

# ZMENY A DOPLNKY č. 2/2021

## ÚPN-O Dojč

NÁVRH  
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

obstarávateľ

obec Dojč



spracovateľ



MAREC 2022

## OBSTARÁVATEĽ

Obecný úrad  
Dojč 125  
906 02 DOJČ  
tel.: +421 034/653 61 22  
e-mail: obec@dojc.sk

Obstarávanie v zmysle § 2a stavebného zákona - Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 400)

## SPRACOVATEĽ ZAD Č. 2/2021 ÚPN-O DOJČ

AŽ PROJEKT s.r.o.  
Bezručova 5  
811 09 Bratislava  
  
+421 2 45523896  
atelier@azprojekt.sk

## SPRACOVATEĽ ÚPN-O DOJČ

**ÚPN O Dojč schválený uznesením OZ v Dojči č. 65/2009 zo dňa 11.12.2009,**  
**Ing. arch. Štefan Kamenár a kolektív 2009,**  
Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Dojč schválené uznesením OZ v Dojči č. 42/2014 zo dňa 10.11.2014  
(spracovateľ Ing. arch. Ronie Vámoš a kol. 2014)  
Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN-O Dojč schválené uznesením OZ v Dojči č.66/2017/UObZ zo dňa  
17.08.2017 (spracovateľ AŽ PROJEKT s.r.o)

# OBSAH

|                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Úvod.....                                                                                                                                                                                                                | 4         |
| <b>A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI</b>                                                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| 1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA .....                                                                                                                                                 | 4         |
| 2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI .....                                                                                                                                                      | 9         |
| 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA .....                                                                                                                             | 10        |
| 4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE<br>PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY,<br>VRÁTANE PLÔCH ZELENE ..... | 10        |
| 5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....                                                                                                                                                       | 14        |
| 6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.....                                                                                                                                                                               | 14        |
| 7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.....                                                                                                                                       | 14        |
| 8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU<br>A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY .....                                                                                   | 14        |
| <b>B. URČENIE PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ<br/>ŠTÚDIU</b>                                                                                                    | <b>14</b> |
| <b>c. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB</b>                                                                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER</b>                                                                                                                                                                                        | <b>15</b> |

## Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 2/2021 ÚPN obce Dojč je spracovaná v zmysle usmernenia MDV SR zo dňa 19.5.2020 - Metodické usmernenie k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

## A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

### 1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

#### Funkčno-prevádzkové regulatívy

Do tabuľky sa dopĺňa

| Označenie | Lokalita – záväzný regulatív                                            | Poznámka |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|----------|
| C1        | Územie bývania – ÚB12 Horné lúky III:                                   |          |
| E11       | Územie občianskej vybavenosti ÚOV 10 Zariadenie pre seniorov Záhumenice |          |
| N         | Územie bývania - ÚB-13 Bytové domy v areáli MŠ                          | UŠ       |

Do textu sa dopĺňa

#### REGULAČNÝ LIST

##### C1 - Územie bývania – ÚB12 Horné lúky III:

##### Podmienky pre funkčné využitie územia

##### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

##### Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

##### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo - sklady a skládky

## Podmienky pre spôsob zástavby

### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy - 90 %

### Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy - 10 %

## Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Text „Minimálna výmera pozemku“

- dvojdomy - min. 400m<sup>2</sup> sa mení na nasledovný text

- dvojdomy - min. 1300 m<sup>2</sup>

dopĺňa sa text

### Optimálna výška oplotenia

- zadné a bočné oplotenie max 200 cm
- predné max 150 cm

## Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

### Optimálna výmera pozemkov

- dvojdomy - 1300 m<sup>2</sup>

dopĺňa sa nasledovný text

## REGULAČNÝ LIST

### N - Územie bývania - ÚB-13 Bytové domy v areáli MŠ

## Podmienky pre funkčné využitie územia

### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s bytovými domami

### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v bytových domoch (lokalita A2)
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

### Výnimočne prípustné - obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo - sklady a skládky

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

##### Dominantný spôsob zástavby

- izolované bytové domy

##### Prípustný spôsob zástavby

- -

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

##### Minimálna výmera pozemkov

- Nestanovuje sa

##### Minimálne rozmery pozemkov

- Nestanovuje sa

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované bytové domy - max. 35% celkovej výmery pozemku

##### Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

##### Maximálna podlažnosť objektov

- bytové domy - max. 3 nadzemné podlažia

##### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

##### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

##### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 30-35 %

##### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

##### Optimálna podlažnosť objektov

- bytové domy - 3 nadzemné podlažia a obytné podkrovia

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

### **REGULAČNÝ LIST**

Ruší sa text v znení „E10 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV-10 Cintorín – rozšírenie“

### **REGULAČNÝ LIST**

Dopĺňa sa text v znení

#### **E11 - Územie občianskej vybavenosti ÚOV 10 Zariadenie pre seniorov Záhumenice**

##### Charakteristika

Plocha určená pre zariadenie pre seniorov s príslušnou vybavenosťou.

##### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- zariadenia pre sociálnu starostlivosť
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

##### Výnimočne prípustné -obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

##### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo - sklady a skládky
- bývanie

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- dom pre seniorov - min. 60 %

#### Prípustný spôsob zástavby

- drobná sprievodná vybavenosť

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- -

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- 2NP

#### Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25-30 %

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 20-30 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- 2NP

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa



## 2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Mení a dopĺňa sa text

Nekomerčná OV

- Text odrážky „Rozšírenie cintorína je potrebné riešiť v nepriamej nadväznosti na súčasný cintorín (lokalita E10)“ sa ruší.
- Nový text odrážky „Územie občianskej vybavenosti ÚOV 10 Zariadenie pre seniorov Záhumenice (lokalita E11)

### 3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

#### Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť – záväzné

Dopĺňa sa text

#### **Doprava**

- riešiť nové komunikácie
  - riešiť obslužné komunikácie FT C3
  - riešiť cyklotrasu Šaštín – Senica pozdĺž toku rieky Myjava s odbočkou na obec Dojč

### 4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

Dopĺňa sa text

#### Ochrana prírody

V lokalite H3 sa dopĺňa pás zelene, ktorý v navrhovanom systéme MÚSES tvorí Interakčný prvok.

#### Návrh zelene

V lokalite Z3 na západnej časti zastavaného územia obce sa dopĺňa parková okrasná zeleň s výmerou 0,36 ha. V lokalite S1 severozápadne od zastavaného územia obce sa dopĺňa ovocný sad s rozlohou 1,77 ha.

#### **REGULAČNÝ LIST**

#### **Z3 – Územia parkovej okrasnej zelene**

##### Charakteristika

Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité z priestorotvorných a estetických hľadísk.

##### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- Parky, plochy menších parkovo upravených plôch
- Ostatná verejná zeleň

##### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- Vybavenosť verejného stravovania (kaviareň, vináreň, reštaurácia a pod.)

- Zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)
- Verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky a pod.

#### Nepripustné funkčné využitie

- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (bývanie, výroba, sklady, obchodno-obslužná vybavenosť).

#### **Podmienky pre spôsob zástavby**

##### Dominantný spôsob zástavby

- Minimalizácia intenzity využitia pozemku na zástavbu.

##### Prípustný spôsob zástavby

- Zástavba izolovaných objektov
- Drobná architektúra.

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

##### Minimálna výmera pozemkov

- Nestanovuje sa

##### Minimálne rozmery pozemkov

- Nestanovuje sa

##### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- Max. 0,05% celkovej výmery pozemku

##### Minimálny podiel vysokej zelene

- Min. 0,90% z celkovej výmery pozemku

##### Maximálna podlažnosť objektov

- Doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie

##### Odstupné vzdialenosti

- nestanovuje sa.

#### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

##### Optimálna výmera pozemkov

- Nestanovuje sa

##### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 5 %

##### Optimálny podiel vysokej zelene

- 40 - 95 %

##### Optimálna podlažnosť objektov

- Nestanovuje sa

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky Č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara - nestanovuje sa.

### **S1 – Územie ovocných sádov**

#### Charakteristika

Predstavujú územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s produkčnou funkciou, ktoré tvoria plochy sádov, vrátane prvkov krajinnej zelene.

#### Prípustné – vhodné funkčné využitie

- Ovocné sady
- Krajinná a ekostabilizačná zeleň
- Účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby
- Krajinná zeleň na poľnohospodárskej pôde
- Ostatná verejná zeleň

#### Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- Účelové poľnohospodárske komunikácie, príjazdové a prístupové komunikácie
- Vybavenosť verejného stravovania (kaviareň, vináreň, reštaurácia a pod.)
- Zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia)
- Verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky a pod.

#### Neprípustné funkčné využitie

- Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou (bývanie, výroba, sklady, obchodno-obslužná vybavenosť).

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- Bez zástavby

#### Prípustný spôsob zástavby

- Bez zástavby

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné**

#### Minimálna výmera pozemkov

- Nestanovuje sa

#### Minimálne rozmery pozemkov

- Nestanovuje sa

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- Bez zástavby

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- Min. 0,90% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- Nestanovuje sa.

#### Odstupné vzdialenosti

- nestanovuje sa.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné**

#### Optimálna výmera pozemkov

- Nestanovuje sa

#### Optimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- bez zástavby

#### Optimálny podiel vysokej zelene

- 70 - 95 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- Nestanovuje sa

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- nestanovuje sa

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- nestanovuje sa.

## **5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

Kapitola sa nemení

## **6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

Dopĺňa sa text

Rozšírenie zastavaného územia obce o lokality ZD2-1, ZD2-3 a ZD2-2 s príľahlou rozvojovou plochou H3 navrhnutou v pôvodnom ÚPN-O

## **7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

Kapitola sa nemení

## **8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

Dopĺňa sa text

**Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov**

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené C1, H3

## **B. URČENIE PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

Dopĺňa sa text

Za textom „v lokalitách A1, A2, A6, B1, B2, C, F2, F3, Z1, Z2“, sa dopĺňa text „C1“

## **C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

Dopĺňa sa text

Na konci textu vymedzených VPS sa dopĺňa text v nasledovnom znení

**VPS 17 - Cestné komunikácie k lokalite C**

**VPS 18 – Izolačná zeleň v lokalite H3**

**VPS 19 - Cyklotrasa pozdĺž toku rieky Myjava s odbočkou u na obec Dojč**

## D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

---

Kapitola sa nemení