

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DOĽANY**

**ZMENY A DOPLNKY 3/2023
NÁVRH**

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

**OBSTARÁVATEĽ: OBEC DOĽANY
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: DECEMBER 2023**

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2023	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 3/2023

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia- návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	3
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož.ochrany	4
Ochrana prírody a tvorby krajiny	4
Verejné dopravné a technické vybavenie	4
Dopravné riešenie	4
Vodovod	4
Kanalizácia	4
Plynovod	4
Elektrická energia	5
Verejné osvetlenie	5
Telekomunikácie	5
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. Území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP	5
3. Návrh záväznej časti	7

4. Grafická časť zmeny 3/2023

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Verejné dopravné vybavenie	1: 5 000
4. Verejné technické vybavenie	1: 5 000
5. Využitie PP na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obec Doľany obstaranie územno-plánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti vrátane ZaD 1/2014 a 2/2020 a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

Ciele riešenia zmeny 3/2023 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2023 územného plánu obce Doľany, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovaných lokalít, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 3/2023 – plochy výroby a služieb, navrhovaná zmena rieši na p.č. 944/36 a 920/11 plochu drobnej výroby, skladov a služieb. Plochy parciel, v súčasnosti nevyužívaných na poľnohospodársku produkciu, sú neupravené, neporastené stromovou vegetáciou, bez zvláštnych limitujúcich faktorov.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Doľany existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z októbra roku 2008, spracovateľ Ing.arch.A.Mitske.

Územný plán obce Doľany bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Doľanoch uznesením č.6/2008, dňa 09.10.2008.

Ku dnešnému dňu boli spracované zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2014, spracovaná v roku 2015, schválená obecným zastupiteľstvom uznesením č.5/2015, zo dňa 17.09.2015.

Zmena 2/2020, spracovaná v júli 2022, schválená obecným zastupiteľstvom uznesením č.8B/7/2023, zo dňa 26.09.2023.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Doľany plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmeny a doplnky 3/2023 územného plánu navrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce, priamo napojenú na, v pôvodnom územnom pláne navrhovanú miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3.

2. NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti vrátane ZaD 1/2014 a 2/2020 a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

Vymedzenie riešeného územia zmeny 3/2023

Zmena 3/2023 – lokalita 38 – plochy drobnej výroby a služieb

Riešené územie sa nachádza mimo zastavané územie obce v kontaktnej polohe s RZ 15 – plochy a zariadenia športu a rekreácie a priamo prístupné z už v ÚPN navrhovanej komunikácie funkčnej triedy C3 – RZ g.

Navrhovaná zmena je situovaná na parcelách:

p.č.944/36	1 078 m ²	trvalý trávny porast mimo zastavané územie
p.č.920/11	2 598 m ²	orná pôda mimo zastavané územie
spolu	3 676 m ²	

Riešené územie je ohraničené zo severu líniovou dopravnou stavbou – RZ g, z východu, juhu a západu poľnohospodárskou pôdou.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

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

2. Zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja hospodárstva

5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

5.3.5 *podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov diaľnic a ciest a v blízkosti výrobných areálov.*

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

6.8.2. rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastností a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov,

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia - návrh riešenia zmeny

Navrhovaná urbanistická koncepcia zmeny rešpektuje pôvodne navrhovanú urbanistickú koncepciu celej obce, nevytvára novú urbanistickú štruktúru. Navrhované zmeny a doplnky riešia iba zmenu funkčného využitia riešenej lokality na rozvojový zámer 38.

Zmena 3/2023 – lokalita 38 – plochy drobnej výroby a služieb

Rozvojový zámer je situovaný na poľnohospodárskej pôde – ornej pôde a trvale trávnom poraste. V súčasnosti územie nie je intenzívne využívané na poľnohospodársku činnosť, je neupravené a navrhovanou zmenou mení svoje funkčné využitie na 0,3676 ha plochy výroby - drobnej výroby, skladov a služieb.

Navrhované funkčné využitie riešeného územia:

- skladové hospodárstvo, nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra.

Limity územia:

- zabezpečiť dopravný vjazd do rozvojového zámeru cez pozemok s parcelným číslom „E“ 931 (RZ – g ako vecné bremeno) s napojením na cestu II/502, - rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN-R BSK 5.3.5 (ochranná a izolačná zeleň výrobných areálov) a 6.8.2 rešpektovať pri územnom rozvoji ako aj pri umiestňovaní akejkoľvek aktivity do územia (bývanie, výroba, doprava, rekreácia, technická infraštruktúra, a pod.) charakter, vlastností a kultúrno-estetické hodnoty jednotlivých krajinných typov

Vymedzenie zastavaného územia obce

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality dôjde ku zväčšeniu zastavaného územia obce o plochu 0,3676 ha.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Všetky ochranné pásma a chránené územia v riešenom území katastra obce Doľany ostávajú v platnosti podľa pôvodného územného plánu.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 3/2023 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v nových lokalitách bude riešená s požiarňami hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.) Konkrétne problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení

V katastrálnom území obce nie je navrhnuté ani vyhlásené žiadne územie zo súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000 - územie európskeho významu alebo chránené vtáčie územie.

Navrhovanými zmenami sa pôvodná koncepcia ochrany prírody a tvorby krajiny nemení. Návrhy zamerané na tvorbu kostry ÚSES a návrhy ekostabilizačných opatrení je nutné dodržať podľa pôvodného územného plánu.

Verejnú dopravnú a technické vybavenie

DOPRAVA

Riešené územie RZ – 38 bude dopravne napojené vjazdom z už navrhovanej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 (RZ-g), ktorá sa napája na cestu II/502.

VODOVOD

Napojenie riešenej lokality na vodovodnú sieť v obci sa bude riešiť po vybudovaní obecného vodovodu v koridore cesty II/502. Dočasne bude vybudovaná vodovodná studňa, ktorá zabezpečí potrebu vody pre max 4-och zamestnancov areálu.

KANALIZÁCIA

Dažďové odpadové vody - z celého územia obce sú odvádzané prevažne rigolmi, priepustami vedené voľne do terénu so vsakovaním na vlastnom pozemku.

Splaškové odpadové vody - v obci Doľany nie je vybudovaná celoobecná kanalizácia. V návrhu Územného plánu obce Doľany z roku 2008 sa predpokladá vybudovanie obecnej splaškovej kanalizácie v celej obci, s odvádzaním splaškových vôd do ČOV. Navrhovaná lokalita bude do vybudovania obecnej kanalizácie odkanalizovaná do vodotesnej žumpy.

PLYNOVOD

Riešené územie nebude napojené na plynovod.

ELEKTRICKÁ ENERGIA

Zásobovanie riešeného areálu bude realizované prípojkou z existujúcej rozvodnej siete pri ploche rozšírenia hospodárskeho dvora (RZ-21)

VEREJNÉ OSVETLENIE

Verejné osvetlenie nie je predmetom návrhu zmien 3/2023.

TELEKOMUNIKÁCIE

Telekomunikácie nie sú predmetom návrhu zmien 3/2023. Bude využívaná sieť niektorého z mobilných telekomunikačných operátorov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti vrátane ZaD 1/2014 a 2/2020 a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

Pre návrh zmeny 3/2023

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek prírodného a životného prostredia:

- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať všetky právne predpisy z oblasti životného prostredia (ochranu ovzdušia, vody, pôdy, hluku, radónové riziko a pod.) platné v čase realizácie jednotlivých stavieb,

Vymedzenie prieskumných, chránených ložísk, území a dobývacích priestorov

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

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 3/2023 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

- výrobné územia

37– zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (orná pôda) na skladové hospodárstvo:

p.č.944/36	1 078 m ²	trvalý trávny porast mimo zastavané územie
p.č.920/11	2 598 m ²	orná pôda mimo zastavané územie
spolu	3 676 m ²	

Neuvedené state riešenia územného plánu obce Dol'any, schváleného obecným zastupiteľstvom uznesením č.6/2008, dňa 09.10.2008. , ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane následných schválených zmien a doplnkov.

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Text návrhu záväznej časti je spracovaný v zmysle štruktúry textu posledných zmien a doplnkov 2/2022, schválených uznesením Obecného zastupiteľstva v obci Doľany č. 8B/7/2023 zo dňa 26.09.2023.

Záväzná časť ostáva nezmenená, dopĺňa sa iba číslo rozvojového zámeru 38 výrobného územia a citujú sa texty, ktoré k tomuto rozvojovému zámeru prislúchajú.

3.2 Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Zmeny a doplnky č. 3/2023 územného plánu obce Doľany riešia nasledovný rozvojový zámer:

výrobné územia

- 38** zmena z funkcie poľnohospodárska pôda (záhrada) na územia drobnej výroby a služieb (VD) určené pre :
- skladové hospodárstvo,
 - verejnú a izolačnú zeleň;
 - dopravnú a technickú infraštruktúru súvisiacu s funkciou;

3.2.1 Regulácia funkcií a skladby objektov v urbanizovanom území

Výrobné územia - charakteristika a podmienky využitia vymedzených plôch **Územia drobnej výroby a služieb (VD)**

regulovaný blok **38**

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

Vhodné funkcie

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

Prípustné funkcie

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

3.2.2 Limity priestorového usporiadania územia

Ukazovatele intenzity využitia územia

Výrobné územie

Regulovaný blok č.: 37

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

3.5 Zásady a regulatívy umiestnenia výrobného územia

- 38** navrhované funkčné využitie riešeného územia:
- skladové hospodárstvo, nevyhnutná dopravná a technická infraštruktúra

3.10 Vymedzenie zastavaného územia obce

Územný plán obce Doľany Zmenami a doplnkami 3/2023 navrhuje vymedziť novú hranicu zastavaného územia, ktorá je vyznačená v grafickej časti dokumentácie a predstavuje plochu regulovaného bloku 38 – 0,3676 ha.