

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s podrobne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb (VPS).

Regulatívne zásady obsahujú záväzné pravidlá, vrátane smerných častí, ktoré stanovujú opatrenia v území, určujú podmienky jeho využitia a pravidlá pre umiestňovanie stavieb.

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- regionálna (ÚPN-VÚC)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Pri tvorbe zásad bolo vychádzané najmä z ekologických limitov využitia územia, s akcentovaním ochrany a tvorby ŽP, z funkčno-prevádzkových a kompozično-priestorových rozvojových požiadaviek na budúci rozvoj obce.

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN-VÚC Bratislavského kraja.

Pri návrhu regulatívov sa vychádzalo z nasledovných limitov využitia územia:

- hranice katastrálneho územia obce,
- hranice zastavaného územia obce,
- hranica intravilánu obce k 1.1.1991,
- ochrana historických a kultúrnych pamiatok,
- ochrana krajinej štruktúry,
- ochrana PPF a LPF,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability nadradeného R-ÚSES,
- ochrana prírodných hodnôt a prvkov ekologickej stability M-ÚSES,
- zavlažované a meliorované územia,
- nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry a ich ochranné pásma,
- podmieňujúce investície limitujúce rozvoj obce,
- pásma hygienickej ochrany,
- architektonicko-urbanistická identita.

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogenné urbanistické jednotky s nasledovným označením:

Označenie	Lokalita - STAV	Lokalita - NÁVRH
Urbanistické jednotky určené ÚPN-O Sološnica a ZaDč.1 a ZaDč.2		
ÚB	A1 – Padelky II.	Členenie na lokality: A1a - funkcia bývania (zmenšený územný rozsah) A1b – funkcia PP
	C1 – Betlehem II.	Členenie na lokality: C1a – funkcia bývania (zmenšený územný rozsah) C1b – funkcia PP
	D2 – Padelky – Záhumenice III.	Zmena koncepcie
	D3 – Padelky – Záhumenice IV.	Zmena koncepcie
	E – Nivy pod Slaniskom	Členenie na lokality: Ea – funkcia bývanie (Zmena koncepcie) Eb – funkcia PP
	E1 – Nivy pod Slaniskom II.	Zmena koncepcie
	F – Za záhradami	Členenie na lokality: Fa – funkcia bývanie (zmenšený územný rozsah) Fb – funkcia PP
	G – Za školou	Členenie na lokality: Ga – funkcia bývanie (zmenšený územný rozsah) Gb – funkcia OV (zmena funkčného využitia)
ÚOV	J – Stredisko	J – Padelky IV. (nové označenie) Zmena funkčného využitia územia z funkcie OV na funkciu bývanie
Urbanistické jednotky určené ZaDč.3		
ÚB	B2 – Paseky III.	funkčné využitie - Bývanie
	D4 – Padelky V.	funkčné využitie - Bývanie
	F1 – Za záhradami II.	funkčné využitie - Bývanie

Na základe zistených absentujúcich údajov z nadradeného dokumentu ÚPN R BSK vypracovaného a schváleného po schvaľovaní ÚPN – O Sološnica ZaD č.2 budú zapracované informácie v rozsahu katastrálneho územia obce Sološnica:

- nadradená technická infraštruktúra
- prvky ochrany a tvorba krajiny
- cyklotrasy
- prvky environmentálnej záťaže

Na základe aktualizácie mapového portálu katastrálneho územia obce Sološnica sa premietne stav členenia katastrálneho územia obce Sološnica do riešeného územia ZaD č.3 ÚPN –O Sološnica.

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

- podmienky pre funkčné využitie územia
 - charakteristika
 - prípustné – vhodné podmienky
 - výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
 - neprípustné funkčné využitie

- podmienky pre spôsob zástavby
 - dominantný
 - prípustný

- podmienky pre intenzitu využitia plôch
 - minimálna a optimálna výmera
 - rozmery a rozsah zastavania pozemkov,
 - max. výmera pozemku pre určenie regulatívov využitia pozemkov
 - minimálny a optimálny podiel vysokej zelene
 - maximálna a optimálna podlažnosť objektov
 - minimálne a optimálne odstupové vzdialenosti
 - optimálny spôsob zastrešenia objektov
 - optimálny spôsob ohraničenia pozemkov

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 666/2004 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

- Platný Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj, schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a záväznú časť vyhlásenú VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013
- Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN R BSK, schválené Uznesením zastupiteľstva BSK č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017 a záväznú časť vyhlásenú VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.9.2017.
- Konceptiu ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.
- Akčný plán presadzovania ochrany lesov na území BSK.
- Akčný plán Konceptie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK
- Konceptiu územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia č. 2 (schválená Zastupiteľstvom BSK v marci 2021).

V kapitole „Urbanistické zásady a regulatívy“ sa mení posledný odstavec nasledovne:

Výstavba individuálnych domov sa bude realizovať v urbanizačných jednotkách obce A - Padelky, B - Paseky, C- Betlehem, D - Padelky-Záhumnice, E - Nivy pod Slaniskom a v novonavrhovaných lokalitách F – Za záhradami, G – Za školou, H – Nad obcou a J – Padelky IV. a to v nasledovnom predpokladanom rozsahu:

A1a – Padelky II.	v rozsahu 44 RD + 4BD	lokalita 1
B1 – Paseky II.	v rozsahu 4 RD	
C1a – Betlehem II.	v rozsahu 13 RD	lokalita 2
D2 – Padelky-Záhumnice III.	v rozsahu 30 RD	lokalita 3
D3 – Padelky-Záhumnice IV.	v rozsahu 30 RD	
Ea – Slanisko	v rozsahu 29 RD	lokalita 4
E1 – Nivy pod Slaniskom II.	v rozsahu 8 RD	lokalita 4
Fa – Za záhradami	v rozsahu 9 RD	lokalita 5
Ga – Za školou	v rozsahu 20 RD	lokalita 6
H – Nad obcou	v rozsahu 5 RD	

Nové urbanistické jednotky:

B2 – Paseky III.	v rozsahu 20 RD	lokalita 9
D4 – Padelky V.	v rozsahu 43 RD	lokalita 10
F1 - Za záhradami II.	v rozsahu 7 RD	lokalita 11

Zmenená urbanistická jednotka:

J – Padelky IV.	v rozsahu 6 RD	lokalita 7
-----------------	----------------	------------

V kapitole sa dopĺňa nasledovne:

Iné spoločné záväzné podmienky

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

Z toho dôvodu 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 m², t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m² 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)

V kapitole „Kultúrno-historické zásady a regulatívy“ sa dopĺňa nasledovné:

Rešpektovať typovú a funkčnú profiláciu obce ako vidieckeho sídla a dominantné znaky krajinného prostredia a regionálnych tradičných výrazových prostriedkov a charakteristických znakov v ľudovej architektúre.

V k.ú. obce Sološnica sa nachádzajú NKP evidované v ÚZPF SR pod č.:

- parc.č. 751/1 – Kostol všetkých svätých
- parc.č. 5, 4/5, 5 - múr ohradný a cintorín príkostolný
- parc.č. 2473/1 – Mlyn vodný
- parc.č. 2473/2 – Vodná píla

Obec sa nenachádza v pamiatkovo chránenom území.

V kapitole „Zásady krajinnno-ekologickej, ochrany a využitia prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, ekologickej stability, plôch zelene a starostlivosti o životné prostredie“ sa dopĺňa nasledovne:

Plochy pre chránené časti krajiny

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa dopĺňajú a upresňujú nové plochy pre chránené časti krajiny, ktoré zasahujú do katastrálneho územia obce Sološnica:

Územia národnej siete chránených území:

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

Územia európskej siete chránených území 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 Ramsárskej lokality - mokrad' medzinárodného významu - Alúvium Rudavy.

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

Prvky ÚSES

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.

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti – výkres č.6.

V kapitole „Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti“ sa vypúšťa nasledovné:

J – Stredisko (ÚOV-2) vo väzbe na areál zimných športov

V kapitole „Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia obce“ sa dopĺňa nasledovné:

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 cyklolátok) 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.

Navrhovaná je s dôrazom na vytvorenie podmienok dobrej dostupnosti vidieckeho priestoru k sídelným centráram, a zároveň dobrej dostupnosti turistov k významným bodom cestného ruchu a tým vytvorenie kultúrne a pracovne rovnomenné prostredie voči urbánnym priestorom.

Variantné sa navrhuje trasovanie cyklotrasy mimo centra obce pozdĺž železničnej trate v celom rozsahu k.ú. Sološnica (návrh Obce Sološnica).

- Ochranné pásmo komunikácii mimo zastavaného územia obce je pre cestu III. triedy 20m od osi cesty a pre cestu II. triedy 25 m od osi cesty.

V kapitole „Intenzita využívania plôch“ sa druhý odstavec mení nasledovne:

Výmera parcely pre bývanie v RD	min800m ²
Koeficient zastavania plôch u novej výstavby	max. 25%
Koeficient plochy zelene	min. 30%
Výška zástavby – rodinné domy	max 1 NP + podkrovia
- bytové domy	max 3 NP + podkrovia
Max výmera pozemku pre výpočet regulatívov využitia územia	1500m ²

V kapitole „Určenie regulácie jednotlivých plôch“ sa obsah mení nasledovne:

Ruší sa Regulačný list pre lokality:

- A - Padelky
- B - Paseky
- C – Betlehém
- D- Padelky – Záhumnice
- E – Slanisko, Nivy pod Slaniskom
- F – Za záhradami
- G – Za školou
- H – Nad obcou

a nahrádza sa regulačnými listami pre lokality

- A1a, (A1b) – Padelky II.,
- B – Paseky
- B1 – Paseky II.
- B2 – Paseky III.
- C1a, (C1b) – Betlehém II.
- D – Padelky
- D1 – Padelky II.
- D2 – Padelky – Záhumnice III.
- D3 – Padelky IV.
- D4 – Padelky V.

Ea, (Eb) – Slanisko
E1 - Nivy pod Slaniskom II.
E2 –Slanisko III.
Fa, (Fb) – Za záhradami II.
F1 – Za záhradami III.
Ga - Za školou
Gb - Za školou II.
H – Nad obcou

Ruší sa Regulačný list pre lokalitu:

J- Stredisko

a nahrádza sa regulačným listom pre lokalitu:

J – Paseky III.

Poznámka:

Regulačné listy pre lokality I – Ihrisko, K –Cintorín – rozšírenie, L- ČOV, M – Park I.,
N – Park II. zostávajú nezmenené.

Regulačný list :

Lokalita A1a, A1b – 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

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

- 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 m²

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 m² 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 m²
- 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 príslušnými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príslušného 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² 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 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

Neprípustné 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.

Regulačný list

Lokalita B - Paseky

Lokalita B1 – Paseky II.

Lokalita B2 – 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 m²

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 1500m² 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.
- 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 príľahlými 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Regulačný list:

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 m²

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 1500m² 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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.

Regulačný list

Lokalita D - Padelky,

Lokalita D1 – Padelky – Záhumenice II.,

Lokalita D2 – Padelky – Záhumenice III.,

Lokalita D3 – Padelky IV.,

Lokalita 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. - ostáva 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

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

- 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 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m
- dvojdomy – min. šírka pozemku 15 m pre každý dom (lokalita D2)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov (max. výmera 1500 m² 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 m²
 - 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Regulačný list

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 zastavanie 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 16 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 rámci ZaD3 bol v lokalite E1 spresnený rozsah zástavby v počte 8 RD. V ostatných lokalitách (E, E2) 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

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 m²

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 m² 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 príslušnými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príslušného 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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

Neprípustné 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 využítie ako záhrady.

Regulačný list

Lokalita Fa, Fb – 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 m²

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 m² 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Lokalita F1 – Za záhradami II.

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.

Regulačný list

Lokalita Ga, Gb – 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 m²

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 1000m² 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 m²
 - 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 priľahlými 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

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.

Regulačný list

Lokalita H – Nad obcou,

Lokalita sa nachádza v južnom závère 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 m²

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 m² 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 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

Regulačný list

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 areálu 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

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 m²

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 m² 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 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 m² , t.j. z výmery prevyšujúcej 1500 m² sa neuplatňuje podiel zastavanosti územia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

Regulačný list

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

Neprípustné funkčné využitie

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

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- 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 „Vymedzenie návrhu zastavaného územia“ sa dopĺňa nasledovné:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch v riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica bola vymedzená nová hranica zastavaného územia obce, ktorá kopíruje pôvodnú hranicu a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, s funkciou bývania (D4).

Návrh novej hranice zastavaného územia obce Sološnica je vyznačený v grafickej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica výkresy: 03/1 návrh, 03/2 návrh ako záväzný regulatív.

V kapitole „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území“ sa dopĺňa nasledovné:

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)
- V zmysle zákona o lesoch a záväzných regulatívov ÚPN R BSK týkajúcich sa ochrany lesných pozemkov sa v k.ú Sološnica na hranici lesných pozemkoch nachádza ochranné pásmo lesa, ktoré predstavujú pozemky vo vzdialenosti 50m od hranice lesného pozemku (par.10 zákona o lesoch).

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).

V katastrálnom území obce Sološnica sú evidované dve environmentálne záťaž:

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

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

Závlahy – odvodnenie

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

V kapitole „ Plochy a zoznam verejnoprospešných stavieb“ sa mení a dopĺňa nasledovne:

ÚPN-O navrhuje zablokovanie plôch pre výstavbu verejnoprospešných stavieb (VPS) a pre líniové stavby vymedzených v grafickej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica – výkresy: 03/1 návrh, 03/2 návrh..

Podľa kritérií VPS riešiť nasledovné stavby:

- zariadenia občianskej vybavenosti – nekomerčné
- dopravné a technické vybavenie obce – komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov

V rozvojových lokalitách, ktoré prešli členením a následným zmenšením územného rozvoja, majú upravený rozsah VPS v grafickej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica– výkresy: 03/1 návrh, 03/2 návrh.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- VPS 1 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite A1a – Padelky II. (ÚB)
zmenšený rozsah členením lokality A1
- VPS 3 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite C1a – Betlehém II. (ÚB)
zmenšený rozsah členením lokality C1
- VPS 6 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite Fa – Za Záhradami (ÚB)
zmenšený rozsah členením lokality F
- VPS 7 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite Ga – Za školou. (ÚB)
zmenšený rozsah členením lokality G
- VPS-10 - Cestné a pešie komunikácie v lokalite J – Padelky IV. (ÚB)
zmena lokality J – Stredisko (OV)
- VPS 17 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite B2 – Paseky III. (ÚB)
- VPS 18 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite D4 –Padelky IV. (ÚB)
- VPS 19 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite E – Slanisko,
E1 - Nivy nad Slaniskom (ÚB)
- VPS 20 – Cestné a pešie komunikácie v lokalite F1 – Za záhradami II. (ÚB)

Líniové stavby technickej infraštruktúry – miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody).

Navrhované zariadenia technickej vybavenosti (napr. prečerpávacie stanice kanalizácie, trafostanice, regulačné stanice plynu).

V kapitole „Plochy na vykonanie delenia, sceľovania, asanácie a na chránené časti prírody“ sa dopĺňa nasledovné:

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A,B,C,D,E,F,G,H,M,N vyznačené v grafickej časti ZaD3 ÚPN-O Sološnica – výkresy: 03/1 návrh, 03/2 návrh.

Plochy na asanáciu

Štruktúra zástavby, ako aj jednotlivé objekty v obci sú v pomerne dobrom stavebno-technickom stave, preto sa neuvažuje s asanáciami objektov.

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa nenavrhujú žiadne objekty na asanáciu.

Plochy pre chránené časti krajiny

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa dopĺňajú a upresňujú nové plochy pre chránené časti krajiny, ktoré zasahujú do katastrálneho územia obce Sološnica:

Územia národnej siete chránených území:

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

Územia európskej siete chránených území 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 - mokraď medzinárodného významu - Alúvium Rudavy.

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

Prvky ÚSES

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.

Návrh plôch pre chránené časti krajiny je vyznačený v grafickej časti ZaD2 ÚPN-O Sološnica – výkresy: č.06/1 návrh, 06/2 návrh.

V kapitole „Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu“ sa dopĺňa nasledovné:

V súvislosti s riešením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa nevyžaduje obstaranie a schválenie územného plánu zóny alebo urbanistickej štúdie.

V kapitole „Návrh stavebných uzáver“ sa dopĺňa nasledovné:

V súvislosti s riešením Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Sološnica sa stavebná uzáverá nestanovuje.