



## ÚZEMNÝ PLÁN OBCE SOLOŠNICA

ZMENY A DOPLNKY Č.3

OBJEDNÁVATEĽ: OBEC SOLOŠNICA  
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. ALŽBETA KÁČEROVÁ A KOLEKTÍV, BRATISLAVA  
DÁTUM SPRACOVANIA: AUGUST 2023  
ZAKÁZKA ČÍSLO: 01/2022

TEXTOVÁ ČASŤ

Obecné zastupiteľstvo v Sološnici uznesením č. 48/02 zo dňa 4.10.2002 schválilo Územný plán obce Sološnica a Všeobecné záväzné nariadenie o schválení Územného plánu obce Sološnica. Spracovateľkou ÚPN-O Sološnica bola Doc. Ing. arch. Jarmila Húsenicová, PhD. a kolektív.

V roku 2004 boli vypracované a schválené Zmeny a doplnky č. 1/2004 Územného plánu obce Sološnica . Spracovateľkou Zmien a doplnkov č. 1/2004 bola Doc. Ing.arch. Jarmila Húsenicová, PhD. a kolektív.

V roku 2010 boli vypracované a schválené Zmeny a doplnky č. 2/2010 Územného plánu obce Sološnica . Spracovateľkou Zmien a doplnkov č. 2/2010 bola Ing.arch. Alžbeta Káčerová a kolektív.

Po vyhodnotení súčasného stavu územnoplánovacej dokumentácie, najmä vzhľadom na novú legislatívu v oblasti územného plánovania a stavebného konania je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica (ďalej „ZaD3 ÚPN-O“):

## **Sprievodná správa ÚPN-O Sološnica sa dopĺňa nasledovne:**

---

*V kapitole:*

### **1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA**

---

- Revidovať niektoré zámery, ktoré sa ukázali ako nerealizovateľné, resp. nepotrebné.
- Spresniť a prehodnotiť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia resp. upraviť dopravné riešenie.
- Čiastočne rozšíriť niektoré rozvojové lokality a vytvoriť nové rozvojové lokality pre funkčné plochy - bývanie (izolované rodinné domy), so stanovením podmienok zástavby územia a jeho regulatívy.
- Zpracovať absentujúce informácie z nadriadeného platného dokumentu Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „ÚPN R BSK“) v rámci katastrálneho územia obce Sološnica, t.j. nadradené siete technickej infraštruktúry, nadradenú cyklotrasu, prvky ochrany a tvorby krajiny a prvky environmentálnych záťaží v území.

*V kapitole:*

### **2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

---

Riešeným územím je katastrálne územie obce Sološnica so stanovenými riešenými lokalitami

## **Riešené lokality v zmysle platného znenia ÚPN-O Sološnica, v znení Zmien a doplnkov č. 1 a Zmien a doplnkov č. 2:**

### Lokalita 1

V ÚPN-O je lokalita označená A1 – Územie bývania Padelky II.

Nachádza sa v severnej časti obce. V rámci ZaD3 sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti A1a a A1b.

Lokalita A1a - Územie bývania Padelky II. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD a BD (cca 39 RD + 4BD) v zmenšenej miere a zároveň sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia so spresnenými regulatívmi využitia územia.

Lokalita A1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje pre funkčné využitie ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie.

### Lokalita 2

V ÚPN-O je lokalita označená C1 – Územie bývania Betlehém II.

Nachádza sa v juhovýchodnej časti obce. V rámci ZaD3 sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti C1a a C1b.

Lokalita C1a - Územie bývania Betlehém II. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 13 RD) v zmenšenej miere. Lokalita C1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje pre funkčné využitie ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie.

### Lokalita 3

V ÚPN-O je lokalita označená D – Územie bývania Padelky-Záhumnice

a D2 – Územie bývania Padelky-Záhumnice II. Nachádza sa v západnej časti obce. V rámci ZaD3 sa navrhuje zmena priestorového usporiadania a dopravného riešenia. V lokalite D - Územie bývania Padelky-Záhumnice je už zväčša zrealizovaná a ostáva ešte rezerva na výstavbu 2RD. Vypúšťa sa dopravné napojenie lokality D2.

Lokalita D2 - Územie bývania Padelky-Záhumnice II. - ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 30RD) v upravenom dopravným nástupom do územia. Navrhuje sa zmena priestorového usporiadania územia so spresnenými regulatívmi využitia územia a zmena dopravného riešenia vrátane trasovania technickej infraštruktúry.

### Lokalita 4

V ÚPN-O je lokalita označená E - Územie bývania Slanisko a E1 – Územie bývania Nivy pod Slaniskom II. Nachádza sa v južnej časti obce.

V rámci ZaD3 sa navrhuje z dôvodu terénnych daností zmenu priestorového usporiadania územia so spresnenými regulatívmi využitia územia a zmenu dopravného riešenia vrátane trasovania technickej infraštruktúry.

Lokalita E - Územie bývania Slanisko ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 29 RD). Lokalita E1 - Územie bývania Slanisko II. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 8 RD).

Zároveň sa ruší dopravné prepojenie do západnej časti lokality E2 - Územie bývania Slanisko III a vypúšťa sa časť zástavby a prinavracia sa pôvodnému funkčnému. Lokalita je označená ako Eb – Slanisko.

Lokalita E2 - Územie bývania Slanisko III. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 26RD) bez priestorovej zmeny ale so spresnenými regulatívmi využitia územia.

#### Lokalita 5

V ÚPN-O je lokalita označená F – Územie bývania Za záhradami.

Nachádza sa v centrálnej časti obce.

V rámci ZaD3 je rozdelenie lokality na dve časti Fa a Fb z dôvodu nerealizovateľnosti dopravnej obsluhy územia.

Lokalita Fa - Územie bývania Za záhradami v zmenšenej miere ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 9 RD) v upraveným dopravným nástupom do územia vrátane trasovania technickej infraštruktúry a so spresnenými regulatívmi využitia územia.

Lokalita Fb - Územie bývania/záhrady ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD ako záhrady existujúcich rodinných domov bez možnosti ďalšej zástavby.

#### Lokalita 6

V ÚPN-O je lokalita označená G – Územie bývania Za školou

Nachádza sa v severnej časti obce.

V rámci ZaD3 sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti Ga a Gb.

Lokalita Ga - Územie bývania Za školou ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 20 RD) v zmenšenej miere.

Lokalita Gb - Územie občianskej vybavenosti Za školou - sa navrhuje pre funkčné využitie občianska vybavenosť a začlenenie späť do existujúceho areálu OV spresnenými regulatívmi využitia územia.

#### Lokalita 7

V ÚPN-O je lokalita označená J – Územie občianskej vybavenosti - Stredisko.

Nachádza sa vo východnej časti obce.

V rámci ZaD3 sa navrhuje zmena funkčného využitia územia z dôvodu zmien klimatických pomerov v území a neaktuálnosť vytvorenia reálu zimných športov.

Lokalita sa navrhuje pod novým označením J – Územie pre bývanie – Paseky IV. pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 6 RD) so spresnenými regulatívmi využitia územia, s pôvodným dopravným nástupom do územia vrátane trasovania technickej infraštruktúry.

#### Lokalita 8

V ÚPN-O je lokalita označená K – Územie občianskej vybavenosti – Cintorín rozšírenie. Nachádza sa vo východnej časti obce.

V rámci ZaD3 sa navrhuje zmenšiť ochranné pásmo cintorína a uvoľnené územie využiť pre funkciu bývania.

### **Novonavrhované lokality v rámci Zmien a doplnkov č.3 (ZaD č.3):**

#### Lokalita 9

V rámci riešenia ZaD3 sa navrhuje v nadväznosti na lokalitu B – Územie bývania Paseky a B1 – Územie bývania Paseky II. vo východnej časti obce rozšíriť o novú rozvojovú lokalitu

B2 – Územie bývania Paseky III. s novým dopravným a technickým vybavením pre zástavbu RD (cca 20 RD).

#### Lokalita 10

V rámci riešenia ZaD3 sa navrhuje v nadväznosti na lokalitu D3 – Územie bývania Padelky IV. v severozápadnej časti obce rozšíriť o novú rozvojovú lokalitu

D4 – Územie bývania Padelky V. s novým dopravným a technickým vybavením pre zástavbu RD (cca 43 RD).

#### Lokalita 11

V rámci riešenia ZaD3 sa navrhuje v nadväznosti na redukovanú lokalitu F- Územie bývania Za záhradami v centrálnej časti obce rozšíriť o novú rozvojovú lokalitu F1 – Územie bývania Za záhradami II. s novým dopravným a technickým vybavením pre zástavbu RD (cca 7 RD) .

### **Vyhodnotenie návrhu riešeného územia**

V súvislosti so schválením novej legislatívy v oblasti územného plánovania Obec Sološnica pristúpila k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica so zámerom v maximálnej miere spresniť a stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a rozvojových možností obce v rámci zastavaného územia obce, resp. v priamej nadväznosti na súčasne zastavané územie.

Z opisu jednotlivých lokalít vyplýva, že vzhľadom na nerealizovateľnosť existujúcich rozvojových lokalít z predchádzajúcich spracovaní ÚPN obce Sološnica a jej ZaD č.1 a ZaD č.2 sa navrhuje redukovať niektoré pôvodné rozvojové zámery rozčlenením na časť „a“ so zachovaným funkčným využitím a časť „b“ s prinavrátením pôvodnému určaniu ( lokality č. 1,2,5,6).

Prevažujúca zmena vo všetkých lokalitách predpokladá zmenu už navrhovaného priestorového usporiadania územia v prihliadnutí na problematiku stav v území, spresnenie existujúcich regulatívov využitia územia, úprava dopravného a technického napojenia územia (lokality č. 1 - 7).

V ďalšej lokalite sa navrhuje regulovanie neodôvodneného ochranného pásma cintorína a následné využitie uvoľneného územia pre rozvoj bývania (lokalita č. 8)

Vzhľadom na uvoľnenie nárastových kapacít z týchto lokalít sa navrhuje vytvoriť nové rozvojové lokality prevažne s tou istou funkčnou náplňou na inom neproblematickom mieste s väčšou pravdepodobnosťou realizovateľnosti rozvoja obce (lokality 9 – 11). Návrh v nových rozvojových lokalitách predpokladá návrh priestorového usporiadania územia, stanovenie regulatívov využitia územia, riešenie dopravného a technického napojenia územia (lokality č. 9 – 11).

Spresnenie priestorového usporiadania, dopravného riešenia a regulatívov územného rozvoja vychádza zo zámeru zachovania vidieckeho štýlu osídlenia , zachovať pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter a historickú štruktúru ako aj pôvodný charakter a ráz krajiny. Taktiež zabrániť možnosti vytvárania nových štruktúr výstavbou v hĺbke existujúcej zástavby (prímestský typ zástavby).

*V kapitole:*

### **3. VYHODNOTENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE**

---

Pre územie obce je platný ÚPN-O Sološnica, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 48/2002 zo dňa 4.10.2002. V roku 2004 boli schválené Zmeny a doplnky č. 1/2004. V roku 2010 boli schválené Zmeny a doplnky č. 2/2010.

V období od schválenia ÚPN-O, ZaD č.1 a ZaD č. 2/2010 nastali niektoré skutočnosti vedúce k nenaplneniu niektorých lokalít a ich nerealizovateľnosť vyplývajúca hlavne z majetkových stavov v území. Tieto skutočnosti si vyžiadali prehodnotenie niektorých rozvojových lokalít, ich priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, spresnenie regulatívov využitia územia, prehodnotenie dopravného a technického vybavenia územia..

V zásade sa ZaD3 ÚPN-O dotýkajú v prevažnej miere urbanistických jednotiek, ktoré boli navrhnuté v pôvodnom Územnom pláne obce Sološnica a jeho Zmien a doplnkov č.1 a Zmien a doplnkov č.2

Zároveň v období od posledných úprav ÚPN-O Sološnica, ZaD č.1 a ZaD č. 2/2010 bol schválený nadriadený platný dokument Územný plán regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „ÚPN R BSK“) z roku 2013 a jeho Zmien a doplnkov ÚPN R BSK z roku 2017 a nastala nutnosť zapracovať absentujúce informácie v rámci katastrálneho územia obce Sološnica, t.j. nadradené siete technickej infraštruktúry, nadradenú cyklotrasu, prvky ochrany a tvorby krajiny a prvky environmentálnych záťaží v území.

#### Záver

Z uvedeného rozboru vyplýva, že ÚPN-O Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2 vyžaduje zmeny, ktoré reagujú na nové aspekty rozvoja obce v súvislosti s novou legislatívou v oblasti územného plánovania a vytvorí a spresní funkčnú a priestorovú reguláciu.

*V kapitole:*

### **4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA**

---

Záujmové územie ÚPN-O Sološnica bolo vymedzené celým katastrálnym územím obce Sološnica.

ZaD3 ÚPN-O v zásade prehodnocujú územie v zastavanom území obce, resp. v tesnej nadväznosti na toto územie a neprinášajú zásadné zmeny z hľadiska vymedzeného záujmového územia, ktoré tvorí prevažne poľnohospodárska pôda a lesné pozemky.

*V kapitole:*

## **5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA**

---

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia vychádza z platného ÚPN-O Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2 a čiastočne prehodnocuje a upresňuje regulatívy priestorového usporiadania.

Z hľadiska vnútorného členenia územia obce zachováva sa členenie riešeného územia na urbanistické jednotky, v ktorých prichádza k návrhu čiastkových zmien priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, resp. riešenia dopravnej a technickej obsluhy.

Riešením navrhovaných zmien funkčného využitia územia (lokality s funkciou bývania, občianskej vybavenosti, výroby, logistiky, výrobných a technických služieb) a spresnenia priestorového usporiadania územia neprichádza k zmene urbanistickej koncepcie ÚPN-O Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2.

*V kapitole:*

## **6. NAVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA**

---

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, ktorý stanovil vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia.

Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhujú ponechať a rozšíriť nasledovne:

### Urbanistické jednotky z pôvodného ÚPN-O Sološnica (2002)

- Lokalita A – Padelky (bývanie)
- Lokalita B – Paseky (bývanie)
- Lokalita C – Betlehém (bývanie)
- Lokalita D – Padelky-Záhumnice (bývanie)
- Lokalita E – Slanisko (bývanie)

### Urbanistické jednotky zo ZaD1 ÚPN-O Sološnica (2004)

- Lokalita D1 – Padelky-Záhumenice II. (bývanie)
- Lokalita E1 – Nivy pod Slaniskom II. (bývanie)

### Urbanistické jednotky zo ZaD2 ÚPN-O Sološnica (2010)

- Lokalita A1 – Padelky II. (bývanie)
- Lokalita B1 – Paseky II. (bývanie)

- Lokalita C1 - Betlehém II. (bývanie)
- Lokalita D2 - Padelky-Záhumenice III. (bývanie)
- Lokalita D3 - Padelky IV. (bývanie)
- Lokalita E2 - Slanisko III. (bývanie)
- Lokalita F - Za záhradami (bývanie)
- Lokalita G - Za školou (bývanie)
- Lokalita H - Nad obcou (bývanie)
- Lokalita I - Ihrisko (občianska vybavenosť – šport)
- Lokalita J - Stredisko (občianska vybavenosť – šport)
- Lokalita K - Rozšírenie cintorína (občianska vybavenosť)
- Lokalita L - Rozšírenie ČOV (občianska vybavenosť)
- Lokalita M - Park I. (výroba, výrobné a technické služby)
- Lokalita N - Park II. (výroba, výrobné a technické služby)

Navrhované urbanistické jednotky ZaD3 ÚPN-O Sološnica:

- Lokalita B2 - Paseky III. (bývanie)
- Lokalita D4 - Padelky V. (bývanie)
- Lokalita F1 - Za záhradami II. (bývanie)

Zmenené urbanistické jednotky ZaD3 ÚPN-O Sološnica

(z ÚPN obce Sološnica, ZaD1 a ZaD2):

- Lokalita A1 - Padelky II. (bývanie) – členená na A1a , A1b (zmenšený rozsah)
- Lokalita C1 - Betlehém II. (bývanie) - členená na C1a , C1b (zmenšený rozsah)
- Lokalita D2 - Padelky-Záhumenice III. (bývanie) – zmena koncepcie
- Lokalita E - Slanisko (bývanie) – členená na Ea (zmena koncepcie)  
Eb (zmenšený rozsah)
- Lokalita E1 - Nivy pod Slaniskom I. (bývanie) – zmena koncepcie
- Lokalita F - Za záhradami (bývanie) - členená na Fa , Fb (zmenšený rozsah)
- Lokalita G - Za školou (bývanie) – členená na Ga , Gb (zmenšený rozsah +zmena funkcie na funkciu občianska vybavenosť)
- Lokalita J - Stredisko/Paseky IV. (obč. vybavenosť – šport) – (zmena funkcie na bývanie)



## Návrh riešenia ZaD3 ÚPN-O Sološnica

### Lokalita A1 – Padelky II.

Vzhľadom na poznatok, že sa rozvojová lokalita ukázala ako nerealizovateľná v rozsahu navrhovanom v predchádzajúcich etapách spravovania ÚPN obce Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2, navrhuje sa jej zmenšenie a využitie rozvojových kapacít v iných lokalitách.

Lokalita A1 – Padelky II. sa rozčlení na lokality A1a a A1b.

#### Lokalita A1a – Padelky II. (zmenšená)

Územný rozsah lokality v severnej časti obce sa navrhuje výrazne zmenšiť z rozsahu pôvodných cca 83RD na 39RD. Zároveň sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia, spresnenie regulatívov zastavanosti územia a úprava dopravného technického vybavenia územia.

#### Lokalita A1b – Padelky II.

Územný rozsah lokality sa navrhuje na prinavrátanie do PP aj z dôvodu, že pôda spadá do kategórie chránenej poľnohospodárskej pôdy spadajúca pod osobitú ochranu. Zároveň je toto územie z východnej strany ohraničené odvodňovacím kanálom č.5 predstavujúce hydromelioračné zariadenie.

### Lokalita B2 – Paseky III. (nová lokalita)

V nadväznosti na lokality B – Paseky a B1 – Paseky II. vo východnej časti obce sa navrhuje rozšírenie územia pre funkčné využitie Bývanie v rodinných domoch v rozsahu cca 20RD so stanovením regulatívov zástavby územia. Zástavba sa navrhuje z novovytvorenej paralelnej komunikácie, aby sa zamedzilo výstavbe v hĺbke existujúcej zástavby. Novonavrhovaná komunikácia sa uvažuje dopravne prepojiť na hlavnú cestu, resp. vytvorením koridoru pre peši pohyb kvôli dostupnosti na HD.

### Lokalita C1 –Betlehém II.

Vzhľadom na poznatok, že sa rozvojová lokalita ukázala ako nezrealizovateľná prosperujúca v rozsahu navrhovanom v predchádzajúcich etapách spravovania ÚPN obce Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2., navrhuje sa jej zmenšenie a využitie rozvojových kapacít v iných lokalitách.

Lokalita C1 –Betlehém II. sa rozčlení na lokality C1a a C1b.

#### Lokalita C1a - Betlehém II. (zmenšená)

Územný rozsah lokality v juhovýchodnej časti obce sa navrhuje zmenšiť v rozsahu z 31RD na cca 13 RD.

#### Lokalita C1b - Betlehém II.

Územný rozsah lokality sa navrhuje na prinavrátanie do PP aj z dôvodu, že pôda spadá do kategórie chránenej poľnohospodárskej pôdy spadajúca pod osobitú ochranu.

### Lokalita D – Padelky – Záhumnice (zmena koncepcie).

V lokalite v západnej časti obce sa navrhuje zmena priestorového usporiadania a zmena dopravného napojenia lokality. Rozsah výstavby ostáva zachovaný. Časť lokality je už zrealizovaná a zostávajú na výstavbu ešte 2 RD.

#### Lokalita D2 – Padelky-Záhumenice II. (zmena koncepcie)

V lokalite v západnej časti obce sa navrhuje zmena dopravného napojenia lokality a následne zmena priestorového usporiadania územia, spresnenie regulatívov zastavanosti územia a úprava dopravného technického vybavenia územia. Rozsah zástavby sa spresňuje na cca 30RD.

#### Lokalita D4 – Padelky V. (nová lokalita)

V nadväznosti na lokalitu D3 – Padelky IV. V severozápadnej časti obce sa navrhuje rozšírenie územia pre funkčné využitie Bývanie v rodinných domoch v rozsahu cca 43RD so stanovením regulatívov zástavby územia a úprava dopravného a technického vybavenia územia.

#### Lokalita E – Nivy pod Slaniskom (zmena koncepcie)

V lokalite E – Slanisko v južnej časti obce sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia, spresnenie regulatívov zastavanosti územia a úprava dopravného technického vybavenia územia. Zástavba územia sa spresňuje z pôvodných cca 30RD na cca 29RD.

Zároveň sa ruší dopravné prepojenie do západnej časti lokality E2 - Územie bývania Slanisko III a vypúšťa sa časť zástavby a prinavracia sa pôvodnému funkčnému. Lokalita je označená ako Eb – Slanisko.

Lokalita E2 - Územie bývania Slanisko III. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 26RD) bez priestorovej zmeny ale so spresnenými regulatívmi využitia územia.

#### Lokalita E1 – Nivy pod Slaniskom I. (zmena koncepcie)

V lokalite E1 – Nivy pod Slaniskom I. v južnej časti obce sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia, spresnenie regulatívov zastavanosti územia a úprava dopravného technického vybavenia územia. Rozsah zástavby sa upresňuje na cca 8RD.

#### Lokalita F - Za záhradami (zmenšená)

Vzhľadom na poznatok, že sa rozvojová lokalita ukázala ako nerealizovateľná v rozsahu navrhovanom v predchádzajúcich etapách spravovania ÚPN obce Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2., navrhuje sa jej zmenšenie a využitie rozvojových kapacít v iných lokalitách.

Lokalita F – Za záhrady sa rozčlení na lokality Fa a Fb.

#### Lokalita Fa – Za záhradami II. (zmenšená)

Územný rozsah lokality v centrálnej časti obce sa navrhuje zmenšiť v rozsahu z pôvodných 19RD na cca 9 RD s upraveným dopravným nástupom do územia vrátane trasovania technickej infraštruktúry.

#### Lokalita Fb – Za záhradami II.

Územný rozsah lokality sa navrhuje na prinavrátanie do PP – záhrady. Ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD ako záhrady existujúcich rodinných domov bez možnosti ďalšej zástavby.

#### Lokalita F1 – Za záhradami II. (nová lokalita)

v nadväznosti na lokalitu F sa navrhuje rozšíriť novú rozvojovú lokalitu pre funkčné využitie Bývanie v rodinných domoch v rozsahu cca 9RD. Zároveň sa vytvorí dopravný nástup na susednú lokalitu Fa – Za záhradami II.

#### Lokalita G - Za školou (zmena koncepcie)

Vzhľadom na poznatok, že sa rozvojová lokalita ukázala ako neprosperujúca v rozsahu navrhovanom v predchádzajúcich etapách spravovania ÚPN obce Sološnica a jeho ZaD č.1 a ZaD č.2., navrhuje sa jej zmenšenie a využitie rozvojových kapacít v iných lokalitách. Územný rozsah lokality sa navrhuje pričleniť k existujúcemu areálu školy s funkciou OV. .

Lokalita G - Za školou sa rozčlení na lokality Ga a Gb.

#### Lokalita Ga – Za školou (zmenšená)

Územný rozsah lokality v severnej časti obce sa navrhuje zmenšiť v rozsahu z pôvodných 29RD na cca 20 RD a zmenu priestorového usporiadania územia, spresnenie regulatívov zastavanosti územia.

#### Lokalita Gb – Za školou

Územný rozsah lokality sa navrhuje pre funkčné využitie občianska vybavenosť a začlenenie späť do existujúceho areálu OV s spresnenými regulatívmi využitia územia.

#### Lokalita J – Stredisko (zmena funkčného využitia) J – Padelky IV. (bývanie)

Funkčné využitie územia lokality vo východnej časti obce sa navrhuje zmeniť z funkcie „občianska vybavenosť“ na funkciu „bývanie“ v rozsahu cca 6 RD so stanovením regulatívov.

Lokalita J - Stredisko navrhuje sa na zmenu názvu na lokalitu

J – Padelky IV.(bývanie)

### **Popis urbanistických jednotiek a návrh regulatívov pre územný rozvoj**

Zámerom ÚPN-O Sološnica a jej ZaD č.1 a ZaD č.2 je zachovanie obce ako vidieckeho sídla bez prvkov mestských, resp. prímestských foriem obytnej zástavby v súlade s regulatívmi územného rozvoja stanovenými ÚPN-R BSK.

Zachovať pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter a historickú štruktúru ako aj pôvodný charakter a ráz krajiny. Zabrániť možnosti vytvárania nových štruktúr výstavbou v hĺbke existujúcej zástavby (prímestský typ zástavby).

Z toho dôvodu sa stanovujú nasledovné spoločné regulatívy územného rozvoja a priestorového usporiadania územia.

#### V území obce Sološnica sa nepripúšťajú vytvárať v nových lokalitách:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)

- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké bytové domy (max. podlažnosť - 3 nadzemné podlažia + podkrovie)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

## **Lokalita A1 – Padelky II.**

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce a tvorí pravú časť územia od miestnej komunikácie vedúcej k železničnej stanici obce. Územný plán obce navrhol zastavanie územia pozdĺž tejto komunikácie v rozsahu 10 izolovaných rodinných domov s označením A - Padelky.

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

V rámci ZaD2 bolo v tejto lokalite navrhnuté rozšírenie funkcie bývania v rozsahu 83 RD a 4 nízkopodlažných bytových domov s celkovou kapacitou 24 b.j. s označením Lokalita A1 – Padelky II.

V rámci ZaD3 sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti A1a a A1b.

Lokalita A1a - Územie bývania Padelky II. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD a BD (cca 39 RD + 4BD) v zmenšenej miere.

Lokalita A1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje pre funkčné využitie ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie.

## **Lokalita A1a – Padelky II.**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami a 4 bytovými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch (vo vymedzených územiach)
- 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

### Nepripustné funkčné využitie

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

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- bytové domy (vo vymedzených územiach)

### **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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500 m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)
- bytové domy – 40% z celkovej výmery pozemkov

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie
- bytové domy – max 3 nadzemné podlažia + podkrovie,

#### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

#### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

#### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

## Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Pri plánovanej výstavbe povolenej v zmysle predchádzajúcich platných regulatívov ÚPN obce Sološnica v znení ich platných Zmien a doplnkov možno pred účinnosťou spracovaných Zmien a doplnkov č.3 na základe osobitného posúdenia obce udeliť osobitnú výnimku následne:
  - min. výmera pozemkov: 500 m<sup>2</sup>
  - min. šírka pozemku 17 m pri historicky danej zástavbe a min. šírka pozemku 18 m pri novonavrhovanej zástavbe
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.  
Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké bytové domy (max. podlažnosť - 3 nadzemné podlažia + podkrovie)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

## Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800 - 1000 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- bytové domy – 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie,

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku
- obytné domy – podľa platných predpisov

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary
- bytové domy – nestanovuje sa

## **Lokalita A1b – Padelky II.**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre poľnohospodársku pôdu (OP, TTP).

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska pôda
- účelové dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry- závlahy)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie
- občianska vybavenosť
- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

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

Lokalita A1b je určená na ponechanie na poľnohospodárske využitie.



## **Lokalita B 2 – Paseky III.**

Lokalita sa nachádza vo východnej časti obce. Územný plán obce navrhol zastavanie územia pozdĺž miestnej komunikácie v rozsahu cca 17 až 22 izolovaných rodinných domov s označením B - Paseky.

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

V rámci ZaD2 bolo navrhnuté rozšírenie funkcie bývania v rozsahu 4 RD s označením Lokalita B1 – Paseky II.

V rámci ZaD3 sa navrhuje v nadväznosti na lokality B – Paseky a B1 – Paseky II. vo východnej časti obce rozšíriť o novú rozvojovú lokalitu v rozsahu pre zástavbu cca 20 RD s označením B2 – Územie bývania Paseky III.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500 m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)
- bytové domy – 40% z celkovej výmery pozemkov

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

#### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

#### Stavebná čiara

– priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

#### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Časť lokality sa nachádza v blízkosti chránených území, najmä CHVÚ Malé Karpaty, kde sa uplatňujú prísnejšie podmienky ochrany prírody. Preto umiestnenie akejkoľvek stavby je podmienené vydaním výnimky zo zakázaných činností v tomto území.
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do prilahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať

žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.

Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

#### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

##### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

##### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

##### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita C1 – Betlehém II.**

Lokalita prepája dve zastavané časti obce v juhovýchodnej časti obce. Územný plán obce navrhol zastavanie územia v rozsahu 21 izolovaných rodinných domov s označením C – Betlehém.

V rámci ZaD1 neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.

V rámci ZaD2 bol územný rozsah lokality rozšírený o cca 30 RD s označením C1 – Betlehém II.

V návrhu ZaD3 sa navrhuje v tejto lokalite rozdelenie lokality na dve časti C1a a C1b. Lokalita C1a - Územie bývania Betlehém II. ostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 13 RD) v zmenšenej miere. Lokalita C1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje pre funkčné využitie ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie.

## **Lokalita C1a – Betlehém II.**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

## **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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500 m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

– priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

## **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800 - 1000 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita C1b – Betlehem II.**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre poľnohospodársku pôdu (OP, TTP).

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska pôda
- účelové dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry- závlahy)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie
- občianska vybavenosť
- priemyselná výroba,

- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

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

Lokalita C1b je určená na ponechanie na poľnohospodárske využitie.

## **Lokalita D – Padelky - Záhumnice, D1 – Padelky – Záhumenice II., D2 – Padelky – Záhumenice III., D3 – Padelky IV., D4 – Padelky V**

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce. Územný plán obce Sološnica navrhol zastavanie územia v tejto lokalite v rozsahu 16 izolovaných rodinných domov s označením D – Padelky-Záhumnice. Zástavba je zväčša zrealizovaná a ostáva ešte rezerva na výstavbu 2RD.

V rámci ZaD1 boli v tejto lokalite D1 – Padelky – Záhumenice II. navrhované pre funkciu bývania plochy v rozsahu 8-9 rodinných domov. Zástavba je zrealizovaná a ukončená.

V rámci ZaD2 bolo navrhnuté v lokalite rozšírenie funkcie bývania v rozsahu cca 39 rodinných domov s označením lokalita D2 – Padelky – Záhumenice III. a rozšírenie funkcie bývania v rozsahu cca 30 RD s označením lokalita D3 – Padelky IV. V týchto lokalitách neprichádza v rámci riešenia ZaD3 k zmenám územného rozsahu, len k zmene priestorového usporiadania územia, dopravného riešenia a k spresneniu regulatívov.

V rámci ZaD3 sa navrhuje zmena priestorového usporiadania a dopravného riešenia. Vypúšťa sa dopravné napojenie lokality D2. Lokalita D2 - Územie bývania Padelky-Záhumnice II. – zostáva pre funkčné využitie Bývanie v RD (cca 30RD) v upraveným dopravným nástupom do územia..

V rámci riešenia ZaD3 sa navrhuje v nadväznosti na lokality D3 – Padelky IV. rozšírenie územia pre bývanie v rozsahu cca 43 RD s označením Lokalita D4 – Padelky V.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy v lokalite D2 –Padelky-Záhumenice III.

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>
- dvojdomy – min. 700 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 15 m pre každý dom

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

#### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

#### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

#### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

## **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Pri plánovanej výstavbe povolenej v zmysle predchádzajúcich platných regulatívov ÚPN obce Sološnica v znení ich platných Zmien a doplnkov možno pred účinnosťou spracovaných Zmien a doplnkov č.3 na základe osobitného posúdenia obce udeliť osobitnú výnimku následne:
  - min. výmera pozemkov: 500 m<sup>2</sup>
  - min. šírka pozemku 17 m pri historicky danej zástavbe a min. šírka pozemku 18 m pri novonavrhovanej zástavbe

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup>, t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>
- dvojdomy – 700-800 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy – 16-18 m<sup>2</sup>

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita Ea – Slanisko , Lokalita E1 – Nivy pod Slaniskom II.** **Lokalita E2 – Slanisko III. , Lokalita Eb - Slanisko**

Lokalita sa nachádza v južnej časti obce. Územný plán obce navrhol zastavenie územia v rozsahu 29 izolovaných rodinných domov s označením E – Slanisko..

V rámci ZaD1 boli v lokalite v tejto lokalite E1 – Nivy pod Slaniskom I. navrhované pre funkciu bývania plochy v rozsahu 8 rodinných domov.

V rámci ZaD2 bol v lokalite navrhnutý územný rozvoj pre funkciu bývania v rozsahu 32RD s označením Lokalita E2- Nivy pod Slaniskom III.

V týchto lokalitách neprichádza v rámci riešenia ZaD3 k zmenám územného rozsahu. V rámci ZaD3 sa navrhuje v dôvodu terénnych daností zmenu priestorového usporiadania územia a zmenu dopravného riešenia vrátane trasovania technickej infraštruktúry z dôvodu optimalizácie zástavby.

Zároveň sa ruší dopravné prepojenie do západnej časti lokality E2 - Územie bývania Slanisko III a vypúšťa sa časť zástavby a prinavracia sa pôvodnému funkčnému. Lokalita je označená ako Eb – Slanisko.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príľahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať

žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.

Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

#### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké bytové domy (max. podlažnosť - 3 nadzemné podlažia + podkrovie)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

##### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

##### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

##### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

##### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

##### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie,

##### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

##### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

##### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita Eb – Slanisko**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre poľnohospodársku pôdu (záhrady)..

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska pôda
- účelové dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry- závlahy)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie
- občianska vybavenosť
- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Lokalita Eb je určená na ponechanie poľnohospodárske využitie ako záhrady.

## **Lokalita F – Za záhradami**

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce. V rámci ZaD2 sa navrhla v lokalite funkcia bývania v rozsahu cca 19 rodinných domov na plochách nadrozmerných záhrad s označením F- Za záhradami.

V rámci ZaD3 rozdelenie lokality na dve časti Fa a Fb z dôvodu nerealizovateľnosti dopravnej obsluhy územia.

Lokalita Fa - Územie bývania Za záhradami v zmenšenej miere ostáva pre funkčné využitie bývanie v rodinných domoch rozsahu cca 9 RD.

Lokalita Fb - Územie bývania/záhrady ostáva pre funkčné využitie bývanie ako záhrady existujúcich rodinných domov bez možnosti ďalšej zástavby.

V rámci riešenia ZaD3 sa zároveň navrhuje v nadväznosti na redukovanú lokalitu F- Územie bývania Za záhradami v centrálnej časti obce rozšíriť o novú rozvojovú lokalitu F1 – Územie bývania Za záhradami II. s novým dopravným a technickým vybavením pre zástavbu v rozsahu cca 7 RD .

## **Lokalita Fa – Za záhradami**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )



- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

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

#### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

#### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

#### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

#### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

#### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

#### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

#### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

#### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita Fb – Za záhradami**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre poľnohospodársku pôdu (záhrady)..

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- poľnohospodárska pôda
- účelové dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry- závlahy)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

- bývanie

- občianska vybavenosť
- priemyselná výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

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

Lokalita Fb je určená na ponechanie poľnohospodárske využitie ako záhrady.

## **Lokalita F1 – Za záhradami II.**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

## **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1000m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

– priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

## **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita G – Za školou**

Lokalita sa nachádza v centrálnej časti obce v priestoroch za areálom ZŠ. V rámci ZaD2 bola navrhnutá v lokalite funkcia bývania v rozsahu cca 19 rodinných domov s označením G- Za školou.

V rámci ZaD3 sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti Ga a Gb.

Lokalita Ga - Územie bývania Za školou ostáva v zmenšenej miere v rozsahu cca 20RD.

Lokalita Gb - Územie občianskej vybavenosti Za školou - sa navrhuje na začlenenie späť do existujúceho areálu OV s väzbou na areál školy.

Nachádza sa v severnej časti obce

## **Lokalita Ga – Za školou**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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

#### Nepripustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Pri plánovanej výstavbe povolenej v zmysle predchádzajúcich platných regulatívov ÚPN obce Sološnica v znení ich platných Zmien a doplnkov možno pred účinnosťou spracovaných Zmien a doplnkov č.3 na základe osobitného posúdenia obce udeliť osobitnú výnimku následne:
  - min. výmera pozemkov: 500 m<sup>2</sup>
  - min. šírka pozemku 15 m pri historicky danej zástavbe
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do prilahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.  
Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.
- 

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku predpisov

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita Gb – Za školou**

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre občiansku vybavenosť vo väzbe na školský areál.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- školská a športová vybavenosť
- účelové dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

#### Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

#### Nepripustné funkčné využitie

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

## **Podmienky pre spôsob zástavby**

### Dominantný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

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

Lokalita Gb je určená pre školskú a športovú vybavenosť.



## **Lokalita H – Nad obcou**

Lokalita sa nachádza v južnom závere obce. V rámci ZaD2 bola v lokalite navrhnutá funkcia bývania v rozsahu cca 3 rodinných domov s označením H – Nad obcou.

### **Podmienky pre funkčné využitie územia**

#### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

#### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

#### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

#### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

#### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

#### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príľahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.  
Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

#### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm  
+ priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)

- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Lokalita J – Padelky IV.**

ZaD2 riešili lokalitu J – Stredisko pre funkciu športu v nadväznosti na areál zimných športov.

V rámci ZaD3 sa navrhuje zmena funkčného využitia územia z dôvodu zmien klimatických pomerov v území a neaktuálnosť vytvorenia reálu zimných športov.

Návrh lokality s novým označením J – Územie pre bývanie – Paseky IV uvažuje s rozsahom cca 6 RD..

## **Podmienky pre funkčné využitie územia**

### Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

### Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- 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
- plochy – areály technickej vybavenosti

### **Podmienky pre spôsob zástavby**

#### Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy

#### Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

### **Podmienky pre intenzitu využitia plôch**

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

- izolované rodinné domy – min. 800 m<sup>2</sup>

#### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 20 m

#### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500m<sup>2</sup> pozemku na výpočet zastavanosti pozemku)

#### Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

#### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

### Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

- priama - 6 m od chodníka/od uličnej čiary

### Uličná čiara

- hrana telesa verejnej komunikácie daná šírkou uličného koridoru v zmysle príslušnej kategórie cesty, t.j. C3 = 9,5m

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.
- Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príľahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.  
Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

### V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max výmera pozemku na výpočet max. zastavanosti pozemku je plocha pozemku do 1500 m<sup>2</sup> , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m<sup>2</sup> sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia )
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

#### Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 800-1000 m<sup>2</sup>

#### Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

### Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25 %

### Optimálny podiel zelene

- 30-40 %

### Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

### Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45°

### Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

### Stavebná čiara

- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka/ od uličnej čiary

## **Historické jadro – existujúca zástavba**

### 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

### Nepripustné 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

- nestanovuje sa

### **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

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov s príslušnou vybavenosťou

### Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov so stanovenými odstupmi podľa platných predpisov (vyhláška č. 532/2002 Z.z.)

### Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 25 % celkovej výmery pozemku

### Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

### Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

### Odstupové vzdialenosti - podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

### Stavebná čiara

- priama podľa okolitej zástavby

### **Iné záväzné podmienky**

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. troch motorových vozidiel na pozemku.

### **Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – 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.

Rozhodujúcim kritériom pre stavby v prielukách a rekonštrukciu a prístavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.



*V kapitole:*

## **7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VÝROBY A REKREÁCIE**

---

ZaD3 ÚPN-O Sološnica vo svojom riešení reagujú na potreby úprav funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia, dopravného a technického vybavenia územia, ktoré stanovil ÚPN-O Sološnica a ZaD1 a ZaD2.

*V kapitole:*

### **7.1. Bývanie**

**V existujúcich lokalitách sa navrhujú zmeny funkčného využitia územia pre bývanie nasledovne:**

#### **Lokalita A1 – Padelky II. (ÚB-1)**

Lokalita A 1 – Padelky sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti A1a a A1b.

V lokalite A1a - Územie bývania Padelky II. (ÚB-1) sa navrhuje zmenšenie územia pre bývanie v rozsahu 39 RD + 4BD o celkovej kapacite 24 b.j.

V lokalite A1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje využitie územia ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie.

#### **Lokalita C1 – Betlehém II. (ÚB-3)**

Lokalita C1 – Betlehém II. sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti C1a a C1b.

V lokalite C1a - Územie bývania Betlehém II. (ÚB-3) sa navrhuje zmenšenie územia pre bývanie v rozsahu 13 RD.

V lokalite C1b - Územie poľnohospodárskej pôdy sa navrhuje využitie územia ako poľnohospodárska pôda / nezastaviteľné územie..

#### **Lokalita D – Padelky – Záhumenice (ÚB-4\_1)**

V lokalite D – Padelky–Záhumenice je už zväčša zrealizovaná zástavba. Ostáva ešte rezerva pre bývanie v rozsahu 2RD. Vypúšťa sa dopravné napojenie lokality D2.

#### **Lokalita D2 – Padelky – Záhumenice III. (ÚB-4)**

V lokalite D2 – Padelky – Záhumenice III. sa navrhuje zmena priestorového usporiadania územia pre bývanie v rozsahu cca 30RD.

#### **Lokalita Ea – Nivy pod Slaniskom (ÚB-5\_1),**

#### **E1 – Nivy pod Slaniskom I. (ÚB-5\_2)**

V lokalite E –Slanisko a lokalite E1 – Nivy pod Slaniskom I. sa z dôvodu terénnych daností navrhuje zmena priestorového usporiadania územia.

V lokalite E - Slanisko sa navrhuje bývanie v rozsahu cca 29 RD.

V lokalite E1 - Nad Slaniskom sa navrhuje bývanie v rozsahu cca 8 RD.

Zároveň sa ruší dopravné prepojenie do západnej časti lokality

E2 - Územie bývania Slanisko III a vypúšťa sa časť zástavby a prinavracia sa pôvodnému funkčnému. Lokalita je označená ako Eb – Slanisko.

### **Lokalita F – Za záhradami (ÚB-6)**

V lokalite F – Za záhradami rozdelenie lokality na dve časti Fa a Fb z dôvodu nerealizovateľnosti dopravnej obsluhy územia.

V lokalite Fa - Za záhradami v zmenšenej miere sa navrhuje bývanie v rozsahu cca 9 RD v upravenom nástupom do územia

Lokalita Fb - Za záhradami ostáva ako záhrady existujúcich rodinných domov bez možnosti ďalšej zástavby

### **Lokalita G – Za školou (ÚB-7)**

V lokalite G – Za školou sa navrhuje rozdelenie lokality na dve časti Ga a Gb.

Lokalita Ga - Za školou ostáva v zmenšenej miere pre bývanie v rozsahu cca 20 RD.

Lokalita Gb - Za školou - sa navrhuje na ponechanie pôvodnému existujúcemu areálu školy s funkciou OV.

### **Lokalita J – Stredisko / Padelky IV. (ÚB-13)**

V lokalite J – Stredisko sa navrhuje zmena funkčného využitia územia z funkcie OV pre funkciu bývania v rozsahu cca 6 RD s označením J- Padelky IV. (ÚB)

### **V riešení ZaD3 sa navrhujú nové územia s funkčným využitím pre bývanie:**

#### **Lokalita B2 – Paseky III. (ÚB-10)**

V nadväznosti na lokality B a B1 sa navrhuje rozšírenie územia pre funkciu bývanie v rozsahu 20 RD.

#### **Lokalita D4 – Padelky V. (ÚB-11)**

V nadväznosti na lokalitu D3 sa navrhuje rozšírenie územia pre funkciu bývanie v rozsahu 43 RD.

#### **Lokalita F1 – Za záhradami II. (ÚB-12)**

V nadväznosti na lokalitu F sa navrhuje rozšírenie územia pre funkciu bývanie v rozsahu 7 RD.

<b>Lokalita</b>	<b>Zníženie územného rozsahu pre bývanie</b>	<b>Nové lokality s funkciou bývanie</b>
Lokality podľa ÚPN-O Sološnica, ZaDč.1 a ZaDč.2		
A1 – Padelky II.	44 RD	-
C1 – Betlehem II.	18 RD	-
D2 – Padelky-Záhumenice III.	1 RD	-
E - Slanisko	10 RD	-
E1 - Nivy pod Slaniskom	8 RD	-
F - Za záhradami	10 RD	-
G - Za školou	9 RD	-
J – Stredisko / Padelky IV.	-	6
Nové lokality podľa ZaDč.3		
B2 – Paseky III.	-	20 RD
D4 – Padelky V.	-	43 RD
F1 – Za záhradami II.	-	7 RD
H1 – Nad obcou II.	-	6 RD
<b>Spolu</b>	<b>100 RD</b>	<b>82 RD</b>

*V kapitole:*

## **7.2. Občianska vybavenosť**

**V riešení ZaD3 ÚPN-O sa navrhujú zmeny nasledovných lokalít s funkčným využitím pre občiansku vybavenosť:**

### **Lokalita J – Stredisko (ÚOV-2)**

Vzhľadom na nerealizovateľnosť športovo-rekreačného vybavenia obce sa navrhuje zmena funkčného využitia lokality pre funkciu bývanie v rozsahu 6 RD s označením J – Padelky IV. (ÚB13)

### **Lokalita K – Cintorín – rozšírenie (ÚOV-3)**

Vzhľadom na nadmerné ochranné pásmo cintorína sa navrhuje jeho zmenšenie a umožnenie rozvoja bývania (časť lokality B2 – Paseky III.). Územný rozsah cintorína a jeho rozšírenie zostáva bez zmeny.

*V kapitole:*

## **7.3. Výroba**

**V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny funkčného využitia, ani žiadne nové lokality pre výrobu, logistiku, výrobné a technické služby.**

*V kapitole:*

## **7.4. Rekreácia a cestovný ruch**

**V riešení ZaD3 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny funkčného využitia, ani žiadne nové lokality pre rekreáciu a CR.**

*V kapitole:*

## **8. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES**

---

Obec Sološnica v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. predložil Obvodnému úradu životného prostredia v Malackách „Oznámenie o obstarávaní strategického dokumentu – Zmeny a doplnky č. 3 k ÚPN-O Sološnica – október 2022“ .

ZaDč.3 ÚPN-O obce Sološnica nemajú dosah na pôvodný návrh ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES schválený v platnom územnom pláne obce a následných ZaDč.1 a ZaDč.2.

Zmena sa týka len zosúladenia názvoslovia už zapracovaných prvkov ochrany a tvorby krajiny s nadriadeným dokumentom ÚPN-R BSK v rozsahu katastrálneho územia obce Sološnica.

### **Návrh ochrany prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES**

V Územnom pláne obce Sološnica, v znení ZaDč.1 a ZaDč.2 je v plnom rozsahu spracovaná problematika ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov ÚSES.

Pre všeobecný pohľad na riešené územia v rámci ZaDč.3 ÚPN-O sa uvádzajú rozhodujúce chránené územia súvisiace s obcou Sološnica a jej katastrálneho územia.

Riešenie ZaDč.3 ÚPN-O sa nedotýka negatívne žiadnych chránených území prírody a krajiny, resp. len okrajovo ich hraníc.

## **Ochrana prírody a krajiny**

V katastrálnom území obce sa nachádzajú chránené územia podľa zákona č. 543/2002 Z.Z. o ochrane prírody a krajiny.

Do územia obce Sološnica zasahujú chránené územia v rámci národnej siete:

- Veľkoplošné chránené územie (CHKO) Malé Karpaty
- Chránený areál (CHA) Rudava
- Národná prírodná rezervácia (NPR) Roštún

Do územia obce Sološnica zasahujú chránené územia v rámci európskej siete NATURA 2000:

- Chránené vtáčie územie Malé Karpaty (SKCHVÚ 014)
- Chránené územie európskeho významu Biele hory (SKUEV 0267)
- Chránené územie európskeho významu (SKÚEV 0907) Peterklín
- Chránené územie európskeho významu (SKÚEV 0163) Rudava

Okrajom katastrálneho územia obce Sološnica prechádza územie Ramsarskej lokality - mokrad' medzinárodného významu - Alúvium Rudavy.

Katastrálne územie obce Sološnica spadá do Genofondových plôch viazaných na Plavecký kras a teplomilné spoločenstvo lesné.

V katastrálnom území obce Sološnica sa nachádzajú Prvky RÚSES:

- NRBC Vysoká, Hajdúky - Roštún
- NRBC Rudava
- RBK Rudavka
- Priestorovo nevymedzený biokoridor SV svahy Malých Karpát

V katastrálnom území obce Sološnica sa nachádzajú Prvky MÚSES:

- mBK1 - Biokoridor miestneho významu, tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi. Prepája NRBC Vysoká, Hajdúky - Roštún s NRBC Rudava.
- mBK2 - Biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Sološnického potoka a brehovými porastmi. Prepája NRBC Vysoká, Hajdúky - Roštún s NRBC Rudava.
- mBK3 - Biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom Ančinho potoka s brehovými porastmi. Prepája RBK Rudavka s NRBC Vysoká, Hajdúky - Roštún.

Navrhované zmeny a rozvojové lokality v ZaD3 nezasahujú negatívne do týchto chránených území a lokalít. V navrhovanom území platí I., resp. v niektorých lokalitách II. stupeň územnej ochrany (CHKO Malé Karpaty).

V riešených lokalitách a pri výsadbách okrasných záhrad pri rodinných domoch nie je vhodné vysádzanie cudzokrajných drevín. Drevinové zloženie určené na výsadbu

by malo vychádzať z drevinového zloženia potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

**Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti Malých Karpát sú:**

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

**Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti okolo Rudavy sú:**

- dubovo – hrabové lesy
- jaseňovo – brestovo – dubové a jelšové lužné lesy
- dubové lesy
- lužné lesy vrbovo - topoľové
- slatiniská
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch

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

### **Nakladanie s odpadmi**

Novonavrhované lokality nevytvoria situáciu v oblasti nakladania s odpadmi, ktorá by vyžadovala zmenu súčasného systému. Komunálny odpad sa odváža na skládku mimo obce. Čiastočne sa separuje papier, sklo a plasty.

V katastrálnom území obce Sološnica sú evidované dve environmentálne záťaž:

- MA (010) / Sološnica – ČSPH - zrušená
- MA (022) / Sološnica – Mláka - skládka OP ( skládka komunálneho odpadu)

*V kapitole:*

## **9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

---

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré vyžadujú stanovenie nových ochranných pásiem, resp. vymedzovanie chránených území, stanovených podľa osobitných predpisov:

### **Ochranné pásma**

- Ochranné pásmo cintorína sa navrhuje zmenšiť z pôvodných 50m na 20m od hranice cintorína a na príľahlom uvoľnenom území umožniť rozvoj funkcie bývania (lokality K – Cintorín –zmenšenie OP)

### **Chránené územia**

- Výhradné ložisko „Sološnica-Hrabník; vápnitý slieň (431)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre Danucem Slovensko a.s., Rohožník
- Výhradné ložisko „Sološnica; stavebný kameň (438)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre ALAS Slovakia s.r.o. Bratislava
- Výhradné ložisko „Rohožník – Vajárska; vápenec vysokopercentný (596)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre Danucem Slovensko a.s., Rohožník
- Výhradné ložisko „Sološnica – I.; dekoračný kameň (779)“ s určeným dobývacím priestorom (DP), ktorého ochranu zabezpečuje Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, Bratislava
- Výhradné ložisko „Sološnica – I.; dekoračný kameň (779)“ na ktoré bolo vydané osvedčenie o výhradnom ložisku (OVL), ktoré je v evidencii Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra, Bratislava

### **Prieskumné územia**

- Do katastrálneho územia obce Sološnica zasahuje určené prieskumné územie „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ (Nafta, a.s. Gbely).

### **Závlahy – odvodnenie**

- V katastrálnom území obce Sološnica, na východnej strane zastavaného územia je vybudovaný v rámci odvodnenia priľahlých poľnohospodárskych pôd hydromelioračné zariadenie – odvodňovací kanál č.5 – Vápenný potok, evidenčné číslo 5 208 095 004 v celkove dĺžke 2,8km.

*V kapitole:*

## **10. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU**

---

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré by vyžadovali zvýšenú ochranu územia.

Predmetné územie kú. Sološnica spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. V území sú evidované registrované zosuvy.

*V kapitole:*

# 11. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

---

*V kapitole*

## 11.1. DOPRAVA

### Lokalita A1a – Padelky II.

#### **Základné údaje**

Lokalita A1a predstavuje časť pôvodnej lokality A1, ktorá sa v návrhu riešenia ZaD3 navrhla zmenšiť rozsah zastavania územia. V lokalite A1b sa vypúšťa dopravná sieť.

Návrh dopravného riešenia lokality A1a - Padelky II. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia pre rozvoj bývania v rodinných domoch a 4 bytových domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

#### **Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti**

##### Širšie dopravné väzby

Lokalita sa nachádza v severnej časti obce a je dopravne priamo napojené z miestnej komunikácie..

##### Zhodnotenie súčasného stavu

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce vyhovuje dnešným podmienkam dopravy.

#### **Návrh dopravného riešenia**

##### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality A1a predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obsluhu novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

##### Prímestská hromadná doprava

V lokalite A1a nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

##### Pešia doprava

V lokalite A1a sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

##### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite A1a bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

### Cyklistická doprava

V lokalite A1a sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita B2 –Paseky III.**

### **Základné údaje**

Lokalita predstavuje v riešení ZaD3 novú lokalitu nadväzujúcu na pôvodné lokality B a B1. Návrh dopravného riešenia lokality B2 – Paseky III. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia s nadrozmernými záhradami pre rozvoj bývania v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

### **Návrh dopravného riešenia**

#### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality B2 predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

#### Prímestská hromadná doprava

V lokalite B2 nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

#### Pešia doprava

V lokalite B2 sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

#### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite B2 bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

#### Cyklistická doprava

V lokalite B2 sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita C1a – Betlehem II.**

### **Základné údaje**

Lokalita C1a predstavuje časť pôvodnej lokality C1, ktorá sa v návrhu riešenia ZaD3 navrhla zmenšiť rozsah zastavania územia. V lokalite C1b sa vypúšťa dopravná sieť.

Návrh dopravného riešenia lokality C1a – Betlehem II. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.



## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality C1a predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

### Prímestská hromadná doprava

V lokalite C1a nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V lokalite C1a sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite C1a bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

### Cyklistická doprava

V lokalite C1a sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita D4 – Padelky V.**

### **Základné údaje**

Lokalita predstavuje v riešení ZaD3 novú lokalitu nadväzujúcu na pôvodné lokality D, D1, D2 a D3.

Návrh dopravného riešenia lokality D4 – Padelky V. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality D4 predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

### Prímestská hromadná doprava

V lokalite D4 nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V lokalite D4 sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite D4 bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore

pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

#### Cyklistická doprava

V lokalite D4 sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita Ea – Nivy pod Slaniskom**

### **Lokalita E1 – Nivy pod Slaniskom II.**

#### **Základné údaje**

V lokalitách riešenie ZaD3 navrhuje zmenu koncepcie priestorového usporiadania a z toho vyplývajúcu zmenu dopravného riešenia vzhľadom na terénne danosti územia.

#### **Návrh dopravného riešenia**

##### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokalít E a E1 predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

##### Prímestská hromadná doprava

V lokalitách E a E1 nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

##### Pešia doprava

V lokalite E a E1 sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

##### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalitách E a E1 bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

##### Cyklistická doprava

V lokalitách E a E1 sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita Fa - Za záhradami**

#### **Základné údaje**

Lokalita Fa predstavuje časť pôvodnej lokality F, ktorá sa v návrhu riešenia ZaD3 navrhla zmenšiť rozsah zastavania územia. V lokalite Fb sa vypúšťa dopravná sieť.

Návrh dopravného riešenia lokality Fa – Za záhradami (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality Fa predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

### Prímestská hromadná doprava

V lokalite Fa nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V lokalite Fa sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite Fa bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

### Cyklistická doprava

V lokalite Fa sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Lokalita F1 – Za záhradami II.**

### **Základné údaje**

Lokalita predstavuje v riešení ZaD3 novú lokalitu nadväzujúcu na pôvodnú lokalitu F. Návrh dopravného riešenia lokality F1 – Za záhradami II. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality F1 predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

### Prímestská hromadná doprava

V lokalite F1 nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V lokalite F1 sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite F1 bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore

pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

#### Cyklistická doprava

V lokalite F1 sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita Ga – Za školou**

#### **Základné údaje**

Lokalita Ga predstavuje časť pôvodnej lokality G, ktorá sa v návrhu riešenia ZaD3 navrhla zmenšiť. Lokalita Gb ostáva zachovaná ako súčasť areálu školy s funkčným využitím OV a dopravne obslužená existujúcimi komunikáciami v rámci areálu školy.

Návrh dopravného riešenia lokality Ga – Za školou (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

#### **Návrh dopravného riešenia**

##### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality Ga predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným chodníkom v šírke 2,0m resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

##### Prímestská hromadná doprava

V lokalite Ga nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

##### Pešia doprava

V lokalite Ga sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

##### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite Ga bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov voľne prístupné z ulice v priestore pred zástavbou rodinného domu, t.j. oplotenie súkromných pozemkov je nutné umiestňovať na úroveň stavebnej čiary (na úroveň fasády domu).

##### Cyklistická doprava

V lokalite Ga sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

### **Lokalita J - Padelky IV. (Stredisko)**

#### **Základné údaje**

Lokalita predstavuje v riešení ZaD3 zmenu funkčného využitia územia z funkcie občianska vybavenosť (J – Stredisko) na funkciu bývania (J – Padelky IV.)

Návrh dopravného riešenia lokality J - Padelky IV. (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre bývanie v rodinných domoch. Lokalita bude dopravne napojená z existujúcej dopravnej siete obce Sološnica.

Pre dopravnú obsluhu navrhovaných lokalít budú využité existujúce dopravné napojenia a existujúce križovatky na cesty II. a III. tr. So zohľadnením ich existujúcich kapacít. Preverenie kapacitného posúdenia priepustnosti križovatiek, resp. potreba návrhu adekvátneho stupňa usmernenia križovatiek bude treba preveriť v ďalších stupňoch PD. V prípade návrhu križovatiek na cestách II. a III. triedy treba dodržať vzájomnú min. vzdialenosť križovatiek v intraviláne min 80m.

## **Návrh dopravného riešenia**

### Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokality J predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

### Prímestská hromadná doprava

V lokalite J nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

### Pešia doprava

V lokalite J sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

### Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalite J bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov.

### Cyklistická doprava

V lokalite J sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

## **Nadradená cestná sieť**

Obec je prístupná cestnou a železničnou dopravou.

Spojenie s nadradenou cestnou sieťou zabezpečuje cesta II/501, ktorá prechádza v súčasnosti centrom obce. V značnej miere je zaťažovaná nákladnou dopravou predovšetkým z firmy Holcim, ťažbou v kameňolome aj ťažbou dreva. Nie je zanedbateľný aj vplyv tranzitnej (aj medzinárodnej) dopravy na trase Hodonín – Holíč – Bratislava.

Na cestu II/501 nadväzuje cesta III/50210, ktorá prepája záhorskú oblasť Malých Karpát s obcou Doľany. Cesta je využívaná v minimálnej miere a v zimnom období nie je udržiavaná.

## **Hlavná komunikačná kostra**

Na cestu II/501 (v oboch variantoch), ktorá je približne v smere západ – východ nadväzujú hlavné komunikačné ťahy v smere sever - juh. Ich funkčná trieda je C2 kategória MO 7,5/40 (existujúce so šírkou medzi obrubníkmi 6,0m sú pomenované ako MO 7,0/40). Pretože sú pripojené na funkčnú triedu B2 vzdialenosť križovatiek by

nemala byť menšia ako 150 m. Existujúcu sústavu križovatiek v historickom centre v tomto zmysle uvažujeme ako jednu.

### **Doplnková sieť**

Doplnkovú sieť komunikácií tvoria cesty funkčnej úrovne C3, D1 a účelové komunikácie. Tieto sú pripojené na hlavnú komunikačnú kostru.

### **Hromadná doprava**

V obci sa nachádza jedna hlavná zastávka v centre obce a dve na jej východnom okraji resp. osade U Pápežov. V ich dostupnosti (500 m) nie je vzhľadom na jej tvar pokrytá celá obec. Problematická je predovšetkým časť Slanisko a Potoky aj s ohľadom na kopcovitý terén. Pri realizácii obchvatu je vhodné zachovať zachádzanie do centra obce.

### **Cyklistická doprava**

V zmysle platného Územného plánu regiónu – Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Z BSK č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a jeho Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN R BSK schválenými uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017, pre riešené územie platia Záväzné regulatívy územného rozvoja BSK vyhlásené VZN Bratislavského kraja č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013 a VZN č. 3/2017

Z týchto regulatívov sa pre obec Sološnica platia v oblasti cyklistickej dopravy najmä:

8.30 Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cyklotrás) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:

8.30.3 Malokarpatskú cyklotrasu (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš, hranica s TTSK (národná cyklotrasa)

Malokarpatská trasa bola navrhnutá z dôrazom na vytvorenie podmienok dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, zároveň dobrej dostupnosti turistov k významným bodom cestovného ruchu a tým vytvorenie kultúrne a pracoviskovo rovnocenného prostredia voči urbánnym priestorom. Malokarpatská cyklistická dopravná trasa začína na medzinárodnej cyklotrase EuroVelo 13 s plánovaným prepojením do Rakúska cyklomostom Marcheg – Vysoká pri Morave, vedie popod Malé Karpaty a pokračuje do TTSK. Na území BSK prechádza obcami Vysoká pri Morave, Zohor, Lozorno, Jablonové, Pernek, Kuchyňa, Rohožník, Sološnica, Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš.

V riešení sa predpokladá základná šírka cyklotrasy 3,0 m a je vhodné ju od cesty odsadiť (za odvodňovacie zariadenie). Situovaná by mala byť južne od trasy železničnej trate. V zastavanej časti obce sa uvažuje s cyklistickou dopravou na komunikáciách.

## Pešia doprava

Pre peších je nutné dobudovať sieť chodníkov. Ich základná šírka min. 1,5 m. Popri ceste II/501 obojstranné. Popri komunikáciách funkčnej triedy C2 minimálne jednostranné. Popri komunikáciách funkčnej triedy C3 podľa skutočnej resp. predpokladanej intenzity pohybu chodcov.

## Uličné priestory a ochranné pásma

Pre zachovanie možnosti vedenia komunikácií v navrhovaných kategóriách je potrebné zachovať minimálny dopravný priestor (medzi plotmi) na jednotlivých funkčných úrovniach nasledovne:

### Ochranné pásma

Cesta II. triedy v extraviláne	25 m od osi komunikácie
B2 v extraviláne	8 m od osi komunikácie
B2 v intraviláne	min.15m vzdialenosť pevných stavieb od osi kom.
C2	dopravný priestor 12,5 m
C3	dopravný priestor 9,5 m
D1	dopravný priestor 9,5 m

## Železničná doprava

V obci sa nachádza železničná trať a železničná stanica (č. trate 112 podľa GVD), ktorá je v súčasnosti využívaná len pre občasnú nákladnú dopravu. V prípade obnovenia osobnej dopravy na uvedenej trati je nevyhnutné zrevitalizovanie infraštruktúry.

### *V kapitole:*

## **11.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO**

Riešenie vodného hospodárstva vychádza zo schváleného Územného plánu obce Sološnica a reaguje na zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

## **Zásobovanie pitnou vodou**

### **Súčasný stav**

Obec Sološnica má súčasnosti vybudovaný vyhovujúci verejný vodovod, ktorý je súčasťou Záhorského skupinového vodovodu. Vodovodná sieť obce, vybudovaná v r. 1963, je zásobovaná pitnou vodou prívodným ocelovým potrubím DN 300 z jej juhovýchodnej strany. Prechádza juhozápadným okrajom intravilánu obce a pokračuje do obce Rohožník.

Obecný vodovod je zásobovaný vodou z prírodných zdrojov – vodných zdrojov s ich PHO (pásma hygienickej ochrany) - z viacerých prameňov, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území obce. Sú to pramene Halba, Grunty 1, 4, a 5, Tmavá a Polčiná. Tieto pramene sa nachádzajú na hornom toku potoka Sološnica. Ich spoločná výdatnosť je 11,0 l/s.

Spoločná kapacita vodných zdrojov obce Rohožník VDJ Rohožník a Sološnica je 109,7 l/s.

Zásobovacia vodovodná sieť je vybudovaná z liatinového potrubia profilov DN 80 a 100 mm, z PVC potrubia d 110 a 160.

V centre odberu je vodovodná sieť zokruhovaná, v okrajových častiach obce je sieť vetvová.

Na vodovodnej sieti sú osadené uzavieracie armatúry, požiarne hydranty a prípojky s uzávermi pre odberateľov.

Vodovodná sieť a príslušné vodárenské zariadenia dostatočne pokrývajú spotrebu vody v obci.

V zmysle nadradeného ÚPN R BSK je v severnej časti k.ú. Sološnica je trasované tranzitné vodovodné potrubie DN 300 v úseku VDJ Plavecké Podhradie – VDJ Rohožník. Na tejto trase sa v k.ú. Sološnica nachádzajú vodné zdroje – pramene HV 304 až 307.

## **Návrh riešenia**

Vodovodná sieť sa rozšíri do miest navrhovanej výstavby tak, aby zásobovanie obyvateľstva a občianskej vybavenosti pitnou vodou bolo plne zabezpečené.

Navrhovaný vodovod v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, bude slúžiť na hromadné zásobovanie vodou. Majetkoprávny a prevádzkový režim je nutné zosúladiť so zákonom č. 442/2002 Z.z. a deklarováť v príslušnej projektovej dokumentácii, ktorá by mala nasledovať.

Vodovodné potrubie bude uložené v nezamrzajúcej hĺbke vo vozovke prístupových ciest (ulíc).

Navrhnutá sieť bude v maximálnej miere prepojená s existujúcimi vodovodnými vetvami.

Na potrubí budú osadené sekčné uzávery a protipožiarne podzemné hydranty. Hydranty budú slúžiť aj na odkalovanie a odvzdušnenie potrubia. Zároveň s budovaním uličného potrubia sa inštalujú aj domové prípojky ukončené vo vodomernej šachte na pozemku jednotlivých stavebných parciel.

Technické podmienky napojenia na verejný vodovod sa určia pri ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Navrhované vodovodné potrubie sa vybuduje z rúr z temperovanej liatiny, alebo z tlakových plastových rúr profilov DN 100.

V riešení ZaD3 sa ostáva zachovaný rozsah zástavby pre funkciu bývania (82 RD a 24BJ) tj. pre cca 400 obyvateľov vrátane novonavrhovaných lokalít s funkciou bývania, čo predstavuje potrebu vody vo výhľadovom období

V riešení ZaD3 sa navrhuje rozvojový rozsah zástavby pre funkciu bývania (82 RD a 24BJ) a zároveň sa znižuje rozvojový rozsah zástavby pre funkciu bývania o 100 RD.

Z toho vyplýva, že z celková bilancia potreby vody sa predpokladá znížiť pre potrebu 18 RD (cca 65 obyvateľov), čo je zanedbateľné množstvo.



### Potreba vody zníženie:

a) denná	Obyvateľstvo	65 x 135 l	=	8775 l
	Základná vybavenosť	20 %	=	<u>1755 l</u>
				10530 l
b) max. denná	10,53 m <sup>3</sup> x 1,6		=	16,85 m <sup>3</sup>
c) max. hodinová	16,85 m <sup>3</sup> x 1,8 : 24 h		=	1,26 m <sup>3</sup> /h = 0,35 l/s

## **Vodné plochy**

### **Súčasný stav**

V katastrálnom území obce Sološnica sa nenachádzajú vodné plochy .

### **Návrh riešenia**

V riešení ZaD3 ÚPN-O Sološnica sa nenavrhujú žiadne vodné plochy.

## **Vodné toky**

### **Súčasný stav**

V katastrálnom území obce Sološnica sa nachádzajú nasledovné vodné toky:

Sološnický potok  
Ančin potok  
Potok Vajár  
Kilometrový potok

Na hranici k.ú. Sološnica pretekajú vodné toky:  
rieka Rudava  
rieka Rudavka  
Plavecký potok

Vodný tok Rudava tvorí prírodný zdroj – vodohospodársky významný tok.  
Vápenný potok predstavuje odvodňovací kanál č. 5, evidenčné číslo 5 208 095 004 – plní funkciu hydromelioračného zariadenia.

### **Návrh riešenia**

V riešení ZaD3 ÚPN-O Sološnica sa s úpravami, ale ani s využívaním vodných tokov neuvažuje.

V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v zmysle neskorších zákonov (vodný zákon), je potrebné v interiéri obce dodržiavať:

Podľa paragrafu 49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade vodných tokov a hydromelioračných kanálov (par. 53a ods. 5 vodného zákona) v intraviláne obce do 5m od brehovej čiary. Pričom brehová čiara je

podľa par.43 ods.5 vodného zákona priesečnica vodnej hladiny s prilahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do prilahlého územia (t.j. nemusí byť totožná s hranicou parcely). To znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať.

Nedodržanie tejto legislatívy sťažuje údržbu vodných tokov a zvyšuje povodňové ohrozenie. **V lokalitách pri Vápennom potoku a pri Slošnickom potoku je dodržanie tejto legislatívy záväzné (lokality A1a,B,B1,E2,Ga,H,J)**

Navrhované komunikácie v týchto lokalitách, ktoré sa navrhujú na pobrežnom pozemku, musia byť min.1m od brehovej čiary vodných tokov (resp. vodných stavieb – odvodňovacích kanálov) a musia byť prístupné mechanizmom správcu vodného toku. Inžinierske siete musia byť uložené na opačnej strane cesty smerom od vodného toku.

V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v zmysle neskorších zákonov (vodný zákon), je potrebné v extraviláne obce dodržiavať ochranné pásma príbrežných pozemkov a to:

- 5,0 m od brehovej čiary .

Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, cestné komunikácie, žiadne pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň.

Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať.

Prípadné križovanie inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené podľa STN 73 6822.

Je nutné dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci prislúchajúcich povodí jednotlivých tokov (dodržiavanie správnych agrotechnických postupov, dbať na udržiavanie ochranných vegetačných pásov v blízkosti poľnohospodárskych plôch a zriaďovanie vsakovacích plôch).

## **Odkanalizovanie**

### **Súčasný stav**

Obec Sološnica má vypracovaný realizačný projekt splaškovej kanalizácie, ktorý navrhuje výstavbu kanalizácie v troch etapách. V súčasnosti je už vybudovaná I. etapa ČOV pre 1800 EO (ekvivalentných obyvateľov) a časť zberača „A“ v severnej časti obce.

ČOV sa nachádza na okraji severnej časti obce v blízkosti potoka Sološnica. Vyčistené vody sú z ČOV odvádzané potrubím popod železničnú trať a vypúšťané do potoka.

Kanalizačná sieť je z prevažnej časti gravitačná z PVC potrubí DN 300. Projekt uvažuje s vybudovaním dvoch prečerpávacích staníc ktoré prečerpávajú splaškové vody do vyššie položeného potrubia.

### **Návrh riešenia**

V budúcnosti sa navrhuje postupne dobudovať kanalizačný systém podľa vypracovanej projektovej dokumentácie pre II. a III. etapu a pre zostávajúce časti obce.

## **Odvádzanie zrážkových vôd**

V k.ú. Sološnica treba rešpektovať a zachovať vodohospodársky významný tok Rudava a jeho prítoky, ktoré zabezpečujú retenciu vôd v krajine. Treba zohľadňovať princíp zadržiavania vôd v území, zamedzenie erózií pôdy a ochranu vodných zdrojov.

V zastavanom území obce je nutné v max. miere zadržiavať v území zrážkové vody zo spevnených plôch, striech a komunikácií – zachovať retenčnú schopnosť územia. Nakladanie s dažďovými vodami treba riešiť na vlastnom pozemku, zabrániť odtekaniu na susedné pozemky a komunikácie. Pri odvádzaní dažďových vôd z kapacitných parkovacích plôch je nutné odlučovač ropných látok pri vyústení vyčistiť aby dosiahli hodnotu NEL do 0,1mg/l.

## **Ochrana pred povodňami**

V riešení ZaD3 ÚPN-O Sološnica sa neuvažuje so žiadnymi návrhmi, ktoré by vyplývali z ustanovení zákona č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami.

V následných projektových dokumentáciách sa navrhuje zdokumentovať návrh systému odvádzania dažďových vôd (prívalové zrážky), so zohľadnením princípu maximálneho zdržania vôd v území.

Pre obec Sološnica neboli vypracované mapy povodňového ohrozenia (MPO) a mapy povodňového rizika (MPR). Podľa paragrafu 20 ods.9. zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, v lokalite s neohrádzaným vodným tokom, v ktorej nie je určené inundačné územie alebo nie je vyhotovená MPO, je predpoklad pre posudzovanie návrhu na umiestnenie stavby, objektu a zariadenia alebo pre posudzovanie žiadosti o povolení činnosti, ktorá je na inundačnom území zakázaná, pravdepodobný priebeh záplavovej čiary povodne vo vodnom toku, ktorej maximálny prietok sa dosiahne alebo prekročí priemerne raz za 100 rokov.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami z plánovanej rozvojovej lokality sa požaduje v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vodné toky, retenčné priestory resp. infiltračné nádrže). Zadržané dažďové vody je možné využiť aj ako úžitkovú vodu na závlahy navrhovanej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch. Nakladanie s dažďovými vodami sa požaduje navrhovať a následne realizovať tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky, ani pri intenzívnych zrážkach, ani počas výstavby. Pri výpočtoch objemu z navrhovanej zrážky pre budovanie retenčných prvkov v území sa požaduje použiť minimálne 20 ročnú návrhovú zrážku ( $p=0,05$ ;  $t=15\text{min}$ ;  $q=238\text{ l/s/ha}$ ) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch ( $K=1$ ), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Disponibilnú schopnosť infiltrácie je potrebné vyhodnotiť hydrogeologickým posudkom (paragraf 37 vodného zákona). Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva

z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti privalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku zo všetkých nových spevnených plôch, komunikácií a striech do recipientu, aj tých, ktoré sú odvádzané prostredníctvom už existujúcej kanalizácie sa požaduje zachovať odtok na úrovni 5% z 2-ročnej návrhovej zrážky trvajúcej 15 minút. (142 l/s/ha). Nadlimitný odtok je potrebné zdržiavať v retenčných nádržiach (z ktorých môže byť následne využívaná na zalievanie zelených plôch a pod.). Pri odvádzaní zrážkových vôd z komunikácií a z parkovacích plôch pre 5 a viac vozidiel sa žiada aby boli zrážkové vody prečistené v odľučovačoch ropných látok s výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l. Na odvádzanie dažďových vôd do povrchových vôd a vsakov do podzemných vôd je v zmysle vodného zákona potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.

*V kapitole:*

## **11.3. ENERGETIKA**

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

#### **Technické podmienky**

Napäťová sústava:

- 3 + PEN str. 50 Hz, 400V/230V; TN – C

Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom:

- Ochrana pred nepriamym dotykom: je navrhovaná Samočinným odpojením napájania v sieti TN-C podľa PNE 33 2000-4-41, s časom vypnutia pri poruche max. 30 sek.

Základná ochrana :

- Krytím a izoláciou elektrických . zariadení podľa STN 33 2000-4-41, čl. 412.1, 412.2.

Prostredie podľa STN 33 0300 :

- 4.1.1 – vonkajšie

Vonkajšie vplyvy podľa STN 33 2000-5-51:

- Vlastnosti okolia : AA8, AB8, AC1, AD4, AE3, AF1, AG1, AK1, AL1, AM1, AN3, AP1, AQ3, AS1.

Využitie :

- BA5, BC3, BD1.

Konštrukcia :

- CA1, CB1.

#### **Výkonové požiadavky**

V riešení ZaD3 sa navrhuje 5 nových lokalít pre funkciu bývania v rodinných domoch:

#### **B2 – Paseky III.**

Predpokladaná výstavba 20rodinných domov

Inštalovaný príkon: 200kW

Plánovaná výstavba sa predpokladá napojiť na elektrickú energiu z trafostanice TS 0062-003

#### D4 – Padelky V.

Predpokladaná výstavba 43 rodinných domov

Inštalovaný príkon: 430 kW

Plánovaná výstavba sa predpokladá napojiť na elektrickú energiu z trafostanice TS 0062-10

#### F1 – Za záhradami II.

Predpokladaná výstavba 7 rodinných domov

Inštalovaný príkon : 70 kW

Plánovaná výstavba sa predpokladá napojiť z trafostanice TS 0062-003

#### J – Padelky IV. ( pôvodne J - Stredisko)

Predpokladaná výstavba 6 rodinných domov

Inštalovaný príkon: 60 kW

Plánovaná výstavba sa predpokladá napojiť na elektrickú energiu z trafostanice TS 0062-003

#### Poznámka:

V riešení ZaDč.3 ostáva zachovaný rozsah zástavby pre funkciu bývania (82 RD a 24BJ). Táto skutočnosť predstavuje vo výhľadovom období zníženie predpokladaného inštalovaného príkonu 1142 kW.

Celkový predpokladaný inštalovaný príkon na základe návrhu ZaD3 (nové lokality B2, D4, F1 a J predstavuje 370 kW

Celkové predpokladané zníženie inštalovaného príkonu na základe návrhu ZaD3 (lokality A1, C1, F, G) predstavuje 1142 kW.

### **Stupeň dôležitosti dodávky elektrickej energie**

Podľa STN 34 1610 - 3. stupeň, bez nutnosti zabezpečenia náhradných zdrojov.

### **Spôsoby napojenia rozvojových lokalít**

V navrhovaných lokalitách pre bývanie a občiansku vybavenosť s plánovanou výstavbou väčšieho počtu rodinných domov prípadne i bytových domov budú požadované príkony hradené z nových trafostaníc navrhovaných v rámci ZaD č.2.

Lokality s menším počtom plánovaných RD budú požadované príkony na elektrickú energiu hradené riešené pomocou nových samostatných vývodov z jestvujúcich, resp. rekonštruovaných trafostaníc.

Zostávajúce lokality s výstavbou do 8 RD budú pripojené na jestvujúce vývody, ktoré sa predlžia.

Plánovaná výstavba v uvedených rozvojových lokalitách bude pripojená na zdroje elektrickej energie hlavnými káblovými rozvodmi NN, ktoré budú realizované káblami NAYY, príslušných prierezov uloženými v zemi. Jednotlivé objekty budú pripojené na hlavné rozvody NN káblovými prípojkami, ktoré sa pripoja na uvedený rozvod NN

v rozpojovacích a istiacich skriniach, ktoré sa vybudujú v potrebnom množstve na káblových trasách. V uvedených skriniach bude zároveň realizované i požadované uzemnenie ochranného vodiča podľa STN 33 2000-4-41.

Káble NAYY-J budú uložené v zemi podľa STN 33 2000-5-52 v hl. 70 cm. Pri križovaní komunikácií a vjazdov budú kable uložené v chráničkach PE v hl. 100 cm. Pri križovaní a súbehu s inými inžinierskymi sieťami je potrebné dodržať vzdialenosti podľa STN 73 6005.

V rámci k.ú. Sološnica prechádza VVN elektrické vedenie nadradeného systému – vedenie č. 8205 a 8206 v trase Plavecké Podhradie – Rohožník

## **Záver**

Navrhované riešenie zásobovania uvedených lokalít elektrickou energiou je predbežné. Konkrétne riešenie pre zabezpečenie zdrojov elektrickej energie a spôsoby rozvodov NN bude určené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie.

Ďalšie stupne PD pre jednotlivé lokality budú vypracované podľa konkrétnych požiadaviek investora, čo sa týka počtu projektovaných domov a časovej postupnosti výstavby v daných lokalitách.

## **Ochranné pásma energetických zariadení**

Stožiarové transformačné stanice	- ochranné pásmo 10 m
Vzdušné rozvody VVN	- ochranné pásmo 15 m od krajných vodičov
Vzdušné rozvody VN	- ochranné pásmo 10 m od krajných vodičov
Káblové rozvody VN	- ochranné pásmo 1 m od okraja kábla
Vzdušné rozvody NN	- ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov
Káblové rozvody NN	- ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

## **Verejné osvetlenie**

### **Základné technické údaje**

Elektrická sieť : 3PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C  
Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -  
- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi  
- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania, pospájaním  
Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR  
č. 718/2002 Z.z. : B

### **Rozvody VO**

Rozvody VO sú vyhotovené vzdušnými vedeniami – vodičmi AlFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových alebo drevených podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené svietidlá verejného osvetlenia. Ovládanie VO je pomocou súmrakových spínačov.

### **Návrh VO**

Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby budú z navrhovaných káblových sekundárnych rozvodov NN napojené PRIS, umiestnené vo verejných priestranstvách. Z PRIS budú napojené aj rozvádzače verejného osvetlenia R-VO. Tieto budú vyzbrojené meraním spotreby el. energie. Z rozvádzačov R-VO budú lúčovitým spôsobom napojené svietidlá VO, umiestnené v chodníkoch alebo zeleni. Svietidlá VO budú voľne stojace, umiestnené na pozinkovaných stĺpoch alebo na výložníkoch, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.

Navrhované káblové rozvody VO budú navrhnuté káblami NAYY-J 4x25 mm<sup>2</sup> a budú zaslučkované na jestvujúce vzdušné rozvody VO. Požadované odbery el. energie pre napojenie VO v jednotlivých lokalitách sú zahrnuté v časti – zásobovanie elektrickou energiou.

V lokalitách, kde sú navrhované rodinné domy v rozptyle, sú svietidlá a rozvody VO existujúce. Ak nie sú, alebo sú nepostačujúce, svietidlá VO budú doplnené a napojené z jestvujúcich rozvodov VO.

### **Ochranné pásmo rozvodov VO**

Vzdušné rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov

Káblové rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

## **Zásobovanie zemným plynom**

### **Súčasný stav**

Obec Sološnica má v súčasnosti vybudovaný vyhovujúci verejný STL plynovod. Tento obecný plynovod je zásobovaný zemným plynom z regulačnej stanice VVTL/STL o výkone 1 200 m<sup>3</sup>/h nachádzajúcej sa severnom okraji obce. Zdrojom plynu je medzištátny plynovod (MŠP) VVTL plynovod DN 700 PN 63 MPa, z ktorého je vedená VVTL prípojka DN 80 do regulačnej stanice. Z tejto regulačnej stanice je

zásobovaná aj obec Plavecké Podhradie (asi 500 m<sup>3</sup>/h) potrubím d 110. Pre obec Sološnica sa počítalo s odberom 700 m<sup>3</sup>/h.

Zásobovacia STL plynovodná sieť bola budovaná v rokoch 1995 a 1996. Malá časť siete bola dobudovaná v r. 2004.

V centre odberu je sieť zokruhovaná, len niektoré časti sú vetvové. Na plynovodnej sieti sú osadené uzavieracie armatúry, odkaľovače, odvzdušňovače a prípojky pre odberateľov.

STL plynovodná sieť a príslušné plynárenské zariadenia (RS) dostatočne pokrývajú spotrebu zemného plynu v obci.

Plynovodná sieť je vybudovaná z ocelového potrubia DN 100 (od regulačnej stanice po začiatok obce) a z PE potrubia profilov d 40, 50, 63, 90 a 110.

### **Návrh riešenia:**

STL (stredotlaková) plynovodná sieť sa rozšíri do miest navrhovanej výstavby tak, aby zásobovanie obyvateľstva zemným plynom bolo plne zabezpečené. Plynovodné potrubie bude uložené v takej hĺbke, aby krytie potrubia bolo minimálne 800, maximálne 1 200 mm. Potrubie sa osadí v zelených pásoch, prípadne v chodníkoch, alebo vo vozovke navrhovaných prístupových ciest (ulíc). Na potrubí budú osadené sekčné uzávery a na koncových bodoch odvzdušňovače. Zároveň s budovaním uličného potrubia sa inštalujú aj domové prípojky ukončené v mieste oplotenia jednotlivých stavebných parciel. STL plynovodné potrubie sa vybuduje z tlakových plastových rúr HDPE profilov d 63 a d 90.

Regulačnú stanicu plynu bude potrebné prebudovať (s ohľadom na obec Plavecké Podhradie) na výkon 2 500 m<sup>3</sup>/h.

V riešení ZaDč.3 sa navrhuje rozvojový rozsah zástavby pre funkciu bývania (82 RD a 24BJ) a zároveň sa znižuje rozvojový rozsah zástavby pre funkciu bývania o 100 RD.

Z toho vyplýva, že z celková bilancia potreby plynu sa predpokladá znížiť pre potrebu 18 RD, čo je zanedbateľné množstvo (cca 25 m<sup>3</sup>/h A 63000 m<sup>3</sup>/rok)

Potreba plynu - zníženie:

a) max. hodinová                      18 RD x 1,4 m<sup>3</sup>/h                      =                      25,20 m<sup>3</sup>/h

b) ročná                                      18 RD x 3 500 m<sup>3</sup>/rok                      =                      63000,00 m<sup>3</sup>/rok

***V kapitole:***

## **11.4. TELEKOMUNIKÁCIE**

### **Základné technické údaje**

Elektrická sieť :     2 II 60 V

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi

- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR  
č. 718/2002 Z.z. : B



## **Rozvody telekomunikačnej siete**

V obci je vybudovaná digitálna telefónna ústredňa. Kapacita ústredne v súčasnosti postačuje na poskytovanie telekomunikačných služieb zákazníkom. V budúcnosti je možné podľa potrieb rozlíšiť kapacitu ústredne.

Telekomunikačná sieť v obci je vybudovaná metalickými miestnymi káblami typu TCKQYPY, TCEKE a optickými káblami. Časť rozvodov je zrealizovaná vzdušnými káblami, uloženými na drevených alebo betónových stožiaroch. Kapacita telekomunikačnej siete je dimenzovaná na pokrytie telekomunikačných služieb zákazníkom aj s určitou rezervou.

## **Zhodnotenie súčasného stavu**

Telekomunikačná sieť v obci je v súčasnosti vybudovaná tak, že spĺňa požiadavky občianskej, bytovej a podnikateľskej vybavenosti. Je rovnomerne rozložená po obci. Jestvujúce telekomunikačné vedenia sú dimenzované na jestvujúcu zástavbu bez výrazných rezerv.

## **Návrh riešenia telekomunikačných rozvodov**

Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby bude telekomunikačná sieť rozšírená a privedená do každej lokality. Bude uvažované s 1 párom na bytovú jednotku, pre občiansku vybavenosť, rekreačné a priemyselné objekty podľa požiadaviek investorov. Navrhovaná telekomunikačná sieť bude napojená z jestvujúcej automatickej ústredne, ktorá bude rozšírená o požadovaný počet prípojných liniek. Trasy káblových vedení budú vedené po verejných priestoroch v zelených pásoch vedľa chodníkov v súlade so STN 736005.

Pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, resp. predprojektovej a projektovej prípravy investičných zámerov v jednotlivých lokalitách je nevyhnutné konkretizovať požiadavky na telekomunikačnú sieť a prekonzultovať si ich so Slovak Telecom a.s. Je to nutné vzhľadom na predpoklad realizácie zámerov rôznymi investormi v rôznych časových horizontoch.

## **Ochranné pásmo telekomunikačných rozvodov**

Telekomunikačné rozvody a zariadenia - ochranné pásmo 1,5 m

*V kapitole:*

## **11.5. MIESTNY ROZHLAS**

### **Základné technické údaje**

Elektrická sieť : 1PEN str. 50 Hz, 230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania, pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR

## **Rozvody miestneho rozhlasu**

Rozvody miestneho rozhlasu sú vyhotovené vzdušnými vedeniami – vodičmi AIFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových alebo drevených podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené reproduktory. Ústredňa miestneho rozhlasu je umiestnená na obecnom úrade.

## **Návrh riešenia miestneho rozhlasu**

Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby budú z existujúcich rozvodov miestneho rozhlasu, alebo priamo z ústredne napojené navrhované rozvody rozhlasu. Reproduktory miestneho rozhlasu budú umiestnené na navrhovaných svietidlách VO, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.

V lokalitách, kde sú navrhované rodinné domy v rozptyle, sú rozvody miestneho rozhlasu existujúce. Ak nie sú, alebo sú nepostačujúce, reproduktory budú doplnené a napojené z jestvujúcich rozvodov miestneho rozhlasu.

## **Ochranné pásmo rozvodov miestneho rozhlasu**

Vzdušné rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov  
Káblové rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

### ***V kapitole:***

## **12. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP PRE INÉ ÚČELY**

---

### **12.1. Poľnohospodárska pôda**

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli poskytnuté Obecným úradom v Sološnici, VÚPOP a katastrálnym úradom.

Riešené územie má jedno katastrálne územie Sološnica.

Navrhované rozvojové lokality pre ZaD3 ÚPN-O sa nachádzajú v zastavanom území aj mimo zastavané územie obce.

V súčasnosti je územie poľnohospodársky využívané, poľnohospodárska pôda je obhospodarovaná ako orná pôda, trvalé trávne porasty a záhrady s BPEJ (bonitované pôdno-ekologické jednotky) 0119011, 0122032 – patria do 2. skupiny, 0126032 – patrí do 3. skupiny, 0229032 – patrí do 4. skupiny, 0121001, 0121031, 0265232, 0271232, 0271432, 0121031 – patria do 6. skupiny, 0121001, 0121031, 0265232, 0271232, 0271432 – patria do 7. skupiny, 0195002 – patrí do 8. skupiny a 0283882, 0792882, 0783672, 0280682 – patria do 9. skupiny.

V katastrálnom území obce Sološnica sú chránené nasledovná PP s BPEJ: 0105001, 0107003, 0119011, 0121001, 0121031, 0122032, 0125001, 0126032, 0229032.

### Charakteristika hlavných pôdnych jednotiek:

- 0119011 - čiernice typické, prevažne karbonátové, stredne ťažké až ľahké s priaznivým vodným režimom
- 0122032 - čiernice typické, stredne ťažké
- 0126032 - čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
- 0229032 - čiernice typické a čiernice glejové, stredne ťažké až ťažké na sprašiach a svahových hlinách
- 0121001 - čiernice typické, prevažne karbonátové, ťažké
- 0265232 - kambizeme typické a kambizeme luvizemné na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké
- 0271232 - kambizeme pseudoglejové na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké
- 0195002 - organozeme ( rašelinové pôdy)
- 0283882 - kambizeme na ostatných substrátoch na výrazných svahoch 12 – 25°, stredne ťažké až ťažké
- 0792882 - rendziny typické na výrazných svahoch 12 – 25°, stredne ťažké až ťažké
- 0280682 - kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných svahoch 12 – 25°, stredne ťažké až ľahké

Klíma – riešené územie patrí do 3 klimatických regiónov:

- teplého, veľmi suchého nížinného,
- dostatočne teplého, suchého, pahorkatinového
- mierne teplého, mierne vlhkého

Prehľad ÚHDP riešeného územia:

Orná pôda	1180,9703 ha
Ovocné sady	5,4424 ha
Trvalé trávne porasty	369,9185 ha
Záhrady	37,7933 ha
Lesné pozemky	1933,3809 ha
Vodné plochy	49,8094 ha
Zastavané plochy	63,4284 ha
Ostatné plochy	136,6325 ha

Celé riešené územie má výmeru 3777,3757 ha z čoho 1594,1245 ha tvorí poľnohospodárska pôda, čo predstavuje 42,2%.

Zastavané územie obce zaberá plochu 194,0617 ha, mimo zastavané územie obce sa nachádza 3583,3140 ha.

Odvodnenia sa nachádzajú severne od zastavaného územia obce (za železnicou), tu sa rozvojové lokality nenavrhujú.

Hranica zastavaného územia, hranice katastrálnych území, hranice BPEJ s ich číslami a hranice záberu sú zakreslené v grafickej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica.

Poľnohospodárska pôda je vo vlastníctve súkromníkov, obce a iných organizácií.

(Lokalita I – Ihrisko sa nachádza na nepoľnohospodárskej pôde, preto nie je uvádzaná v tabuľkovej časti.)

**Za záber poľnohospodárskej pôdy pre rodinné domy s pozemkami do 1000m<sup>2</sup> nie je podľa zákona č. 219/2008 Z.z. potrebné počítať odvody a tiež pre komunikácie I. až III. triedy a verejnoprospešné stavby, ktorých investorom je obec. Za ostatné zábery poľnohospodárskej pôdy je potrebné vyčísliť odvody podľa platného sadzobníka.**

#### **Návrh záberov PP v riešení ZaD3 ÚPN-O Sološnica**

	<b>ZaD3</b>
Celková výmera navrhovaných lokalít na záber	8,22 ha
Celková výmera PP navrhovanej na záber	8,08 ha
Záber PP mimo zastavané územie	5,48 ha
Záber PP v zastavanom území	2,60 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,14 ha
Záber PP chránených BPEJ mimo zastavané územie	4,49 ha
Zrušenie záberu PP chránených BPEJ mimo zastavané územie	9,43 ha

#### **Návrh celkového záberu PP po riešení ZaD2 a ZaD3 ÚPN-O Sološnica**

	<b>Po ZaD2</b>	<b>Po ZaD3</b>
Celková výmera navrhovaných lokalít na záber	47,86 ha	43,77ha
Celková výmera PP navrhovanej na záber	41,85 ha	38,46 ha
Záber PP mimo zastavané územie	31,15 ha	26,16 ha
Záber PP v zastavanom území	10,70 ha	12,30 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	6,01 ha	5,31 ha
Záber PP chránených BPEJ mimo zastavané územie	2,28 ha	4,49 ha
Zrušenie záberu PP chránených BPEJ mimo zastavané územie	-	9,43 ha

#### **Zdôvodnenie návrhu záberov PP**

Pre umiestnenie rozvojových lokalít vzhľadom na historický vývoj obce, kompozičné a urbanistické riešenie neboli možné alternatívne riešenia na pozemkoch s menej hodnotnými pôdami.

##### Lokalita B2 - Bývanie

Skupina BPEJ – 2, 7 orná pôda, záhrady

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

##### Lokalita D4 - Bývanie

Skupina BPEJ – 6 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

#### Lokalita F1 - Bývanie

Skupina BPEJ – záhrady v ZÚ obce

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

## **12.2. Lesné pozemky**

Lesné pozemky zaberajú v katastrálnom území obce Sološnica rozlohu 1933,3809 ha a obhospodarujú ich Lesy SR, š.p. Banská Bystrica, OZ Šaštín.

Lesné pozemky sa nezaberajú.

*V kapitole:*

## **13. NÁVRH NA ZMENU HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

---

V riešení ZaD3 ÚPN-O sa navrhuje upraviť hranicu zastavaného územia obce o priestor lokality s funkciou bývania D4 – Padelky V. .

*V kapitole:*

## **14. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA**

---

ZaD3 ÚPN-O prinášajú zreálnenie urbanistickej koncepcie obce a umožnenie rozvoja obytnej funkcie v nadväznosti najmä na existujúcu zástavbu. Riešenie ZaD3 ÚPN-O je v súlade so Zadaním pre vypracovanie ÚPN-O Sološnica.

Z územnotechnického hľadiska ZaD3 ÚPN-O vychádzajú zo súčasného stavu dopravnej a technickej infraštruktúry, ktorá v zásade zostáva bez zmeny.

*V kapitole:*

## **15. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O**

---

Návrh záväznej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica tvorí samostatnú prílohu (VZN obce, ktorým sa mení a dopĺňa VZN obce zo dňa 4.10.2002 o schválení Územného plánu obce Sološnica)

**Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu**

ÚPN-O Sološnica – Zmeny a doplnky č. 3 – (nové lokality)

Číslo zóny /lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
B2	Sološnica	RD +kom	2,40	2,26	orná pôda záhrady	0119011/2 0271142/7	1,15	0,12 0,99	-	1	0,14
D4	Sološnica	RD +kom	4,37	4,37	orná pôda záhrady	0121031/6	0	4,37	-	1	0
F1	Sološnica	RD +kom	0,70	0,70	záhrady		0,70	0	-	1	0
<b>Celkom:</b>			<b>7,47</b>	<b>7,30</b>			<b>1,85</b>	<b>5,48</b>			<b>0,14</b>

ÚPN-O Sološnica – Zmeny a doplnky č. 3 (zmena funkčného využitia územia - pre PP)

Číslo zóny /lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
A1b	Sološnica	poľnohosp. pôda	8,14	7,35	orná pôda záhrady	0119011/2 0121031/6	0	0,05 7,30	-	1	0,79
C1b	Sološnica	poľnohosp. pôda	3,12	3,12	orná pôda záhrady	0271232/6 0283882/9	0	2,08 1,04	-	1	0
Fb	Sološnica	poľnohosp. pôda	1,05	1,00	záhrady		1,00	0	-	1	0,05
<b>Celkom:</b>			<b>12,31</b>	<b>11,47</b>			<b>1,00</b>	<b>10,47</b>			<b>0,84</b>

## **Komentár**

**k vyhodnoteniu dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu**

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa menia návrhy na „zábery“ poľnohospodárskej pôdy, najmä z dôvodov nerealizovateľnosti, resp. neaktuálnosti predpokladaných rozvojových zámerov, ktoré boli súčasťou ÚPN-O Sološnica, Zmien a doplnkov č.1 a Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Sološnica.

**V riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa navrhujú nové rozvojové lokality:**

B2 – Paseky III. (bývanie)

D4 – Padelky V. (bývanie)

F1 – Za záhradami II. (bývanie)

**Riešenie Zmien a doplnkov č. 3 zároveň zahŕňa zmenšenie územného rozsahu existujúcich rozvojových lokalít:**

(lokality z predchádzajúcich stupňov ÚPN-O Sološnica a ZaD č.1 a ZaD č.2) a to:

A1 – Padelky II. (bývanie) - členenie na:

A1a – Padelky II. (bývanie)

A1b – Padelky II. – prinavrátenie do PP (orná pôda, záhrady)

C1 – Betlehém II. (bývanie) - členenie na:

C1a – Betlehém II. (bývanie)

C1b – Betlehém II. – prinavrátenie do PP (orná pôda, záhrady)

F – Za záhradami (bývanie) - členenie na:

Fa – Za záhradami (bývanie)

Fb – Za záhradami – prinavrátenie do PP (orná pôda, záhrady)

G – Za školou (bývanie) - členenie na:

Ga- Za školou (bývanie)

Gb – Za školou (občianska vybavenosť) - zmena funkčného využitia pre obč. vybavenosť

**Ostatné existujúce rozvojové lokality, ktoré ostávajú bez zmeny územného rozsahu:**

( zmena priestorového usporiadania, dopravného a technického vybavenia):

D2 – Padelky V. (bývanie)

E – Slanisko (bývanie)

E1 – Nivy pod Slaniskom (bývanie)

J – Stredisko (OV) - zmena na J-Padelky V. (bývanie)

Z dôvodov prehľadnosti sa tabuľková časť, ktorá vyplýva z návrhu Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica dopĺňa aj do tabuľky vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov na PP Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Sološnica. .



Vyhodnotenie:

ÚPN-O Sološnica – Zmeny a doplnky č. 2 + priemet Zmien a doplnkov č. 3

Číslo zóny /lokality	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
A1	Sološnica	RD +kom	12,50	11,68	orná pôda záhrady	0119011/2 0121031/6	0	0,68 11,00	-	4	0,82
A1a	Sološnica	RD +kom	4,36	4,33	orná pôda záhrady	0119011/2 0121031/6	0	0,63 3,70	-	1	0,03
A1b	Sološnica	poľnohosp. pôda	8,14	7,35	orná pôda záhrady	0119011/2 0121031/6	0	0,05 7,30	-	1	0,79
B1	Sološnica	RD +kom	0,72	0,72	orná pôda záhrady	0119011/2	0,53	0,19	-	1	0
<b>B2</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>2,40</b>	<b>2,26</b>	<b>orná pôda záhrady</b>	<b>0119011/2 0271142/7</b>	<b>1,15</b>	<b>0,12 0,99</b>	-	<b>1</b>	<b>0,14</b>
C1	Sološnica	RD +kom	4,32	4,32	orná pôda záhrady	0271232/6 0283882/9	0	3,65 0,67	-	4	0
C1a	Sološnica	RD +kom	1,20	1,20	orná pôda	0271232/6 0283882/9	0	1,02 0,18	-	1	0
C1b	Sološnica	poľnohosp. pôda	3,12	3,12	orná pôda záhrady	0271232/6 0283882/9	0	2,08 1,04	-	1	0
D2	Sološnica	RD +kom	5,90	5,79	orná pôda záhrady	0121031/6 0271432/6	0	5,34 0,56	-	1	0,11
D3	Sološnica	RD	3,31	3,31	orná pôda záhrady	0121031/6	1,82	1,49	-	1	0
<b>D4</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>4,37</b>	<b>4,37</b>	<b>orná pôda</b>	<b>0121031/6</b>	<b>0</b>	<b>4,37</b>	-	<b>1</b>	<b>0</b>
E	Sološnica	RD +kom	3,53	3,35	orná pôda	0280682/9	0	3,35	-	1	0,20
E1	Sološnica	RD +kom	3,00	2,60	orná pôda	0280682/9	0	2,60	-	1	0,40
E2	Sološnica	RD +kom	3,11	2,63	záhrady		2,63	0	-	1	0,48
F	Sološnica	RD +kom	2,70	2,38	záhrady		2,38	0	-	4	0,32
Fa	Sološnica	RD +kom	0,95	0,68	orná pôda záhrady		0,68	0	-	1	0,27
Fb	Sološnica	poľnohosp. pôda	1,05	1,00	záhrady		1,00	0	-	1	0,05
<b>F1</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>záhrady</b>		<b>0,70</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0</b>
G	Sološnica	RD +kom	3,77	2,71	orná pôda záhrady		2,71	0	-	4	1,06
Ga	Sološnica	RD +kom	2,27	1,77	orná pôda záhrady		1,77	0	-	1	0,50

Číslo zóny / lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)	
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ				mimo ZÚ
<b>Gb</b>	<b>Sološnica</b>	<b>OV</b>	<b>1,50</b>	<b>0,94</b>	<b>orná pôda záhrady</b>		<b>0,94</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0,56</b>
H	Sološnica	RD +kom	0,28	0,28	záhrady		0	0,28	-	1	0
<b>J</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>orná pôda</b>	<b>0119011/2 0271442/7</b>	<b>0</b>	<b>0,44 0,13</b>	-	<b>1</b>	<b>0</b>
K	Sološnica	OV- cintorín	0,50	0,42	orná pôda	0271442/7	0,06	0,36	-	1	0,08
L	Sološnica	OV-rozš.ČOV	0,15	0,15	orná pôda	0121031/6	0	0,15	-	1	0
M	Sološnica	výroba, sklady	5,36	5,36	orná pôda	0122032/2 0121031/6	0	0,70 4,66	-	1	0
N	Sološnica	výroba, sklady	5,20	2,00	orná pôda	0271432/6 0122032/2	0	1,68 0,32	-	1	3,20
KOM	Sološnica	Obchvatná komunikácia	0,52	0,52	orná pôda	0119011/2 0271442/7 0283882/9	0,07	0,10 0,27 0,08	-	1	0
<b>Celkom ZaD 2</b>			<b>47,86</b>	<b>41,85</b>			<b>10,70</b>	<b>31,15</b>			<b>6,01</b>
<b>Celkom ZaD3</b>			<b>43,77</b>	<b>38,46</b>			<b>12,30</b>	<b>26,16</b>			<b>5,31</b>

Legenda:

A1, C1, F, G – zrušené lokality rozčlenením

A1a, C1a, Fa, Ga - nové lokality so zmenšeným územným rozsahom pre funkciu bývania ( 12,31 ha)

**Gb, J – nová lokalita so zmenšeným územným rozsahom pre funkčné využitie občianska vybavenosť**

**B2, D4, F1 – nové lokality pre funkciu bývania ( 7,47 ha)**

K – zmenšenie OP cintorína

B1, D2, D3, E2, H, K, L, M, N – lokality bez zmeny

**Celkový návrh na základe Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica**

Číslo zóny /lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
A1a	Sološnica	RD +kom	4,36	4,33	orná pôda záhrady	0119011/2 0121031/6	0	0,63 3,70	-	1	0,03
B1	Sološnica	RD +kom	0,72	0,72	orná pôda záhrady	0119011/2	0,53	0,19	-	1	0
<b>B2</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>2,40</b>	<b>2,26</b>	<b>orná pôda záhrady</b>	<b>0119011/2 0271142/7</b>	<b>1,15</b>	<b>0,12 0,99</b>	-	<b>1</b>	
C1a	Sološnica	RD +kom	1,20	1,20	orná pôda	0271232/6 0283882/9	0	1,02 0,18	-	1	0
D2	Sološnica	RD +kom	5,90	5,79	orná pôda záhrady	0121031/6 0271432/6	0	5,34 0,56	-	1	0,11
D3	Sološnica	RD	3,31	3,31	orná pôda záhrady	0121031/6	1,82	1,49	-	1	0
<b>D4</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>4,37</b>	<b>4,37</b>	<b>orná pôda záhrady</b>	<b>0121031/6</b>	<b>0</b>	<b>4,37</b>	-	<b>1</b>	<b>0</b>
E	Sološnica	RD +kom	3,53	3,35	orná pôda	0280682/9	0	3,35	-	1	0,20
E1	Sološnica	RD +kom	3,00	2,60	orná pôda	0280682/9	0	2,60	-	1	0,40
E2	Sološnica	RD +kom	3,11	2,63	záhrady		2,63	0	-	1	0,48
Fa	Sološnica	RD +kom	0,95	0,68	orná pôda záhrady		0,68	0	-	1	0,27
<b>F1</b>	<b>Sološnica</b>	<b>RD +kom</b>	<b>0,70</b>	<b>0,70</b>	<b>záhrady</b>		<b>0,70</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0</b>
Ga	Sološnica	RD +kom	2,27	1,77	orná pôda záhrady		1,77	0	-	1	0,50
<b>Gb</b>	<b>Sološnica</b>	<b>OV</b>	<b>1,50</b>	<b>0,94</b>	<b>orná pôda záhrady</b>		<b>0,94</b>	<b>0</b>	-	<b>1</b>	<b>0,56</b>
H	Sološnica	RD +kom	0,28	0,28	záhrady		0	0,28	-	1	0
J	Sološnica	RD +kom	0,57	0,57	orná pôda	0119011/2 0271442/7	0	0,44 0,13	-	1	0
K	Sološnica	OV- cintorín	0,50	0,42	orná pôda	0271442/7	0,06	0,36	-	1	0,08
L	Sološnica	OV-rozš.ČOV	0,15	0,15	orná pôda	0121031/6	0	0,15	-	1	0
M	Sološnica	výroba, sklady	5,36	5,36	orná pôda	0122032/2 0121031/6	0	0,70 4,66	-	1	0
N	Sološnica	výroba, sklady	5,20	2,00	orná pôda	0271432/6 0122032/2	0	1,68 0,32	-	1	3,20
KOM	Sološnica	Obchvatná komunikácia	0,52	0,52	orná pôda	0119011/2 0271442/7 0283882/9	0,07	0,10 0,27 0,08	-	1	0

Číslo zóny / lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha				
							V ZÚ	mimo ZÚ			
ZaD2 celkom			47,86	41,85			10,70	31,15		6,01	
ZaD3 celkom			43,77	38,46			12,30	26,16		5,31	

Legenda:

A1a, C1a, Fa, Ga - zmenšený územný rozsah pre funkciu bývania ( 12,31 ha)

**B2, D4, F1 – nové lokality pre funkciu bývania ( 8,22 ha)**

**Gb, J – zmena funkčného využitia územie**

K – zmenšenie OP cintorína

B1, D2, D3, E2, H, K, L, M, N – nezmenené lokality