

Obec JAKUBOV, Obecný úrad, 900 63 Jakubov 191

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2021
o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015
Územného plánu obce Jakubov.**

JAK/435/169/2021/RV

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 31.03.2021

Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 31.03.2021

Zverejnený na internetovej stránke obce www.jakubov.sk dňa: 31.03.2021

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Jakubove dňa 30.03.2021 uznesením č. 8/2021

Spracovala: Ing. Gabriela Reháková

Účinnosť: 15-tym dňom zverejnenia

Obec Jakubov podľa § 6 a § 4 ods. 3 písmeno j) a podľa §11 ods. 4 písmeno c) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 26 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon),

vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2021
o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.**

**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 1/2021
o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015
Územného plánu obce Jakubov.**

§ 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

1. Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa vyhlasujú záväzné časti Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov (ďalej len zmeny a doplnky č. 2/2015), schválené Obecným zastupiteľstvom v Jakubove dňa 30.03.2021 uznesením č. 8/2021.
2. VZN stanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia¹ a vymedzuje verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby².

§ 2

Rozsah platnosti

VZN je platné pre územie obce Jakubov, ktoré je predmetom Zmien a doplnkov č. 2/2015.

§ 3

Uloženie dokumentácie

Dokumentácia schválených Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov je uložená a možno do nej nahliadnuť na Obecnom úrade v Jakubove a na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky, oddelení územného plánovania v Bratislave.

§ 4

Územnoplánovacia informácia

Obec Jakubov – Obecný úrad je povinný umožniť právnickým a fyzickým osobám nazerat' do územného plánu v znení jeho zmien a doplnkov a robiť z neho výpisy. Pritom je obec povinná urobiť opatrenia, aby nazretím do dokumentácie nebolo porušené štátne, obchodné alebo služobné tajomstvo, ako ani zákonom uložená alebo uznaná povinnosť mlčanlivosti.

¹ §2 ods. (1) a §13 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

² §13 ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

§ 5
Záväzné časti a regulatívy

1. Záväzné časti Zmien a doplnkov č. 2/2015 sú uvedené v prílohe č. 1, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto VZN.
2. Zmeny a doplnky č. 2/2015 navrhli zmeny funkčného využitia územia tak, ako je to uvedené na výkrese s označením Komplexný urbanistický návrh zmien a doplnkov č. 2/2015 územného plánu.

§ 6
Záverčné ustanovenia

1. Toto VZN č. 1/2021 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jakubove dňa 30.03.2021 uznesením číslo 8/2021.
2. Zmeny a doplnky záväznej časti možno robiť len všeobecne záväzným nariadením, ktoré schvaľuje obec Jakubov.
3. Toto VZN č. 1/2021 nadobúda účinnosť 15 dňom odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.

Mgr. Peter Gajdár
starosta obce

Príloha č. 1: Záväzné časti Zmien a doplnkov č. 2/2015 územného plánu obce Jakubov.

ZÄVÄZNÄ ČASŤ RIEŠENIA

Zäväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov a pre asanáciu a zoznam verejnoprospešných stavieb
- vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny
- schéma zäväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou zäväznej časti výkres č. 2 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Pre usmernenie výstavby na pozemkoch v lokalitách zmien a doplnkov sú definované objemové regulatívy (maximálna výška objektov, prípadne aj maximálna zastavaná plocha na objekt) a regulatívy intenzity využitia (maximálne percento zastavanosti pozemkov a minimálne percento prírodných plôch, t.j. zelene + vodných plôch). Okrem toho sú definované špecifické zásady priestorového usporiadania pozemkov.

lokalita D2-1

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 15%

Minimálne percento prírodných plôch:

- 70%

Zásady priestorového usporiadania:

- neprípustné sú podzemné podlažia
- oplotenie s max. výškou 180 cm, priepustné z pletiva, prípadne drevených latiek

lokalita D2-2 (súčasť urb. bloku V/1)

Maximálna výška objektov:

- 3 nadzemné podlažia (vrátane podkrovia)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 25%

Minimálne percento zelene:

- 60%

lokalita D2-3

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálna zastavaná plocha na objekt:

- 80 m²

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

- 20%

Minimálne percento zelene:

- 66%

Zásady priestorového usporiadania:

- neprípustné sú podzemné podlažia
- oplotenie s max. výškou 180 cm, prípustné z pletiva, prípadne drevených latiek

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

lokalita D2-1

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- hospodárska usadlosť – len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- trvalé bývanie – max. 2 bytové jednotky – len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu
- chov hospodárskych zvierat – max. 10 veľkých dobytčích jednotiek (1 VDJ = 500 kg živej hmotnosti) – len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu
- sklady – len pre miestnu poľnohospodársku produkciu a len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu
- lesné porasty, vodné plochy a toky – s ekologickými funkciami

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

- priemyselná výroba
- občianska vybavenosť
- ubytovacie zariadenia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

lokalita D2-2 (súčasť urb. bloku V/1)

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- bývanie IBV (v rodinných domoch)

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- zeleň prídomových záhrad

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

- výroba akéhokoľvek druhu

lokalita D2-3

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- rekreácia individuálna – v chatkách

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

- výroba, sklady
- občianska vybavenosť
- ubytovacie zariadenia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

1A Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt

V riešenom území zmien a doplnkov č. 2 sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, ani pamiatkovo chránené územia a ochranné pásma, pri stavebnej činnosti môže však dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potenciálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí Krajský pamiatkový úrad Bratislava v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona.

2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

- prípadnú novú prístupovú komunikáciu do lokality D2-1 umiestniť tak, aby nevyúsťovala na pozemok 4946/1 alebo do jeho bezprostrednej blízkosti (v rozsahu ochranného pásma 150 m), keďže je tu umiestnená panelová plocha sondy, ktorú prevádzkuje NAFTA a.s.

3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridor existujúceho plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostné pásma (týka sa lokality D2-1)
- vybudovať transformačnú stanicu, vrátane prívodného vedenia, na zásobovanie lokality D2-1 elektrickou energiou
- zabezpečiť vybudovanie vodotesnej žumpy v lokalitách D2-1, D2-3 a do napojenia na splaškovú kanalizáciu aj v lokalite D2-2
- elektrické rozvody NN realizovať zemným vedením
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom vsakovacích jám
- rešpektovať umiestnenie zariadenia protikoróznej ochrany a jeho ochranného pásma (týka sa lokality D2-1)

4 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Pri výstavbe na lokalitách zmien a doplnkov implementovať opatrenia na ochranu prírodných zdrojov, resp. kompenzačné opatrenia:

- oplotenie v lokalitách D2-1, D2-3 vybudovať s max. výškou 180 cm, priepustné z pletiva, prípadne drevených latiek
- výsadbu v lokalitách zmien a doplnkov realizovať z pôvodných domácich druhov drevín
- elektrické vedenia NN realizovať ako podzemné káblové vedenia
- zabezpečiť separáciu a zhodnocovanie komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať pri užívaní objektov v súlade so zákonom o odpadoch
- komunikácie a spevnené plochy v lokalitách zmien a doplnkov budovať s priepustným povrchom (makadamová vozovka, prípadné spevnené plochy zo zatrávňovacích tvárnic, s výnimkou exponovaných častí)
- vo voľnej krajine, mimo nadväznosti na existujúcu zástavbu nevytvárať novú zástavbu ani nesituovať nové obytné, rekreačné ani výrobné stavby (platí pre celé k.ú. Jakubov)
- nerozširovať výmeru zastavaných plôch a spevnených plôch v lokalite D2-1

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

- plochu súčasnej ornej pôdy pri lokalite D2-1 využívať ako trvalé trávne porasty s extenzívnym hospodárením a s funkciou interakčného prvku (týka sa parc. KN C 4953, 4954/1, 4955/1 s výmerou cca 5 ha, s podmienkou zmeny kultúry v katastri nehnuteľností)
- zabrániť rozširovaniu invázných druhov a nepôvodných druhov rastlín a živočíchov, osobitne v lokalite D2-1

5 Vymedzenie zastavaného územia

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov sa nenavrhuje rozšírenie zastavaného územia.

6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v lokalitách zmien a doplnkov rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.) - platí pri umiestňovaní zástavby aj cyklistických trás

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 22 kV – 10m
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásma elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

- s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu a technologického objektu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
 - 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 200 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm
- ochranné pásmo 10 m od vzdušnej päty hrádze vodohospodársky významných tokov Malina, Zohorský kanál a 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch, v zmysle ustanovenia § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách. Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, cestné komunikácie a žiadne pevné stavby, vrátane oplotení, a súvislú vzrastlú zeleň

Ochranné pásmo lesa (50 m od hranice lesného pozemku) v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 1 nezasahuje do lokalít zmien a doplnkov.

7 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia,

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2021

o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 2/2015 Územného plánu obce Jakubov.

ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3).

Plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb (v nasledujúcej kapitole tejto dokumentácie).

Plochy a objekty na asanácie nevymedzujeme.

8 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Komunikácie a dopravné vybavenie:

- (1) Úprava prístupovej komunikácie do lokality D2-1 ([bez využitia existujúcich plôch plynárenských zariadení](#))

Technické vybavenie:

- (2) Výstavba transformačnej stanice v lokalite D2-1
- (3) Výstavba vedenia VN 22 kV k transformačnej stanici v lokalite D2-1

9 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov sa nenavrhuje pre žiadnu z lokalít zmien a doplnkov.

10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresu č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.