkovej výmery k.ú.
<b>Spolu poľnohospodárska pôda</b>	<b>581,4467 ha</b>	<b>25,8 % z celkovej výmery k.ú.</b>
Lesné pozemky	1551,3859 ha	68,8 % z celkovej výmery k.ú.
Vodné plochy	18,6735 ha	0,8 % z celkovej výmery k.ú.
Zastavané plochy	67,6714 ha	3,0 % z celkovej výmery k.ú.
Ostatné plochy	35,4001 ha	1,6 % z celkovej výmery k.ú.
<b>Spolu k. ú. obce Doľany</b>	<b>2254,5776 ha</b>	<b>100,0%</b>

V riešenom katastrálnom území obce Doľany sa vyskytujú tieto BPEJ:

1. skupiny: BPEJ 0122002
2. skupiny: BPEJ 0126002
3. skupiny: BPEJ 0126032
4. skupiny: BPEJ 0150012
5. skupiny: BPEJ 0127003, 0150212, 0151013, 0156002, 0156202, 0157132
6. skupiny: BPEJ 0151213, 0165002, 0165232, 0171232, 0260232, 0260032
8. skupiny: BPEJ 0195002
9. skupiny: BPEJ 0280682, 0280882.

Najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území obce Doľany, podľa kódu BPEJ, ktoré podliehajú povinnosti platenia odvodov v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, sú pôdy: BPEJ 0122002/1. skupiny, BPEJ 0126002/2. skupiny, BPEJ 0126032/3. skupiny, BPEJ 0150012/4. skupiny.

Navrhované zámery č. 30-38 sa nenachádzajú na:

- najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôde (v zmysle prílohy č. 2 zákona č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy).

### **Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 – zámery navrhované na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy (PP)**

#### **- obytné územia**

30 – zmena z funkcie zastavané plochy a nádvorí (nepredpokladá sa záber poľn. pôdy)

31 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada)

32 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada)

33 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada)

#### **- rekreačné územia**

34 – plochy pobytových lúk ostávajú v poľnohospodárskej pôde

#### **- zmiešané územia**

35 – zmena z funkcie ostatná plocha (nepredpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy)

- 36 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)  
 - územia pre výrobu  
 37 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda)  
 38 – zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda).  
 - dopravné líniové stavby  
 a až h – zmena z funkcie ostatná plocha (nepredpokladá sa záber poľnohospodárskej pôdy),  
 všetky pozemky sú vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu.

*Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020*

Označenie rozvoj. zámeru	Riešené územie	Forma výstavby Funkcia	Plocha rozvojového zámeru v ha			Záber poľnohospodárskej pôdy v ha					Závlahy v ha
			Celkom v ha	Z toho		Celkom	Druh pozemku	Kód BPEJ/ skupina	Z toho		
				v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ	
30	Doľany	RD,DO, TI	0,1450	0,1450	-	-	-	-	-	-	-
31	Doľany	RD,DO, TI	0,0970	0,0970	-	0,0970	záhrada	0260032/6	0,0970	-	-
32	Doľany	RD,DO, TI	0,1629	0,1629	-	0,1629	záhrada	0280882/9	0,1629	-	-
33	Doľany	RD,DO, TI	0,6452	-	0,6452	0,4107	záhrada	0280882/9	-	0,4107	-
34	Doľany	RE/bez.	0,4341	-	0,4341	Plochy pobytových lúk ostávajú v poľnohospodárskej pôde					
35	Doľany	DO,IZ	0,1432	-	0,1432	-	-	-	-	-	-
36*	Doľany	BD,OV VY,DO, TI,IZ, VZ,ZD	32,6291	-	32,6291	31,2271 24,6725	orná pôda	0151013/5 0156202/5 0165232/6	-	31,2271 24,6725	-
37	Doľany	VY,DO, TI	0,5536	-	0,5536	0,5536	orná pôda	0165232/6	-	0,5536	-
38*	Doľany	VY,DO, TI, IZ	0,6711	-	0,6711	0,1801	orná pôda	0195002/8	-	0,1801	závlahy
<b>Spolu</b>			<b>35,4812</b>	<b>0,4049</b>	<b>35,0763</b>	<b>26,0768</b>			<b>0,2599</b>	<b>25,8169</b>	

*Poznámky:* 36\*, 38\* Do odňatia poľnohospodárskej pôdy na iné účely sa nezapočítavajú plochy izolačnej zelene popri dopravnej a technickej infraštruktúry, ktoré sú súčasťou ochranných pásiem. Tieto plochy ostávajú v poľnohospodárskej pôde

*Vysvetlivky k tabuľke:* RD – rodinné domy, BD – bytové domy, OV – občianska vybavenosť, ŠP – športovo-rekreačné plochy a zariadenia, RE/bez – rekreácia bez stavebnej činnosti (pobytové lúky), DO – dopravné plochy a zariadenia (komunikácie, parkoviská, TI – zariadenia technickej infraštruktúry, VZ – verejná zeleň, IZ – izolačná zeleň, VY – výrobné a nevýrobné služby, sklady, ZD – zberný dvor

**Celkový navrhovaný záber odňatia poľnohospodárskej pôdy (ornej pôdy a záhrad) je:**

**26,0768 ha** – zábery č. 31-33, 35-38 (žiadosť o udelenie súhlasu v Územnom pláne obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020), z toho:

- v zastavanom území obce Doľany **0,2599 ha**
- mimo zastavaného územia obce Doľany **25,8169 ha.**

Poľnohospodársku pôdu, na ktorej sú situované navrhované rozvojové zábery bude možné použiť na nepoľnohospodárske účely len za podmienok dodržania zásad podľa §12 a §13 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**Držitelia a vlastníci poľnohospodárskej pôdy v zábere PP**

Na plochách predkladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie mimo zastavaného územia obce Doľany k 1.1.1990 sú držiteľmi poľnohospodárskej pôdy súkromní vlastníci a Slovenský pozemkový fond (rozvojové zábery 36, a-h).

**Zdôvodnenie navrhovaného odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske použitie**

Väčšina rozvojových zámerov, ktorým bol v minulosti udelený súhlas orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel, sú buď zastavané, rozostavané alebo majú schválenú projektovú dokumentáciu a sú pripravené na stavebnú činnosť.

Navrhované rozvojové zábery zaberajú poľnohospodársku pôdu, ktorá

- tvorí „torzá“ poľnohospodárskej pôdy - záhrady v hraniciach zastavaného územia obce, obklopené existujúcou obytnou výstavbou, ťažko prístupné pre poľnohospodárske mechanizmy a z toho dôvodu nevyužiteľné pre poľnohospodársku výrobu: **31 - 32**,
- tvorí enklávu poľnohospodárskej pôdy - záhrady obkľúčenú lesnými pozemkami mimo hranice zastavaného územia obce: **33**,
- tvorí poľnohospodárske pôdy vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu, ktoré chce obec získať do svojho vlastníctva, časť pozemkov vo východnej časti RZ je navrhnutá ÚPN VÚC Bratislavský kraj ako verejnoprospešne dopravné stavby: **36**,
- tvorí poľnohospodársku pôdu – ornú pôdu v dotyku so zastavaným územím obce: **37**,
- tvorí malú enklávu poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území obce: **38**.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie je nutné dodržať ustanovenia zákona SNR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

#### Závlahy a odvodnenie

V správe Hydromelióracie, š.p. Bratislava sa na ri území obce Doľany nachádzajú nasledovné vodné stavby:

- Závlahy pozemkov Doľany (evid. č. 5201 322), ktorá bola daná do užívania v roku 1981 s celkovou výmerou 440 ha,
- Závlahy pozemkov Budmerice (evid. č. 5201 368), ktorá bola daná do užívania v roku 1988 s celkovou výmerou 1600 ha,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany – Dlhá“ v roku 1976
  - Odvodňovací kanál krytý Ampére (evid. č. 5201 279002) o celkovej dĺžke 0,102 km,
  - Odvodňovací kanál Čerlov (evid. č. 5201 279003) o celkovej dĺžke 0,320 km,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany – Dlhá“ v roku 1975
  - Odvodňovací kanál Horné pole (evid. č. 5201 162002) o celkovej dĺžke 1,420 km,
  - Odvodňovací kanál Rojzabiny I. (evid. č. 5201 279005) o celkovej dĺžke 0,250 km,
  - Odvodňovací kanál Breziny (evid. č. 5201 162007) o celkovej dĺžke 0,950 km,
  - Odvodňovací kanál Breziny I. (evid. č. 5201 162008) o celkovej dĺžke 0,300 km,
  - Odvodňovací kanál Breziny II. (evid. č. 5201 162009) o celkovej dĺžke 0,900 km,
- Odvodnenia vybudované v rámci stavby „OP Doľany 2“ v roku 1972
  - Odvodňovací kanál Galetky (evid. č. 5201 146001) o celkovej dĺžke 0,950 km,
  - Odvodňovací kanál úchytný Od Korzár (evid. č. 5201 146002) o celkovej dĺžke 0,765 km,
  - Odvodňovací kanál Fasandle (evid. č. 5201 146003) o celkovej dĺžke 0,682 km,
  - Odvodňovací kanál úchytný od Fasandle (evid. č. 5201 146004) o celkovej dĺžke 0,103 km,
  - Odvodňovací kanál Rojzabiny II. (evid. č. 5201 146006) o celkovej dĺžke 0,180 km,

V riešenom území sa nachádzajú aj detailné odvodnenia poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom, ktoré sú v správe príslušných poľnohospodárskych subjektov.

Na poľnohospodárskej pôde (ornej pôde) s vybudovanými hydromelióraciami sa nachádzajú zámery **36** a **38**.

## **2.14 PREHEAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA LESNÝCH POZEMKOCH**

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 nenavrhuje trvalé odňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesov.

Pozemok CKN s parcelným číslom 3012/10 v súčasnosti s funkčným využitím ostatná plocha o výmere 1000 m<sup>2</sup>, pôvodne lesný pozemok, vyňatý pre iné účely ako na plnenie funkcií lesov (Rozhodnutie OÚ-PK-PLO-2019/0015-004/HRN zo dňa 21.02.2019).

### 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyjadrené vo forme regulatív, obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky využitia územia, umiestňovania stavieb a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb. Pri tvorbe týchto zásad sa vychádzalo najmä z limitov využitia územia s dôrazom na ochranu a tvorbu životného prostredia.

Základná rozvojová koncepcia riešenia Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 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 zo 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 č. 1/2014.

Návrhové obdobie realizácie Územného plánu obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 je k roku 2035.

#### 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.

Zmeny a doplnky č. 2/2020 Územného plánu obce Doľany riešia nasledovné rozvojové zámery:

- **úprava regulácie zástavby schváleného rozvojového zámeru**

**11a** obytné územie - rozvojový zámer určený pre výstavbu izolovaných rodinných domov sa dopĺňa o možnosť výstavby dvoj domov a radových rodinných domov.

- **návrh nových rozvojových zámerov** (v zmysle uznesenia OZ Doľany č. 9/III/2020):

**obytné územia**

**30** zmena z funkcie zastavané plochy a nádvoria na obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 3 RD),
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

**31** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 1 RD),
- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

**32** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre:

- málopodlažnú bytovú zástavbu rodinných domov s príslušnou vybavenosťou (max. 1 RD),



- dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;
- 33** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada), ostatná plocha a zastavané plochy a nádvorcia na obytné územia vidieckeho typu (BV), určené pre rekonštrukciu a prístavbu:
- existujúceho rodinného domu s príslušnou vybavenosťou,
  - verejnú a izolačnú zeleň;
  - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

#### **rekreačné územia**

- 34** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (TTP a záhrada) na územie rekreácie v krajine (RK), určené pre:
- pobytové lúky bez stavebnej činnosti,
  - verejnú a izolačnú zeleň;

#### **zmiešané územia ostatné (ZO)**

- 35** zmena z funkcie ostatné plochy na zmiešané územie ostatné, určené pre:
- samoobslužnú auto umyvárku,
  - nabíjaciu stanicu elektromobilov,
  - verejnú a izolačnú zeleň;
  - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;
- pri ponechaní územnej rezervy pre plánovaný vjazd do rozvojových zámerov č. 5 a 6;
- 36** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda, TTP), vodné a ostatné plochy na zmiešané územia ostatné, určené pre:
- málopodlažnú bytovú zástavbu bytových domov,
  - zariadenia občianskej vybavenosti, vrátane sociálnych služieb,
  - športové plochy a zariadenia,
  - podnikateľské aktivity výrobného a nevýrobného charakteru vrátane skladov,
  - zberný dvor,
  - verejnú parkovú a izolačnú zeleň;
  - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;
- pri ponechaní územnej rezervy pre regionálne dopravné zámery (schválené v Územnom pláne obce Doľany Zmeny a doplnky 1/2014):
- preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany - dvojpruhová cesta s ochranným pásmom,
  - novú regionálnu trať z Pezinku do Smoleníc ŤSR 120-116 s ochranným pásmom;

#### **výrobné územia**

- 37** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na územia drobnej výroby a služieb (VD) určené pre :
- skladové hospodárstvo,
  - verejnú a izolačnú zeleň;
  - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;
- 38** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na územia drobnej výroby a služieb (VD) určené pre :
- drobnú priemyselnú výrobu, výrobné a nevýrobné služby s príslušnou vybavenosťou,
  - skladové hospodárstvo,
  - verejnú a izolačnú zeleň;
  - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

#### **dopravné plochy a línie**

- a-h** zmena z funkcie zastavané plochy a ostatné plochy na **dopravné stavby** určené pre:
- a** miestnu križovatku,
  - b** miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3 a poľnú cestu,
  - c** poľnú cestu,
  - d** cyklistickú trasu (Vínogradnícku cyklotrasu (048) – Bratislava - Svätý Jur – Pezinok - Modra - Častá - Doľany (Národná cyklotrasa) – poľnú cestu,
  - e** miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3,
  - f** poľnú cestu,
  - g** miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3,
  - h** miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3.

### 3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

#### Obytné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch

##### **Obytné územia vidieckeho typu (BV)**

regulované bloky **30, 31, 32, 33**

- **slúžia** pre bývanie v rodinných domoch s odpovedajúcim zázemím úžitkových záhrad a s obmedzeným chovom drobného hospodárskeho zvieratstva, pre umiestňovanie zariadení občianskej vybavenosti, remesiel a služieb slúžiacich pre obsluhu tohto územia. Prevádzkovanie týchto zariadení nesmie mať z hľadiska životného prostredia negatívny vplyv na kvalitu bývania.
- **neprípustné** sú také aktivity, ktoré produkujú hluk, zápach, pôsobia neesteticky alebo vyžadujú ťažkú nákladnú dopravu.
- nákladná doprava musí byť vylúčená s výnimkou časovo regulovanej dopravnej obsluhy. Vzhľadom na charakter uvedeného územia je možný pohyb menších poľnohospodárskych mechanizmov. Odstavovanie a garážovanie osobných i hospodárskych vozidiel je nutné riešiť na pozemkoch rodinných domov. Parkovacie plochy IAD je možné budovať len pri objektoch vybavenosti a na vlastných pozemkoch.

##### Vhodné funkcie

- rodinné domy
- domy víkendové
- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti.

##### Prípustné funkcie (za určitých obmedzujúcich podmienok)

- polyfunkčné domy s bývaním
- sociálne objekty, domovy dôchodcov, penzióny
- kultúrne objekty malého rozsahu
- stravovacie objekty malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety
- obchody
- drobné nevýrobné služby
- remeslá a opravárenské služby,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia.

##### **Zmiešané územia ostatné (ZO)**

regulované bloky **35, 36**

- **slúžia** pre umiestnenie bývania, zariadení občianskej vybavenosti, športu a rekreácie a podnikateľských aktivít nevýrobného charakteru, verejnej parkovej zelene a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry,
- z hľadiska riešenia dopravy je nutné uvažovať v týchto územiach s pohybom nákladnej dopravy. Odstavovanie a parkovanie osobných a nákladných vozidiel je potrebné riešiť na pozemkoch jednotlivých objektov.

##### Vhodné funkcie

- polyfunkčné domy s bývaním
- obchodná vybavenosť
- zariadenia verejného stravovania malého rozsahu
- zariadenia administratívne
- zariadenia kultúrne malého rozsahu
- zariadenia vzdelávacie
- zdravotnícke a sociálne zariadenia (domovy dôchodcov, penzióny...)
- plochy a zariadenia športu a rekreácie
- podnikateľské aktivity nevýrobného charakteru
- nevýrobné služby
- remeslá a opravárenské služby

##### Prípustné funkcie

- byty majiteľov a správcov – pohotovostné byty
- auto umyvárne

- nabíjacie stanice elektromobilov
- dopravné stavby a zariadenia , vrátane auto umyvárni, nabíjajúcich staníc elektromobilov
- plochy parkovej a izolačnej zelene
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, vrátane zberného dvora
- komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia
- pešie a cyklistické trasy
- plochy statickej dopravy.

### **Výrobné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch**

#### **Územia drobnej výroby a služieb (VD)**

regulované bloky **37, 38**

- **slúžia** pre umiestňovanie zariadení drobnej priemyselnej i poľnohospodárskej výroby (nie však živočíšnej), služieb a skladov, čiastočne obťažujúcich svoje okolie (hlukom, vibráciami, prachom, zápachom a pod.),
- územie si vyžaduje dopravnú obsluhu nákladnými vozidlami bez obmedzenia nosnosti. Parkovanie i garážovanie osobných i nákladných vozidiel musí byť riešené na vlastných pozemkoch
- **neprípustné** je bývanie všetkého druhu, vrátane prechodného bývania (okrem pohotovostných bytov), športové a rekreačné zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry.

#### Vhodné funkcie

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

#### Prípustné funkcie

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

### **Rekreačné územia**

**Územie rekreácie v krajine (RK)** určené pre:

regulovaný blok **34**

- **slúžia** pre pobytové lúky bez stavebnej činnosti,
- **neprípustné** sú trvalé stavby s pevným základom.

#### Vhodné funkcie

- prvky drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, osvetlenie...)
- drobné drevené prístrešky, altánky...
- informačné tabule

#### Prípustné funkcie

- prírodný amfiteáter
- detské ihriska
- plochy pre outdoorové aktivity
- plochy statickej dopravy.

### **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 **index zastavanej plochy (IZP)** - udáva podiel zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku

Priestorové usporiadanie vo vertikálnom smere limituje **koeficient maximálnej prípustnej hladiny zástavby** vyjadrujúci maximálny počet nadzemných podlaží + využiteľné podkrovia. Pre jednotlivé časti obce sú

stanovené rôzne hladiny zástavby v závislosti od významu, polohy a funkcie územia, ako i charakteru jestvujúcej zástavby.

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

### **Zmena ukazovateľov intenzity zástavby**

#### Obytné územie

**Regulovaný blok č. 11/a** – schválený zámer (časť na pozemku CKN s parcelným číslom 1194/7 o výmere 27 200 m<sup>2</sup>)

- zástavba solitérnymi jednopodlažnými rodinnými domami s jednopodlažným podkrovím, resp. ustúpeným podlažím,
- zástavba dvojdomov (každá časť dvojdomu s max. jednou bytovou jednotkou),
- zástavba radových rodinných domov (každý radový dom max. s 1 bytovou jednotkou),
- minimálna plocha pozemku pre jeden
  - solitérny rodinný dom nesmie byť menšia ako 500 m<sup>2</sup>,
  - radový rodinný dom nesmie byť menšia ako 400 m<sup>2</sup>,
  - dvojdom nesmie byť menšia ako 800 m<sup>2</sup>,
- maximálna zastavaná plocha:
  - solitérneho rodinného domu 25% a zároveň nesmie prekročiť 200 m<sup>2</sup>,
  - radového rodinného domu 30% a zároveň nesmie prekročiť 200 m<sup>2</sup>,
  - dvojdomu 35% a zároveň nesmie prekročiť 300 m<sup>2</sup>,
- podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1 m nad terénom,
- stavebná čiara – 6 m od uličnej čiary pozemku,
- pri návrhu novej výstavby maximálne rešpektovať pôvodnú morfológiu terénu
- dodržať minimálny koeficient zelene 0,4.

### **Ukazovatele intenzity využitia územia**

#### Obytné územie - izolovaná zástavba rodinných domov

#### **Regulovaný blok č.: 30, 31, 32**

- zástavba solitérnymi jednopodlažnými rodinnými domami s jednopodlažným podkrovím, resp. ustúpeným podlažím,
- minimálna plocha pozemku pre jeden rodinný dom nesmie byť menšia ako 500 m<sup>2</sup>,
- maximálna zastavaná plocha rodinného domu nesmie prekročiť 200 m<sup>2</sup> a zároveň max. zastavanosť 25%,
- podlaha 1. nadzemného podlažia nesmie byť umiestnená vyššie než 1m nad terénom,
- stavebná čiara – 6 m od uličnej čiary pozemku,
- rešpektovať pôvodnú morfológiu terénu
- minimálny koeficient zelene 0,4.

#### Obytné územie – rekonštrukcia existujúceho objektu

#### **Regulovaný blok č.: 34**

- rekonštrukcia existujúceho objektu „Papierne“ na obytnú funkciu – izolovaný rodinný dom s prístavbou,
- počet nadzemných podlaží max. 2 + podkrovie
- max. zastavanosť 30%,
- pri návrhu novej výstavby maximálne rešpektovať pôvodnú morfológiu terénu
- dodržať minimálny koeficient zelene 0,4.

#### Obytné územie – zástavba bytových domov

#### **Regulovaný blok č.: 36 – časť zmiešaného územia**

- počet nadzemných podlaží max.2 + obytné podkrovie
- maximálna zastavanosť 40%
- max. počet podzemných podlaží : 1
- min. koeficient zelene 0,5
- statická doprava riešená na pozemku rozvojového zámeru.

#### Rekreačné územie – pobytové lúky

#### **Regulovaný blok č.: 34**

- nie sú prípustne trvalé stavby so základom,

- max. index spevnených plôch 0,2,
- min. koeficient zelene 0,8.

#### Zmiešané územie

##### **Regulovaný blok č.: 35**

- max. zastavanosť 20%,
- počet nadzemných podlaží max.1.
- min. koeficient zelene 0,6.

##### **Regulovaný blok č.: 36**

- max. zastavanosť 35%
- počet nadzemných podlaží max.
  - 2+podkrovie (pre bytové domy)
  - 2 (pre ostatné objekty)
- max. počet podzemných podlaží : 1,
- min. koeficient zelene 0,5.
- statická doprava riešená na pozemku rozvojového zámeru.

#### Výrobné územie

##### **Regulovaný blok č.: 37**

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

##### **Regulovaný blok č.: 38**

- max. zastavanosť 40%,
- počet nadzemných podlaží max. 2,
- max. počet podzemných podlaží : 1,
- min. koeficient zelene 0,5,
- statická doprava riešená na pozemku rozvojového zámeru.

#### Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecne technických podmienkach na výstavbu a o všeobecne technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

#### Technická a dopravná infraštruktúra

- rodinné domy - garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov (min. dve parkovacie miesta),
- ostatné objekty – garážovanie a parkovanie na pozemku rozvojového zámeru,
- koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene.

#### Stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

Navrhované objekty musia spĺňať osobitné požiadavky na užívanie stavby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, požiadavky bezbariérovosti v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a jej prílohy.

### **3.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

V rozvojových zámeroch je prípustné umiestňovať nasledovné zariadenia občianskej vybavenosti: obytné územia:

**30, 31, 32, 33** - integrované s funkciou bývania v rodinných domoch;

zmiešané územia:

**36** - integrované s funkciou bývania v bytových domoch,  
- integrované s inými funkciami,  
- v samostatne stojacich objektoch.

**35** - je prípustné situovať len samoobslužnú auto umyváreň a nabíjacie boxy pre elektromobily.

V rozvojových zámeroch **37** a **38**, s funkčným využitím výrobné územia, je neprípustné umiestňovať zariadenia občianskej vybavenosti.

#### Zmeny a doplnky 2/2020 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 navrhnuť podľa druhu a veľkosti zariadenia zodpovedajúci rozsah plôch statickej dopravy – kapacitu parkovísk pri vybavenosti 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:

- 30-34** drobné športové zariadenia, ktoré je možné integrovať s bývaním v objektoch rodinných domov (fitnes, posilňovne, bazény a pod.),
- 35** pobytové lúky, detské preliezačky, altánky, mobiliár (lavičky, smetné koše, informačný systém...),
- 36** športové areály a zariadenia umiestnené v samostatných objektoch alebo integrované s inými funkciami,

V rozvojových zámeroch **37** a **38** je neprípustné umiestňovať zariadenia športu a rekreácie všetkého druhu.

### 3.5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VÝROBNÉHO ÚZEMIA

V rozvojových zámeroch je prípustné umiestňovať nasledovné výrobné zariadenia:

- 36** drobnú priemyselnú výrobu a výrobné služby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, sklady a zberný dvor,
- 37** jeden skladový objekt (na drobné priemyselné činnosti),
- 38** drobnú priemyselnú výrobu a výrobné služby bez negatívnych vplyvov na životné prostredie, sklady.

V rozvojových zámeroch **30** až **35** je neprípustné umiestňovať zariadenia výrobného charakteru.

Z nevýrobných služieb sa v riešenom území môžu umiestňovať len také prevádzky, ktoré je prípustné integrovať s funkciou bývania, t.j. také 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 podzem. 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 komunikácií 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/1095** (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 komunikácií.

Existujúce miestne komunikácie si v návrhu ponechávajú svoj funkčný význam a ich navrhnuté priestorové usporiadanie (podrobnejšie vyznačené v návrhu dopravy v grafickej prílohe).

#### Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia územia

Dopravné stavby nadradeného významu:

- zachovať územnú rezervu pre
  - navrhovanú preložku cesty II/502 – **36**,
  - regionálnu železničnú trať 120-116 z Pezinku do Smoleníc – **36**,
  - národnú cyklistickú trasu – zámer **d**,
- rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy - cesty II. a III. triedy a ich ochranné pásma.
- 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 komunikácií,
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu životného prostredia a v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle STN 73 6056 odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel a STN 73 0531 ochrana proti hluku v pozemných stavbách,
- zohľadniť umiestnenie autobusových zastávok v zmysle STN 736425 stavby pre dopravu, autobusové, trolejbusové a električkové zastávky – navrhnuť nové autobusové zastávky tak, aby bola pokrytá pešia dostupnosť k zastávkam HD z navrhovaných obytných zón,
- riešiť statickú, cyklistickú dopravu a pešie trasy v podrobnejších stupňoch PD podľa STN 73 6110.

#### Navrhované dopravné plochy a línie

- a – plošná dopravná stavba:** navrhovaná križovatka - malá časť schváleného rozvojového zámeru č. 3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1302/1 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1226 m<sup>2</sup>) v hraniciach zastavaného územia obce.
- b – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia v severozápadnej časti a poľná cesta v juhovýchodnej časti, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1418/2, (zastavané plochy a nádvoria o výmere 8177 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.
- c – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta, zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2142/1 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 541 m<sup>2</sup>) a pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2017 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 1061 m<sup>2</sup>) a 2062 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 1872 m<sup>2</sup>.
- d – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta, po ktorej je vedená regionálna cyklotrasa, zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2144/2 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 2818 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.
- e – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 2552, zastav. plochy a nádvoria o výmere 3129 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.
- f – líniová dopravná stavba:** navrhovaná poľná cesta zaberá pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2550 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m<sup>2</sup>) a 2418 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 2539 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 2650 m<sup>2</sup>.
- g – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 931 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 3636 m<sup>2</sup>) a pozemok registra CKN s parcelným číslom 932 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 773 m<sup>2</sup>), 932/2 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce. Celková výmera rozvojového zámeru je 4680 m<sup>2</sup>.
- h – líniová dopravná stavba:** navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 929 (zastavané plochy a nádvoria o výmere 2000m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.

#### **Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia územia**

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov,
- technickú infraštruktúru budovať a skolaudovať v predstihu pred vydaním územného rozhodnutia pre jednotlivé objekty,
- rešpektovať existujúce koridory pre nadradené vzdušné a pozemné trasy technickej infraštruktúry s ich ochrannými pásmami v zmysle platných predpisov,
- líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete umiestňovať v koridoroch vymedzených pre dopravné líniové stavby, ktoré budú rezervované ako verejnoprospešné stavby,
- napojiť navrhované rozvojové zámery na 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 zámerov do vodotesných žump alebo malých čistiarni odpadových vôd,
- pri odvádzaní dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržiavanie

- pridanieho odtoku v území tak, aby nebola zhoršená kvalita vody,
- navrhované križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi riešiť v súlade s STN 73 6822 križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi,
- koordinovať elektrické rozvody s ostatnými inžinierskymi sieťami už pri ich navrhovaní,
- el. rozvody navrhnuť a realizovať na verejne prístupných priestoroch v max. miere káblami zemou,
- zachovať existujúce nadzemné a podzemné telekomunikačné trasy a zariad. v správe STa.s.,
- riešiť rozšírenie miestnej telefónnej siete do navrhovaných zámerov káblami uloženými v zemi,
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržať ustanovenia normy STN 73 6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia a normy STN 33 40 50 ods.3.3.1. o podzemných telekomunikačných vedeniach,
- rešpektovať ochranné pásma vodných tokov, zabezpečiť ochranu inundačného územia vodného toku – zamedziť v ňom výstavbu a iné nevhodné činnosti.

#### Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle Vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 citovaného zákona,
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby).

#### Zariadenia odpadového hospodárstva

- vo všetkých stupňoch PD každej stavby vyčleniť dostatočné plochy na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady a separovane zbierané zložky odpadov.

### **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 kultúrohistorických hodnôt, ktoré sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu:

- Dom pamätný (ÚZPF SR č. 396/1) – ľudová architektúra, rodový 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) – jednolod'ová gotická stavba zo 14. storočia, s prestavbami v 17. a 20. storočí, umiestnená v lese nad cintorínom, na pozemku parc. č. 2556/2,
- Rímsko-katolícky kostol sv. Kataríny (ÚZPF SR č. 403) – jednolod'ová gotická stavba z druhej polovice 14. storočia, s prestavbou v 17. storočí a v roku 1832, umiestnený pri cintoríne, na pozemku parc. č. 281,
- Veža mestská (ÚZPF SR č. 10995) – jednopriestorová, renesačno-baroková stavba štvorcového pôdorysu z prelomu 16. a 17. storočia, umiestnená na tzv. hornom konci obce, na pozemku s parcelným číslom 605/39.

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 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. 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.

#### Návrh na ochranu archeologických nálezov

- investor/stavebník si vyžiada od príslušného Krajského pamiatkového úradu vyjadrenie k plánovanej výstavbe,
- v prípade archeologického výskumu stavebník a dodávateľ stavby vytvoria priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov),
- stavebník uhradí náklady na realizáciu archeologického prieskumu a výskumu (§38 ods. 1, 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu), pričom pred začiatkom výstavby uzatvorí v tejto veci zmluvu o dielo,
- stavebník si v dostatočnom časovom predstihu pred začiatkom zemných a stavebných prác, zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa §36 ods. 2 zákona č. 49/2002 Archeologický ústav SAV, iná právnická osoba, ktorá vlastní oprávnenie vydané MK SR.

### **3.8 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PÔCH ZELENE**

#### **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.

#### **Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny**

V riešenom katastrálnom území obce Doľany je nutné chrániť:

- **CHKO Malé Karpaty** - veľkoplošné chránené územie,
- **CHVÚ Malé Karpaty** - Chránené vtáčie územie (SKCHVU014)
- **CHÚEV 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.

### **3.9 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

#### **Zásady a regulatívy pre ochranu pôdy**

- využívať poľnohospodársku pôdu takým spôsobom, aby nebola ohrozená stabilita územia, zodpovedala prírodným podmienkam v danom území a zaručovala funkčnú späťosť prírodných procesov v krajinnom priestore.

#### **Zásady a regulatívy pre ochranu povrchových a podzemných vôd**

- rešpektovať ochranu vôd vyplývajúcu zo zákona,
- zrealizovať verejnú splaškovú kanalizáciu s napojením na ČOV,
- zabezpečiť 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.

### **Zásady a regulatívy pre ochranu ovzdušia**

- do obytného územia neumiestňovať výrobné prevádzky, ktoré sú:
  - zdrojom hluku,
  - znečistenia ovzdušia (napr. pachovými látkami), okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie,
- navrhnúť usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie.

### **Zásady a regulatívy pre ochranu proti hluku**

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

### **Zásady a regulatívy pre odpady**

- zaviesť v navrhovaných rozvojových zámeroch triedenie domového odpadu a dodržiavať hygienické zásady pre triedenie, uskladnenie a likvidáciu odpadov,
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Doľany,
- v zastavanom území obce a do vzdialenosti 300 m od jeho hranice neumiestňovať zariadenia na spaľovanie zvierat a iného odpadu.

### **Zásady a regulatívy z hľadiska ožiarenia**

- zabezpečiť ochranu objektov podľa vyhl. MZ SR č. 406/2002 Z. z. o požiadavkách ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov ( v katastrálnom území sa nachádza nízke až stredné radónové riziko).

## **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 2/2020 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie.

## **3.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

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

### **zóna plánovaných ochranných opatrení jadrovej elektrárne**

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

**cestné ochranné pásma** slúžia na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií mimo územia zastavaného, alebo určeného na súvislé zastavanie.

Pre jednotlivé druhy komunikácií určuje sú v zmysle príslušnej vyhlášky stanovené nasledovné ochranné pásma:

- 100 m od osi vozovky príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlостná komunikácia,
- 50 m od osi vozovky cesty I. triedy,
- 25 m od osi vozovky cesty II. triedy,
- 20 m od osi vozovky cesty III. triedy,
- 15 m od osi vozovky miestnej komunikácie;

### **ochranné pásma civilného letectva**

prerokovať s Dopravným úradom nasledovné stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom,
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu,
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie

elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje,

#### **ochranné pásma zariadení a trás technickej infraštruktúry**

- vodohospodárskych zariadení pre verejné vodovody - vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia na obidve strany:
  - 1,5 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm vrátane,
  - 2,5 m pri verejnom vodovode nad priemer 500 mm,
  - 2,0 m od osi vodovodnej prípojky obojstranne,
- vodohospodársky významných vodných tokov:
  - Podhájskeho potoka v šírke min. 6 m od brehovej čiary obojstranne,
  - ostatných vodných tokov v šírke min. 4 m od brehovej čiary obojstranne,
  - vodnej nádrže Doľany v šírke 10 m od zátopovej čiary vodnej nádrže pri maximálnej hladine 197,60 m n.m,
- elektrickej energie - vzdušné, podzemné silnoprúdové a slaboprúdové vedenia:
  - ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po obidvoch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča na obidve strany, táto vzdialenosť je pri napätí:
    - od 1 kV do 35 kV vrátane - 10 m,
    - od 35 kV do 110 kV vrátane - 15 m,
    - od 110 kV do 220 kV vrátane - 20 m,
    - od 220 kV do 400 kV vrátane - 25 m,
  - ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu. 400 kV – 25 m,
- telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete - 1,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke, pričom hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie,
- trás a zariadení plynovodu
  - ochranné pásmo plynovodu je vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
    - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
    - 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 do 500 mm,
    - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 do 700 mm,
    - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 m,
    - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa,
    - 8 m pre technologické objekty,
  - bezpečnostné pásmo plynovodu:
    - 10 m pre plynovod s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaným na voľnom priestranstve a na nezastavanom území,
    - 20 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm,
    - 50 m pre plynovod s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm,
    - 50 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 150 mm,
    - 100 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 300 mm,
    - 150 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 500 mm,
    - 300 m pre plynovod s tlakom nad 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
    - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch,
    - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe.

#### **Ochranné pásmo lesa**

- vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov.

#### **Ochranné hygienické pásma**

- od hranice pozemku pohrebiska – stanoví obec všeobecne záväzným nariadením,
- od areálu živočíšnej výroby, vymedzené oplotením areálu
- od vodných zdrojov Adamová a Tri stoky, vymedzené oplotením areálu
-

### 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 (SKUEV0267)** – 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 – Sučiarický 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 2/2020 navrhuje obstarat' podrobnejšiu územnoplánovaciau dokumentáciu na úrovni územného plánu zóny pre rozvojový zámer č. **36**.

### 3.14 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre verejnoprospešné stavby v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ÚPN obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 navrhuje územnú rezervu pre

- rozvojové zámery:

**36 – zmiešané územie** – navrhované pre:

- málopodlažnú obytnú zástavbu (sociálne bývanie), zariadenia občianskej vybavenosti, športový areál a oddychovo-rekreačnú zónu, zberný dvor, obecný park, izolačnú a parkovú zeleň, nevyhnutnú dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou,
- regionálne dopravné trasy:
  - preložku cesty II/502 v úseku Bratislava-Pezinok-Modra-Doľany - dvojpruhová cesta s ochranným pásmom,
  - novú regionálnu trať z Pezinku do Smoleníc ŤSR 120-116 s ochranným pásmom.

Zahŕňa pozemky registra CKN s parcelnými číslami: 920/2 (orná pôda o výmere 250375 m<sup>2</sup>), 935 (TTP o výmere 2611 m<sup>2</sup>), 948/2- časť (vodná plocha o výmere 3749 m<sup>2</sup>), 933/7 (ostatná plocha o výmere 3018 m<sup>2</sup>), 936/14 – časť (orná pôda o výmere 15 667 m<sup>2</sup>), 944/35 časť (orná pôda o výmere 36793 m<sup>2</sup>), 936/4 - časť (orná pôda o výmere 3807 m<sup>2</sup>), 933/4 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>).

**a – plošnú dopravnú stavbu** (navrhovanú križovátku, zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1302/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1226 m<sup>2</sup>, v hraniciach zastavaného územia obce.

**b – líniová dopravná stavba** (navrhovaná obslužná komunikácia v severozápadnej časti a poľná cesta v juhovýchodnej časti), zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 1418/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 8177 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**c – líniová dopravná stavba** (navrhovaná poľná cesta), zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2142/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 541 m<sup>2</sup> a pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2017 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1061 m<sup>2</sup> a 2062 zastavané plochy a nádvoria o výmere 270 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**d – líniová dopravná stavba** (navrhovaná poľná cesta), zaberá pozemok registra CKN s parcelným číslom 2144/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2818 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**e – líniová dopravná stavba** (navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3), zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 2552, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3129m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**f – líniová dopravná stavba** (navrhovaná poľná cesta), zaberá pozemky registra EKN s parcelnými číslami 2550, zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m<sup>2</sup> a 2418 zastavané plochy

a nádvoria o výmere 2539 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

**g – líniová dopravná stavba** (navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3), zaberá pozemok registra EKN s parcelným číslom 931, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3636 m<sup>2</sup> a pozemok registra CKN s parcelným číslom 932 zastavané plochy a nádvoria o výmere 773 m<sup>2</sup>, 932/2 (ostatná plocha o výmere 271 m<sup>2</sup>), mimo hraníc zastavaného územia obce.

**h – líniová dopravná stavba** (navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3) pozemok registra EKN s parcelným číslom 929, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2000 m<sup>2</sup>, mimo hraníc zastavaného územia obce.

- navrhované koridory miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 a D1 v zámeroch 30 – 38,
- navrhované siete a zariadenia technickej infraštruktúry v zámeroch 30 – 38 (verejný vodovod, verejná kanalizácia, plynovod, telekomunikácie, elektrická energia).

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

### **3.15 STAVEBNÉ UZÁVERY**

Územný plán obce Doľany Zmeny a doplnky 2/2020 nenavrhuje vyhlásiť stavebnú uzáveru v katastrálnom území obce Doľany.

### **3.16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Pre riešené územie Zmien a doplnkov 2/2020 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  
SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ