



Obec Dubová

Obecný úrad, Hlavná 39, 900 90 Dubová

Ing. Erich Junger

Topolčianska 20
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
273/2026-1804

Vybavuje/kontakt
Moravčík Peter

Dubová
15.05.2026

Vec

Odpoveď - Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu (ÚPI) - Junger Erich

Na základe Vašej žiadosti, ktorou ste nás požiadali o územnoplánovaciu informáciu k pozemkom parcelné číslo 1307, 1308, 1314, 1315 registra E a 1308/2 registra C v kat. území obce Dubová, evidované Okresný úrad Pezinok – katastrálny odbor, Vám oznamujeme nasledovné:

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie, schválenej obecným zastupiteľstvom uznesením 41/2010 zo dňa 14. 11. 2010 a všeobecne záväzným nariadením č. 41, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti územného plánu obce (viď aj na www.dubova.sk) v znení Dodatku č. 1, č. 2 a č. 4 sa predmetné pozemky:

Pozemky 1307 a 1308 reg. E sa nachádzajú v lokalite Za kaplnkou, mimo zastavané územie obce, mimo územia určeného na výstavbu. Pozemky sú evidované ako orná pôda. Pozemky sú súčasťou urbanistickej štúdie Za kaplnkou. Na týchto pozemkoch je podľa urbanistickej štúdie zakreslený jestvujúci vodný tok Berínsky potok so svojim ochranným pásmom. Na parcele 1364/2 reg. C bez založeného listu vlastníctva sa nachádza miestna nespevnená obslužná komunikácia, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na parcele 1332/2 reg. C bez založeného listu vlastníctva je druh pozemku evidovaný ako vodná plocha, spôsob využitia pozemku je vodný tok (Berínsky potok).

Pozemok 1314 registra E sa nachádza v lokalite Za kaplnkou, mimo zastavané územie obce, ale v území určenom na výstavbu. Pozemok je evidovaný ako orná pôda. Časť Pozemku je súčasťou urbanistickej štúdie Za kaplnkou. Pred výstavbou podľa tejto urbanistickej štúdie, je nutné spraviť v danej lokalite pozemkové úpravy. V danej lokalite nie sú vybudované inžinierske siete. Tieto siete si vlastník musí vybudovať na vlastné náklady v zmysle urbanistickej štúdie.

Na západnej strane pozemku sa nachádza vedenie vysokého napätia so svojim ochranným pásmom. V urbanistickej štúdií je na hranici pozemku plánovaná Trafostanica. Na východnej strane sa nachádza vinohrad odčlenený na parcele 1364/1 reg. C bez založeného listu vlastníctva. Na parcele 1364/2 reg. C bez založeného listu vlastníctva sa nachádza miestna nespevnená obslužná komunikácia, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na parcele 1332/2 reg. C bez založeného listu vlastníctva je evidovaný ako vodná plocha, spôsob využitia pozemku je vodný tok (Berínsky potok). V ochrannom pásme potoka je plánovaný pás verejnej zelene a vedľa neho je plánovaná miestna komunikácia (cesta a chodník), ktorá je určená v urbanistickej štúdií. Tieto časti pozemku pod verejnoprospešnými stavbami bude obec vyžadovať v rámci pozemkových úprav do svojho vlastníctva. Taktiež je cez tento pozemok plánovaná výstavba splaškovej kanalizácie.

Pozemok 1315 registra E sa nachádzajú v lokalite Za kaplnkou, mimo zastavané územie

obce, ale v území určenom na výstavbu. Pozemok je evidovaný ako orná pôda. Časť pozemku je súčasťou urbanistickej štúdie Za kaplnkou. Pred výstavbou podľa tejto urbanistickej štúdie, je nutné spraviť v danej lokalite pozemkové úpravy. V danej lokalite nie sú vybudované inžinierske siete. Tieto siete si vlastník musí vybudovať na vlastné náklady v zmysle urbanistickej štúdie. Cez pozemok prechádza vedenie vysokého napätia so svojim ochranným pásom. V územnom pláne je pozemok určený na bývanie „rodinné domy v prelukách“, ale urbanistická štúdia spresnila toto územie a na pozemku nie je plánovaná výstavba rodinného domu, kvôli ochrannému pásmu vysokého napätia.

Pozemok 1308/2 registra C sa nachádza v lokalite Za kaplnkou, mimo zastavané územie obce, ale v území určenom na výstavbu. Pozemok je evidovaný ako orná pôda. Pozemok je súčasťou urbanistickej štúdie Za kaplnkou. Na tomto pozemku je podľa urbanistickej štúdie plánovaná výstavba rodinného domu. Pred výstavbou podľa tejto urbanistickej štúdie, je nutné spraviť v danej lokalite pozemkové úpravy. V danej lokalite nie sú vybudované inžinierske siete. Tieto siete si vlastník musí vybudovať na vlastné náklady v zmysle urbanistickej štúdie. Na východnom okraji pozemkov je plánovaná výstavba kanalizácie, miestna prístupová komunikácia aj s chodníkom a pás verejnej zelene v ochrannom pásme Berinského potoka. Na západnej hranici pozemku je existujúce vedenie vysokého napätia so svojim ochranným pásmom.

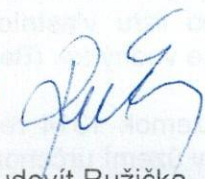
Upozorňujeme, že v obci Dubová momentálne nemá BVS dostatočné kapacity na pripájanie nových odberných miest pre dodávku vody a odkanalizovanie splaškových vôd do COV Modra

Regulatívy pre činnosti vo VZN –	1307, 1308	reg. E: PV
	1314	reg. E: IB
	1315	reg. E: C
	1308/2	reg. C: IB

Poučenie: Táto informácia nenahrádza žiadne konanie pred stavebným úradom, alebo iným správnym orgánom vo veci ochrany pôdy, viníc, prvkov MUSES a ochranných pásiem dopravnej a inej infraštruktúry a stráca platnosť po uplynutí jedného roka odo dňa jej vydania, ak nedošlo k jej použitiu na účel, na ktorý je určená.

S pozdravom




Ľudovít Ružička
starosta

Prílohy: Mapy: územný plán, kataster, inžinierske siete
urbanistická štúdia za kaplnkou
Zmeny a doplnky č.4 výkres
Regulačné listy IB, PV, C

REGULAČNÝ LIST BLOKU

IB

I. Identifikačné číslo bloku

IB1-IB4, IB6-IB26, IB31, IB32

II. Funkčné využitie

Obytné územie s vidieckou zástavbou rodinných domov

III. Základná charakteristika

služia pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia

Pripúšťaná funkcia

- plochy bývania v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, garáže a drobné hospodárske objekty,
- plochy občianskeho vybavenia v kombinácii s obytnými domami RD ako malobchodné a obslužné prevádzky pre obyvateľov, vrátane súkromnej zdravotníckej starostlivosti/, a k nim priradených stavieb a zariadení,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárenské služby) v zariadenom území, bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie – ako funkcia doplnková

Doplnková funkcia

- verejná dopravná vybavenie územia obce zlepšujúce dopravné pomery a sprahľujúce prevádzku v obci,
- verejná technická vybavenie územia zvyšujúce štandard bývania a kvalitu životného prostredia,
- plochy verejnej zelene v území v rozsahu estetickej, hygienickej a ekostabilizačnej funkcie
- plochy športu, telovýchovy, oddychu a voľnočasových aktivít ako doplnkové priestory podporujúce sociálne kontakty a kultúru obyvateľstva.

Neprípustná funkcia

- plochy bývania v bytových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty),
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využívanie susediacich pozemkov,
- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie,
- veľké skladové plochy a plochy veľkých technických zariadení nadmierného významu a prevádzky so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- zariadenia a prevádzky, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym čítením obyvateľov obce

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy

0,30 samostatne stojaci, 0,50 v radovej zástavbe

minimálny index zelene

0,60 samostatne stojaci, 0,35 v radovej zástavbe

maximálna podlažnosť

2 vrátane podkrovia

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

Regulácia intervenčných zásahov

- voľná zástavba izolovaných objektov v zeleni
- uličný typ rástavby samostatne stojacich, prípadne radových, alebo skupinových rodinných domov,
- hustota zástavby 30 – 70 obyv./1ha,
- minimálna výmera stavebného pozemku,
- pre izolované RD výmera (600-1000m²),
- pre dvojdomy a skupinové RD výmera min (400-500m²),
- minimálna vzdialenosť pre samostatne stojace RD 7m, v stiesnených podmienkach min. 4m,
- garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov,
- koridory siete verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore, alebo páse verejnej zelene,
- min. šírka pozemku pre výstavbu RD 15m, doporučená šírka pozemku na nových plochách bývania 18m, v prípade potreby pojde o zlučovanie a rozdeľovanie (reparáciu pozemkov) pre účely novej výstavby. (po dohode vlastníkov nehmuteľností),
- výška opotrebenia max. 180 cm.

VIII. Regulácia zelene v území

- uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

- schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- rešpektovať prvky ÚSES regionálnej a lokálnej úrovne,
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiar obojstranne,

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

Urbanistická štúdia pre - IB1, IB4, IB6-IB26, IB31



REGULAČNÝ LIST BLOKU

P

I. Identifikačné číslo bloku

PV

II. Funkčné využitie

Územie poľnohospodársky využívanej krajiny

III. Základná charakteristika

Predstavujú plochy obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy - vinice.

IV. Funkčná regulácia

Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia

- poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby.

Doplnková funkcia

- špecifické bývanie – samoty (jestvujúce)
- účelové poľnohospodárske komunikácie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúrálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),
- línie krajinné zelene na poľnohospodárskej pôde.

Nepripustná funkcia

- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku maximálny index zastavanej plochy

minimálny index zelene

podlažnosť

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

- Obnova existujúcich objektov

VII. Regulácia intervenčných zásahov

- uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovitiť vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie
- rešpektovať navrhované líniové a plošné interakčné prvky
- zabezpečiť odstraňovanie náletových drevín

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- schéma verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8

- rešpektovať prvky ÚSES regionálnej a lokálnej úrovne,
- rešpektovať genofondové lokality,
- rešpektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiary obojstranne,
- rešpektovať ochranné pásmo lesa.

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD



[Handwritten signature in blue ink]

REGULAČNÝ LIST BLOKU

I. Identifikačné číslo bloku

C1-C3

II. Funkčné využitie

III. Základná charakteristika

Obytné územie s vidľackou zástavbou rodinných domov

Súčasť prevazne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnená nevyhnutnou občianskou dopravnou a technickou vybavenosťou

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia

- plochy bývania v rodinných domoch s prístupnou nevyhnutnou vybavenosťou, garáže a drobné hospodárske objekty,
- plochy občianskeho vybavenia v kombinácii s obytnými domami /RD ako malobiznisové a obslužné prevádzky pre obyvateľov, vrátane súkromnej zdravotníckej starostlivosti/, a k nim príslušných stavieb a zariadení,
- plochy podnikateľských aktivít nevýrobných (drobné remeselné prevádzky, servisné a opravárske služby) v zastavanom území, bez negatívnych a rušivých vplyvov na obytné územie

Doplňková funkcia

- plochy podnikateľských aktivít (výrobo-obslužných a skladových) situovaných mimo zastavané územie, tvoriacich podnikateľské areály v navrhovanej výrobo-hospodárskej zóne, bez negatívnych a rušivých vplyvov na žp obce,
- verejnú dopravnú vybavenie územia obce zisťujúce dopravné pomery a sprehľadňuje prevádzku v obci,
- verejnú technickú vybavenie územia zvyšujúce štandard bývania a kvalitu životného prostredia,
- plochy verejnej zelene v území v rozsahu estetick., hygienick. a ekostabilizačnej funkcie
- plochy športu, telovýchovy, oddychu a voľnočasových aktivít ako doplnkové priestory podporujúce sociálne kontakty a kultúru obyvateľstva.

Nepripustná funkcia

- plochy bývania v bytových domoch s prístupnou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)
- monofunkčné plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti a mestskej lokalizácie vzdelávacích, kultúrno-ovocných, občianskych, stravovacích zariadení a tiež osvetlových zariadení a predávk,
- všetky druhy činností, ktoré so sebou nesú negatívne vplyvy na obytné prostredie,
- priemyselná, poľnohospodárska a stavebná výroba s negatívnymi vplyvmi na obytné prostredie,
- veľké skladové plochy a plochy veľkých technických zariadení nadmierného výkonu a prevádzky so zvýšenými nárokmi na dopravu, parkovanie, hluk, vibrácie, prašnosť a zápach,
- zariadenia a prevádzky, ktoré môžu byť v rozpore s morálnym člením obyvateľov obce

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

minimálny index zelene

0,55

maximálna podlažnosť

2 vrátane podkrovia

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

maximálny index zastavanej plochy

0,60

• sústredená zástavba

Nová výstavba v prelukách :

- osádzať existujúcu stavebnú a uličnú čiaru,
- zachovať existujúcu parceláciu pozemkov, vo výnimočných prípadoch účelových území pôvodných území možnosť zúčenia dvoch pozemkov na výstavbu RD,
- prispôbiť stavbu RD okolitej zástavbe výškovou hladinou a architektonickým vzhľadom objektov,
- strecha rodinného domu v pôvodnej zástavbe, šírkou so šíťou alebo odkvapom do ulice,
- výška oplotenia max.180 cm,
- výmera pozemku pre RD 600 – 1000 m²
- Umiestnenie objektov po vrstevniciach
- Orientácia objektov RD záhradami k prírodnému záberu (potokom), ekostabilizačným plochám a okraja lesa a chráneným územiam
- Odstupy od rodinných domov v zmysle zákona 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

VIII. Regulácia zelene v území

IX. Vymedzenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

X. Špecifická požiadavka na reguláciu rozvoja územia

• uplatňovať existujúce podmienky, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné dreviny

• Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb – výkres č. 8

• respektovať ochranné pásmo vodného toku v šírke 5 m od brehovej čiary obopustrenie,

• respektovať objekty ľudovej architektúry v celkovej urbanistickej štruktúre, vrátane pôvodnej parcelácie

XI. Měroky na spracovanie následných úprav a úprav

OBEC DUBOVÁ

[Signature]

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE DUBOVÁ Č. 1/2014 - ZÁVÄZNÁ ČASŤ - NÁVRH

DUBOVÁ

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU Č. 4 ČISTOPIS

Obec DUBOVÁ
ako obstarávateľ tejto územnoplánovacej dokumentácie
potvrďuje jej schválenie a výkonným zastupiteľstvom
uznesením č.: 25/2022
za dňa: 22.09.2022
za obec: ĽUDOVÍT KUČKA
starosta obce

lokality: 5
rozloha: 3,03 ha
existujúca funkcia: ZMENA LOKALITY PAZ
navrhovaná funkcia: POĽNOHOSPODÁRSKA PLOCHA

lokality: 4
rozloha: 1,6424 ha
existujúca funkcia: PLOCHY REKREÁCIE A VOĽNÉHO ČASU S OBJEKTAMI
DOPLNENIE ZÁVÄZNEJ ČASŤI

lokality: 7
rozloha: 0,4682 ha
existujúca funkcia: PLOCHY REKREÁCIE A VOĽNÉHO ČASU S OBJEKTAMI
navrhovaná funkcia: PLOCHY REKREÁCIE A VOĽNÉHO ČASU S OBJEKTAMI

lokality: 1
rozloha: 0,2502 ha
existujúca funkcia: PLOCHY VEREJNEJ PARKOVNÍ ŽELEZNICE
navrhovaná funkcia: PLOCHY BÝVANIA S OBL. RODINNÝCH DOMOV (RD)

lokality: 2
rozloha: 1,2250 ha
existujúca funkcia: PLOCHY BÝVANIA S OBL. RODINNÝCH DOMOV (RD)
navrhovaná funkcia: PLOCHY BÝVANIA S OBL. RODINNÝCH DOMOV (RD)

komplexný návrh priestorového
usporiadania a funkčného využitia
územia

OSPRACOVATEL: OFIS DUBOVÁ
ZADÁVATEL: M. A. PROJEKT, TORUŤSKÁ 38, 801 07 BA
AUTORI: ING. M. KRUMPHOLDOVÁ, ING. V.
SPOLUAUTORI: ING. ARCH. J. KRUMPHOLDOVÁ, ING. R. KRUMPHOLDOVÁ
M. 1.2000
NOVEMBER 2022

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU Č. 4

- NAVHRNÝ HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
- REŠENÉ ÚZEMIE
- PLOCHY BÝVANIA S OBJEKTAMI RD
- PLOCHY BÝVANIA S OBJEKTAMI ISO
- PLOCHY ŠPORTU A TELOVÝCH, S OBJEKTAMI - ŠPORTOVÉ LETISKO
- PLOCHY PRIEVIDNÉJ, OCHRANNEJ A LINOVEJ ZELENE
- PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ PLOCHY
- PREKÁŽKOVÉ NOVINY LETISKÁ DUBOVÁ

2

2



Dubová

Vektorový územný plán

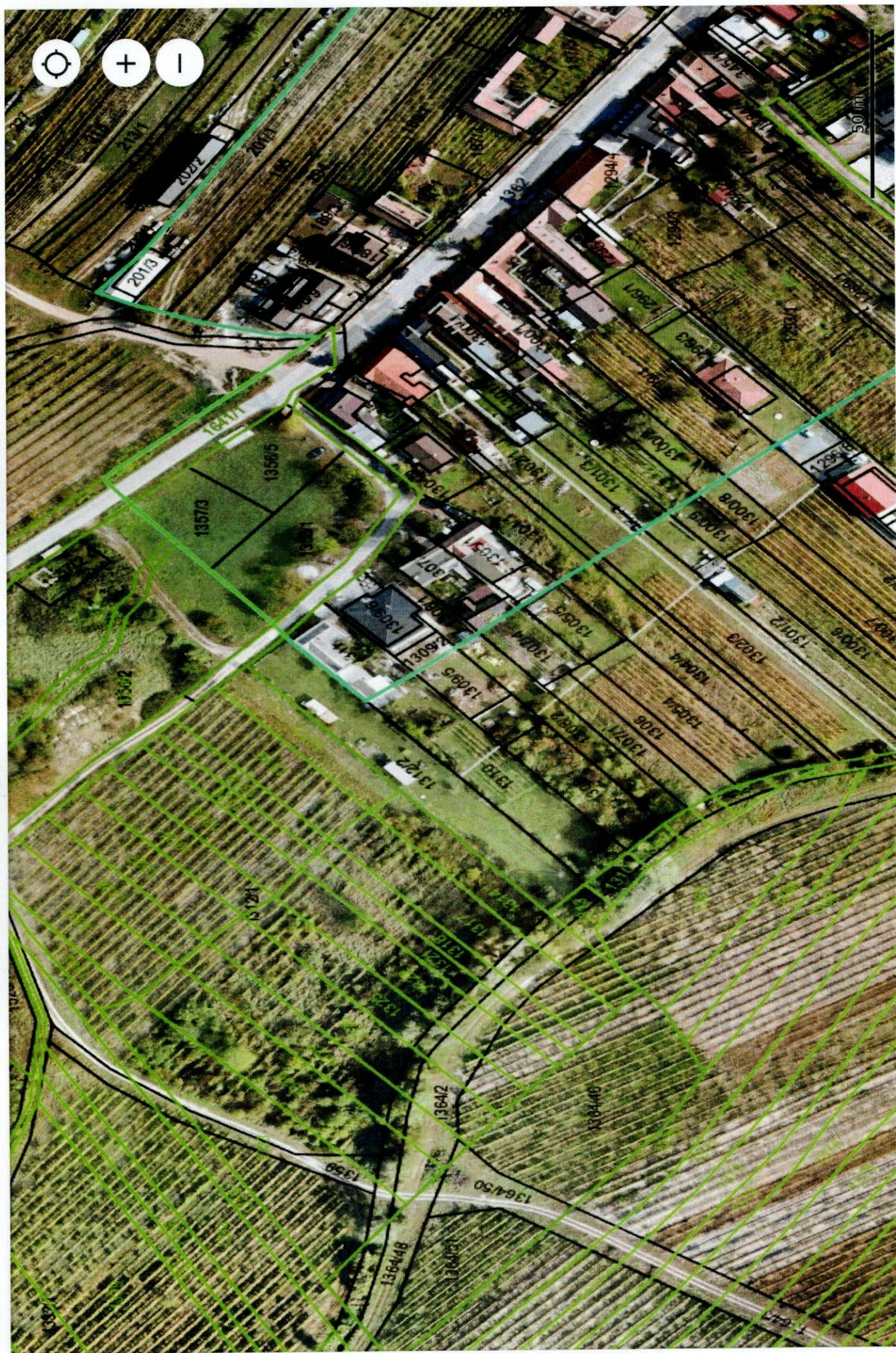




všeobecná mapa



obec
Dubová





Inžinierske siete



obec
Dubová

dubova 



všeobecná mapa



obec
Dubová

dubova

