



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **JAKUBOV**

**ZMĚNY A DOPLNKY Č. 1**



# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JAKUBOV

## ZMENY A DOPLNKY Č. 1 (čistopis)

### Obstarávateľ dokumentácie

---

Obec Jakubov

### Poverený obstarávaním dokumentácie

---

Ing. Gabriela Reháková

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

### Spracovateľ ÚPD obce

---

Ecocities, s.r.o. [www.eco-cities.eu](http://www.eco-cities.eu)

- \* územné plánovanie, urbanistické štúdie
- \* posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA/SEA)
- \* programy hospodárskeho a sociálneho rozvoja
- \* projekty zveladenia a regenerácie sídiel

### Hlavný riešiteľ

---

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

### Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca

---

Urbanizmus a celková koncepcia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Martin Brezovský

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: Ing. Marta Copláková

### Dátum spracovania

---

2015

## Obsah

### Textová časť

<b>A. Základné údaje</b> . . . . .	<b>4</b>
A.1 Úvod . . . . .	4
A.2 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie . . . . .	4
<b>B. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu</b> . . . . .	<b>6</b>
B.1 Vymedzenie riešeného územia . . . . .	6
B.2 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce . . . . .	6
B.3 Základné demografické údaje a prognózy . . . . .	6
B.4 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania . . . . .	6
B.5 Návrh funkčného využitia územia . . . . .	7
B.6 Vymedzenie zastavaného územia . . . . .	7
B.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území . . . . .	7
B.8 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami . . . . .	8
B.9 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení . . . . .	9
B.10 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia . . . . .	10
B.10.1 Návrh verejného dopravného vybavenia	
B.10.2 Návrh verejného technického vybavenia	
B.11 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie . . . . .	12
B.12 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov . . . . .	13
B.13 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu . . . . .	13
B.14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely . . . . .	14
B.15 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov . . . . .	14
<b>C. Záväzná časť riešenia</b> . . . . .	<b>17</b>
C.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia . . . . .	17
C.1A Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt . . . . .	20
C.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia . . . . .	20

C.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia . . . . .	20
C.4 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability . . . . .	20
C.5 Vymedzenie zastavaného územia . . . . .	21
C.6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov . . . . .	21
C.7 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu . . . . .	22
C.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb . . . . .	23
C.9 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny . . . . .	23
C.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb . . . . .	23

### **Grafická časť**

- 1. Širšie vzťahy a záujmové územie obce – v mierke 1: 25000 (výkres s priesvitkou)
- 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – v mierke 1: 2880 (samostatný výkres)
- 3. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (samostatný výkres)
- 4. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (samostatný výkres)
- 5. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny a perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 2880 (samostatný výkres)

## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1 Úvod

Obec Jakubov má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo dňa 23.1.2012 obecné zastupiteľstvo v Jakubove uznesením č. 2/2012. Záväzná časť územného plánu obce Jakubov bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č. 1/2012. Územný plán má charakter otvoreného dokumentu, ktorý by sa mal prispôbovať aktuálnym vývojovým trendom a požiadavkám užívateľom územia za podmienky zachovania celkovej urbanistickej koncepcie.

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Jakubov vyvolali:

- požiadavka vlastníka pozemku parc. č. 2584/1 na výstavbu rekreačnej chaty
- požiadavka obce ako vlastníka pozemku parc. č. 2689/1 na rozšírenie rekreačnej oblasti Štrkovňa

V zmysle platného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov obec Jakubov pristúpila k vypracovaniu zmien a doplnkov územného plánu obce Jakubov.

Textová časť zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie je spracovaná v rozsahu relevantných, resp. zmenami a doplnkami dotknutých kapitol podľa § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

V grafickej časti je zmenami a doplnkami dotknutý výkres „Širšie vzťahy a záujmové územie obce“ v mierke 1: 25000. Na dotknutú časť pôvodného výkresu je priložená samostatná priesvitka.

Ostatné výkresy Územného plánu obce Jakubov pokrývali len zastavané územie obce s bezprostredným okolím a nezachytávali územie lokalít zmien a doplnkov. Výkresy č. 2 – 5 preto boli vypracované ako nové samostatné výkresy bez priesvitky. Výkresy sú v mierke hlavných výkresov ÚPN-O Jakubov, t.j. v mierke 1:2880 a zobrazujú vyznačené fragmenty katastrálneho územia s lokalitami zmien a doplnkov.

## A.2 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Hlavné ciele územného plánu obce Jakubov možno považovať za naďalej aktuálne a sú formulované nasledovne:

- využitie prírodných zdrojov na zvýšenie ekonomickej úrovne obce pri rešpektovaní a obnove ekologického potenciálu územia
- stabilizácia obyvateľov rozvojom funkčnej zložky bývania vo všetkých jej formách
- vytvorenie prostredia pre rozvoj podnikateľských aktivít
- aktivizácia výrobných sfér a občianskeho vybavenia na území obce
- zabezpečenie plnohodnotného vybavenia obce dopravnou a technicko-inžinierskou infraštruktúrou
- zabezpečenie podmienok na ochranu životného prostredia obce a zachovanie permanentne udržateľného stavu
- zabezpečenie podmienok pre oddych a relaxáciu občanov v rámci priestorových a funkčných možností obce

Ciele riešenia zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Jakubov sú nasledujúce:

- umožniť využitie významného potenciálu územia – atraktívneho krajinného prostredia pre rekreačné aktivity
- využitie pozemkov vo vlastníctve obce s výhodnou polohou pre rozvoj rekreácie, nakoľko existujúce rekreačné územie chatovej osady nie je na pozemkoch vo vlastníctve obce
- v nových lokalitách rekreácie vytvoriť podmienky pre zachovanie, resp. zvýšenie ekologickej stability územia stanovením dostatočného podielu vzrastlej vegetácie, vytvorením migračných koridorov fauny, reguláciou typu prípustného oplotenia, zakomponovaním ďalších prírodných prvkov a návrhom ďalších ekostabilizačných opatrení

Uvedené zámery sú v súlade so záujmami obce Jakubov. Neodporujú hlavným cieľom stanoveným v doterajšom Územnom pláne obce Jakubov ani v jeho zadaní. Nie sú v rozpore ani s miestnou rozvojovou stratégiou.

## **B. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU**

### **B.1 Vymedzenie riešeného územia**

Riešenie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Jakubov sa týka nasledovných lokalít:

- lokalita D1-1:

Nachádza sa južne od zastavaného územia obce, v rekreačnej osade Štrkovňa. Ide o pozemok s parc. č. 2584/1, (reg. C). Výmera je 0,09 ha, pozemok je v KN vedený ako vinica.

- lokalita D1-2:

Nachádza sa na južnom okraji rekreačnej osady Štrkovňa, pri ceste II. triedy č. II/503. Lokalita sa nachádza na časti pozemku s parc. č. 2689/1 (v KN reg. C vedený ako lesný pozemok, v KN reg. E ako orná pôda). Lokalita má výmeru 1,28 ha.

### **B.2 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce**

*Lokality zmien a doplnkov sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce. Sú rozptýlené v katastrálnom území obce Jakubov, ktoré predstavuje primárne záujmové územie obce.*

### **B.3 Základné demografické údaje a prognózy**

*Z navrhovaných zmien a doplnkov nevyplývajú osobitné dôsledky na demografický vývoj, nakoľko sa neuvažuje s novými plochami pre trvalé bývanie. Demografické prognózy zahrnuté v doterajšom Územnom pláne obce Jakubov možno považovať za naďalej aktuálne.*

### **B.4 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania**

Lokality D1-1 a D1-2 sú súčasťou existujúcej chatovej osady Štrkovňa pri umelej vodnej ploche s výmerou 27,6 ha, ktorá vznikla ťažbou štrkopieskov.

V lokalitách zmien a doplnkov sa navrhuje rozptýlená zástavba samostatne stojacich objektov s menším stavebným objemom – chatiek pre individuálnu chatovú rekreáciu.

Zástavba bude organicky previazaná vegetačnými prvkami – existujúcimi a navrhovanými. Objekty budú jednopodlažné, v zmysle regulatívov maximálnej výšky zástavby, ktoré sú stanovené v záväznej časti tejto dokumentácie. Zastavaná plocha objektov chatiek v lokalitách bude do 50 m<sup>2</sup> (v lokalite D1-2). Rozsah zastavaných plôch jednotlivých pozemkov je obmedzený maximálnym percentom zastavanosti pozemkov – v lokalite D1-1:

25%, v lokalite D1-2 20%. Na zastrešenie objektov odporúčame použiť sedlové alebo pultové strechy.

Charakter navrhovanej zástavby v lokalitách zmien a doplnkov nadviaže na existujúcu štruktúru rekreačnej oblasti.

V riešenom území zmien a doplnkov sa nenachádza žiadna zástavba ani objekty s kultúrno-historickými hodnotami.

## B.5 Návrh funkčného využitia územia

Atraktívne krajinné prostredie a poloha blízko okresného mesta Malacky, ako aj hlavného mesta, generuje značný rekreačný potenciál územia, ktorý zatiaľ nie je dostatočne saturovaný. Všetky lokality zmien a doplnkov sa navrhujú pre rekreačnú funkciu formou individuálnej chatovej rekreácie. V lokalite D1-1 sa navrhuje 1 rekreačná chata s možnosťou trvalého bývania (vzhľadom k blízkosti zastavaného obytného územia), v lokalite D1-2 sa navrhuje 20 rekreačných chat s vylúčením trvalého bývania.

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie

číselné označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	funkčná územná zóna
D1-1	0,09	rekreačné územie
D1-2	1,28	rekreačné územie

## B.6 Vymedzenie zastavaného územia

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

## B.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

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.)

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 pásmo 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 pásmo 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
  - 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 10 m od vzdušnej päty hrádze vodohospodársky významného toku Malina, 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 oplotenia, a súvislú vzrastlú zeleň

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásmo v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov (§ 10 ods. 1):

- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku

## **B.8 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami**

### **Návrh na riešenie záujmov obrany štátu**

*Z hľadiska záujmov obrany štátu sa v súvislosti s vymedzením lokalít zmien a doplnkov nenavrhuje žiadne opatrenia.*

*Riešenie zmien a doplnkov nezasahuje do ochranného pásma 20 m od vojenského objektu (pevnôstky), situovaného uprostred rybník a južne od obce Jakobov.*

## **Civilná ochrana obyvateľstva**

*Z hľadiska civilnej ochrany sa v súvislosti s vymedzením lokalít zmien a doplnkov nenavrhujú žiadne zariadenia civilnej ochrany. Podľa údajov MO SR sa uprostred rybníka južne od obce Jakubov nachádza vojenský objekt, ktorý má ochranné pásmo 20 m.*

## **Požiarňa ochrana**

*Z hľadiska požiarnej ochrany sa v súvislosti s vymedzením lokalít zmien a doplnkov nenavrhujú žiadne zariadenia požiarnej ochrany.*

*Vodu na hasenie požiarov je možné vo všetkých lokalitách čerpať z prírodných vodných plôch a vodných tokov.*

*Potrebné je rešpektovať predpisy týkajúce sa požiarnej ochrany: zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 611/2006 Z.z. o hasičských jednotkách, vyhlášku MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri používaní stavieb v znení neskorších predpisov, vyhlášku MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.*

## **Ochrana pred povodňami**

Lokality zmien a doplnkov D1-1 a D1-2 sa nachádzajú v blízkosti toku Malina. Tečie v umelom koryte a účinná protipovodňová ochrana je zabezpečená obojstrannými hrádzami. Navrhované lokality zmien a doplnkov preto nie sú ohrozované zvýšenými prietokmi na vodných tokoch. Podľa vyjadrenia SVP, š.p. môže byť lokalita D1-1 zaplavená pri poruche alebo havárii vodnej stavby – ochranné hrádze Maliny a pri prekročení projektovaných parametrov ochrannej hrádze. Podľa máp povodňového ohrozenia sa v riešenom území nenachádzajú inundačné územia a vodné toky nemajú stanovené záplavové čiary. Osobitné opatrenia na ochranu pred povodňami sa preto nenavrhujú.

V rámci rekreačného územia pri vodnej nádrži Štrkovňa je potrebné dôsledne realizovať opatrenia na zadržanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku a na zamedzenie znečistenia vodnej nádrže.

## **B.9 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení**

Všetky lokality zmien a doplnkov sa nachádzajú v Chránenej krajinskej oblasti (CHKO) Záhorie, ktorá sa rozprestiera na väčšine k.ú. Jakubov. Žiadna z lokalít zmien a doplnkov nezasahuje do prvkov územnej stability navrhovaných v Územnom pláne obce Jakubov. V katastrálnom území Jakubov, avšak mimo riešeného územia zmien a doplnkov sa nachádzajú, resp. sem zasahujú územia európskeho významu SKÚEV0123 Dúbrava pri

Felde, SKÚEV0177 Šmolzie. Celé katastrálne územie obce Jakubov, s výnimkou zastavaného územia obce a lokality D1-1, je súčasťou chráneného vtáčieho územia (CHVÚ) Záhorské Pomoravie. CHVÚ bolo vyhlásené na ochranu biotopov vtákov európskeho významu a sťahovavých druhov vtákov za účelom zabezpečenia ich prežitia a rozmnožovania.

V súvislosti s návrhom lokalít zmien a doplnkov nenavrhujeme nové prvky územného systému ekologickej stability, navrhované sú však opatrenia na ochranu prírodných zdrojov, ktoré sú podrobne definované v kap. „Konceptia starostlivosti o životné prostredie“.

## **B.10 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

### **B.10.1 Návrh verejného dopravného vybavenia**

Lokalita D1-1 je priamo dostupná z príľahlej cesty II/503 a účelovej komunikácie bez potreby budovania ďalších prístupových komunikácií.

Lokalita D1-2 sa taktiež nachádza pri ceste II/503. Dopravný prístup je z existujúcej účelovej komunikácie. Dopravná obsluha sa navrhuje rozšírením a spevnením existujúcej účelovej komunikácie a jej predĺžením, resp. vybudovaním nového úseku komunikácie s dĺžkou 260 m. Lokalita bude na cestu II/503 napojená len jedným spoločným vjazdom a výjazdom.

Navrhovaná komunikácia bude vybudovaná ako obojsmerná spevnená účelová komunikácia so šírkou 5,0 m – 6,0 m s makadamovou vozovkou.

Vzhľadom k predpokladanej minimálnej intenzite dopravy sa navrhovaných komunikáciách sa budovanie samostatných peších chodníkov nenavrhuje.

Ďalšie zariadenia dopravy sa nenavrhujú.

*Územný plán obce Jakubov navrhuje pozdĺž cesty II/503 dopravne segregovanú cyklistickú trasu Kostolište – Jakubov – Záhorská Ves.*

### **B.10.2 Návrh verejného technického vybavenia**

#### **Zásobovanie vodou**

Lokality zmien a doplnkov sú určené pre rekreačné využitie prevažne formou individuálnej chatovej rekreácie. Sú lokalizované v značnej vzdialenosti od zastavaného územia, pokrytého rozvodmi verejného vodovodu. Zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu sa pri lokalitách zmien a doplnkov nenavrhuje. Zásobovanie vodou bude z individuálnych studní na jednotlivých pozemkoch.

## **Odvádzanie a likvidácia splaškových odpadových vôd**

Vzhľadom k značnej vzdialenosti lokalít zmien a doplnkov od zastavaného územia sa navrhuje decentralizovaný systém odvádzania a likvidácie splaškových vôd. V lokalitách zmien a doplnkov sa predpokladá minimálna a občasná produkcia splaškových vôd, ktoré budú dočasne odvádzané do samostatných nepriepustných žump a následne likvidované odvozom do najbližšej čistiarne odpadových vôd (ČOV Malacky). Výhľadovo, po vybudovaní splaškovej kanalizácie v obci Jakobov, budú aj tieto lokality napojené na splaškovú kanalizáciu.

## **Odvádzanie dažďových vôd**

S budovaním dažďovej kanalizácie sa v nových rozvojových plochách neuvažuje. Dažďové vody sa budú zachytávať na súkromných pozemkoch, budú vsakované do podlažia, prípadne časť zachytených vôd sa bude využívať na polievanie. Voda zadržaná v území prispeje k zachovaniu potrebnej vlhkosti, nevyhnutnej pre rast sídelnej vegetácie.

## **Zásobovanie elektrickou energiou**

Zásobovanie lokalít zmien a doplnkov bude z existujúcich a navrhovaných transformačných staníc.

Lokalita D1-1 bude zásobovaná z existujúcej transformačnej stanice TS 002. Lokalita D1-2 bude zásobovaná z existujúcej transformačnej stanice TS 004. Pre zásobovanie lokality D1-2 sa navrhuje vybudovanie 1 novej transformačnej stanice s výkonom transformátora 250 kVA. Situovaná bude pri križovatke ciest II/503 a III/002040. K navrhovanej transformačnej stanici sa vybuduje VN prípojka.

Rozvody NN budú vedené v zemných káblových ryhách káblami typu AYKY. Pri križovaní podzemného vedenia s komunikáciami alebo inými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Káble budú dimenzované s ohľadom na maximálne prúdové zaťažovanie a dovolený úbytok napätia. Na jednotlivých pozemkoch budú vedenia NN vyvedené v prípojkových istiacich a rozpojovacích skriniach.

Pri výstavbe je nutné rešpektovať ochranné pásma elektrických zariadení v zmysle zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. a príslušných noriem STN.

Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 5 kW na 1 chatu, pri koeficiente súčasnosti  $\beta$  0,38.

Tab.: Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch

Č. plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1-1	1 chata	2
D1-2	20 chát	38
<b>Spolu</b>		<b>40</b>

### Zásobovanie plynom a teplom

Zásobovanie lokalít zmien a doplnkov zemným plynom sa nenavrhuje. Charakter navrhovanej zástavby predpokladá využitie predovšetkým mimo vykurovacej sezóny.

### Telekomunikačné a informačné siete

Budovanie nových telekomunikačných a informačných sietí v lokalitách zmien a doplnkov sa nenavrhuje. Celé územie je dostatočne pokryté signálom mobilných operátorov Orange, T-Mobile a O2.

## B.11 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

V súvislosti s návrhom lokalít zmien a doplnkov sú navrhované opatrenia na ochranu prírodných zdrojov, resp. kompenzačné opatrenia:

- oplotenie vo všetkých lokalitách 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 realizovať ako podzemné káblové vedenia
- v lokalite D1-2 zachovať minimálne 50% vzrastlej drevinovej vegetácie – minimalizovať výrub drevín a v zmysle príslušnej legislatívy žiadať súhlas o výrub OÚ Malacky
- zabezpečiť separáciu a zhodnocovanie komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať pri užívaní objektov v súlade so zákonom o odpadoch
- v lokalite D1-2 dodržať minimálne percento zelene 66%
- v lokalite D1-1 dodržať minimálne percento zelene 60%
- komunikácie a spevnené plochy v lokalitách budovať s priepustným povrchom (makadamová vozovka, prípadné spevnené plochy zo zatrávňovacích tvárnic)

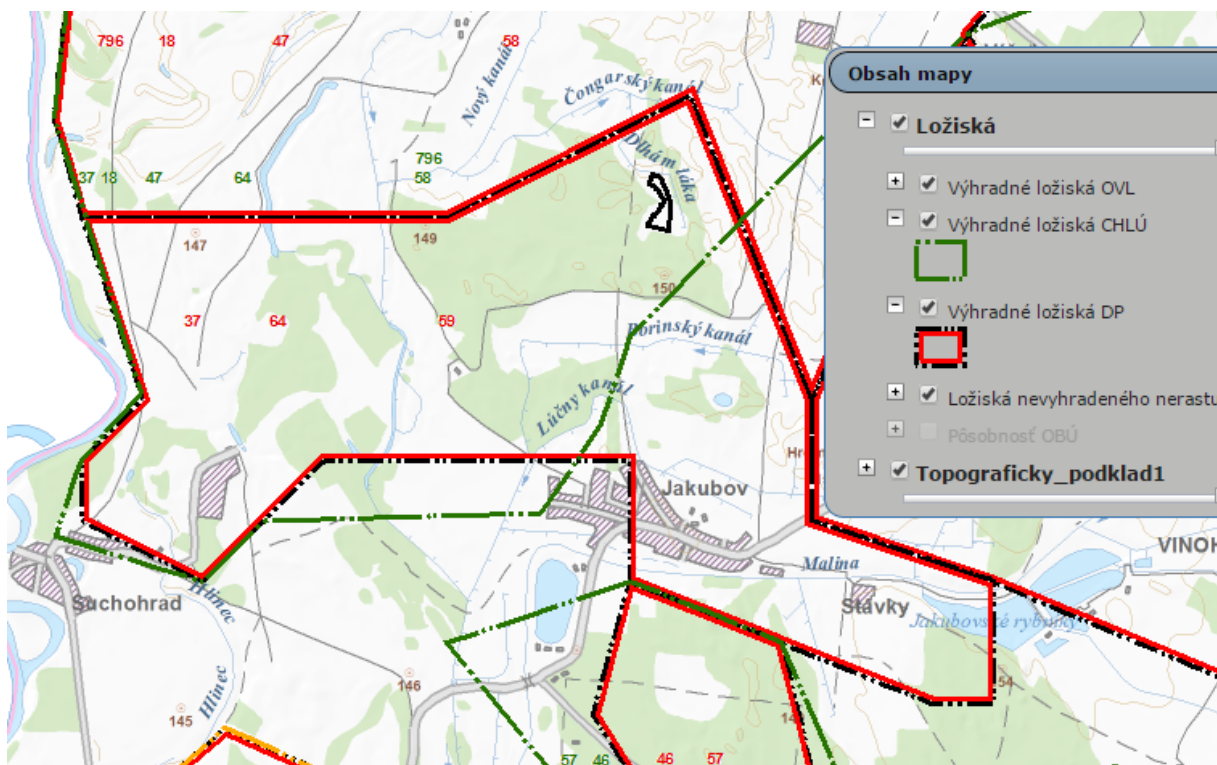
## B.12 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Lokalita D1-2 zmien a doplnkov č. 1 zasahuje do území výhradných ložísk (chránené ložiskové územia), je však mimo dobývacích priestorov:

- výhradné ložisko Jakubov – Dúbrava (46) – ropa poloparafínická s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Jakubov I
- výhradné ložisko Jakubov – Dúbrava (57) – zemný plyn s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Jakubov I

Lokality zmien a doplnkov č. 1 sa nachádzajú v prieskumnom území (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre Naftu a.s. Bratislava

Obr.: Mapa výhradných ložísk DP a CHLÚ v k.ú. Jakubov



Zdroj: [www.mapserver.geology.sk/loziska](http://www.mapserver.geology.sk/loziska)

## B.13 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V lokalitách zmien a doplnkov nevymedzujeme žiadne plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

## B.14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Lokalita zmien a doplnkov D1-1 sa nachádza na poľnohospodárskej pôde. Lokalita D1-2 je podľa KN C na lesnom pozemku. Na uvedených lokalitách sa predpokladá použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

Podľa BPEJ a hlavných pôdných jednotiek sa v lokalite D1-1 vyskytujú:

- 0159001/7. – regozeme arenické (piesočnaté), na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké (lokalita D1-1)

### Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Navrhované lokality zmien a doplnkov sa nachádzajú na fragmentovaných zvyškových plochách poľnohospodárskej pôdy, resp. lesného pozemku, ktoré z tohto dôvodu nie sú v súčasnosti efektívne obhospodarované.

Lokalita D1-1 predstavuje 1 pozemok s výmerou v rekreačnej oblasti Štrkovňa, ktorý je v KN vedený ako vinica. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhované na pôde 7. skupiny kvality.

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a v zmysle jeho vykonávacej vyhlášky č. 508/2004 Z. z. Tabuľka je spracovaná v súlade so vzorom tabuľky v prílohe č. 4 uvedenej vyhlášky. Lokality navrhované na vyňatie z PPF, sú zakreslené v grafickej časti vo „Výkrese perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely“.

### Prehľad o štruktúre pôdneho fondu v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

Lok. číslo	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpok. výmera poľn. pôdy		Uživ. pôdy	Vybud. hydrom. zariad.	Časová etapa realiz.	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ výmera ha					
D1-1	k.ú. Jakubov	rekreácia	0,09	0,02	0159001/7.	0,02	FO	–	I.	–

Na lokalite D1-2 sa na výmere 1,28 ha navrhuje rozšírenie priľahlej rekreačnej oblasti Štrkovňa. Ide o pozemok, ktorý je v KN reg. C vedený ako lesný pozemok, v KN reg. E ako orná pôda. Spoločenská a ekonomická nevyhnutnosť zmeny funkčného využitia lesných pozemkov na plnenie funkcií lesa je odôvodnená viacerými skutočnosťami:

- les je v súčasnosti obkolesený zástavbou chát a cestou II. triedy, nie je preto využiteľný na hospodárske účely a je ohrozený vznikom drobných čiernych skládok a zásahmi vlastníkov okolitých chát (ohniská, lavičky, skládky dreva) – uvedené skutočnosti majú negatívny vplyv na kvalitu lesného porastu.

- nové využitie pozemku umožní využitie existujúcich komunikácií v chatovej osade obojstrannou zástavbou chát (v súčasnosti je tu len jednostranná zástavba chát; z druhej strany komunikácií je les). Prístup k chatkám je v súčasnosti len cez lesný pozemok – navrhovaným zámerom sa zabezpečí oficiálna prístupová cesta k chatkám v záhradkárskej oblasti.
- pozemok je vo vlastníctve obce a novým využitím sa dosiahne efektívnejšie využitie majetku obce. Časť pozemku zostane vo vlastníctve obce, ktorá tu vybuduje rekreačno-oddychovú zónu. Tú budú môcť využívať všetky vekové kategórie obyvateľov, ako aj cykloturisti prechádzajúci po navrhovanej cyklotrase pozdĺž cesty II. triedy s plánovaným prepojením na cyklotrasu pri rieke Morava a do Rakúska. Súčasťou navrhovanej oddychovej zóny bude prírodné fitnes so zariadením na beh a cvičenie, altánok, lavičky a pod. Ďalšia časť pozemku bude odpredaná záujemcom na výstavbu chát. Prostriedky z predaja pozemkov obec investuje výlučne do zlepšenia životného prostredia, výstavby kanalizačnej a vodovodnej siete (obec je odkanalizovaná len na 50%, neodkanalizované domácnosti často splašky nelegálne vypúšťajú do pôdy; kritický je aj nedostatok pitnej vody v letnom období – v rokoch 2013, 2014 bola z tohto dôvodu vyhlásená v obci mimoriadna situácia).
- navrhované regulatívy v tejto lokalite aj v prípade výstavby chát záväzne požadujú zachovanie minimálne 50% vzrastlej drevinovej vegetácie, t.j. environmentálne hodnoty drevinovej vegetácie budú zachované



## **B.15 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov**

### **Environmentálne dôsledky navrhovaného riešenia**

Navrhované riešenie zmien a doplnkov nepredpokladá žiadne negatívne environmentálne dôsledky. Lokality bezprostredne nadväzujú na existujúce rekreačné územie – jeho rozšírením vzrastie i celkový rekreačný potenciál územia.

V súvislosti s návrhom lokalít zmien a doplnkov sú navrhované opatrenia na ochranu prírodných zdrojov, ktoré vytvoria predpoklady pre udržateľný rozvoj územia a budú predstavovať prevenciu environmentálnych záťaží. Určené je minimálne percento zelene, čím sa zabezpečí požadovaný objem biomasy. Ďalej sú stanovené spôsoby riešenia verejného technického vybavenia, riešenia oplotenia (aby navrhovaným rozvojom nevznikli bariéry pre migráciu živočíchov), riešenia komunikácií a spevnených plôch (aby nedošlo k narušeniu infiltrácie zrážkových vôd do podlažia). Definované sú aj opatrenia na udržanie funkčnosti priľahlých biokoridorov regionálneho významu; drevinová skladba výsadby sa požaduje z domácich druhov atď.

Regulácia funkčného využitia presne stanovuje prípustné a neprípustné využitie lokalít s cieľom zabezpečiť kvalitu životného prostredia a eliminovať nežiadúce urbanistické funkcie.

Riešenie nezasahuje do prvkov kostry ekologickej stability, maloplošných chránených území ani iných ekologicky významných segmentov krajiny.

### **Ekonomické a sociálne dôsledky navrhovaného riešenia**

Navrhované riešenie zmien a doplnkov nebude mať žiadne ekonomické a sociálne dôsledky.

### **Územnotechnické dôsledky navrhovaného riešenia**

Podmienkou realizácie výstavby v lokalitách zmien a doplnkov je vybudovanie príslušnej dopravnej infraštruktúry – spevnených prístupových komunikácií a technickej infraštruktúry – zásobovania elektrickou energiou.

## C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA

Závazná 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 kultúrnohistorických 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 sceľovania pozemkov a pre asanáciu a zoznam verejnoprospešných stavieb
- vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

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

## C.1 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 zelene). Okrem toho sú definované špecifické zásady priestorového usporiadania pozemkov.

#### lokalita D1-1

---

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 25%

Minimálne percento zelene:

- 60%

Zásady priestorového usporiadania:

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

#### lokalita D1-2

---

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálna zastavaná plocha na objekt:

- 50 m<sup>2</sup>

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 20%

Minimálne percento zelene:

- 66%

Zásady priestorového usporiadania:

- neprípustné sú podzemné podlažia
- oplotenie s max. výškou 180 cm, priepustné 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 D1-1**

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

---

### **lokalita D1-2**

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):

- bývanie
- výroba, sklady
- občianska vybavenosť
- ubytovacie zariadenia

- nadradené dopravné a technické vybavenie

### **C.1A Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

V riešenom území zmien a doplnkov č. 1 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.

### **C.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia**

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

- rozšíriť / dobudovať prístupové komunikácie v lokalite D1-2 a napojiť ich na existujúce prístupové komunikácie v rekreačnej oblasti Štrkovňa
- dopravné napojenie lokality D1-2 na cestu II/503 realizovať len v jednom bode

### **C.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia**

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

- vybudovať transformačnú stanicu, vrátane prírodného vedenia, na zásobovanie lokality D1-2 elektrickou energiou
- elektrické rozvody NN realizovať zemným vedením
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom vsakovacích jám

### **C.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 vo všetkých lokalitách 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
- v lokalite D1-2 zachovať minimálne 50% vzrastlej drevinovej vegetácie – minimalizovať výrub drevín a v zmysle príslušnej legislatívy žiadať súhlas o výrub OÚ Malacky
- zabezpečiť separáciu a zhodnocovanie komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať pri užívaní objektov v súlade so zákonom o odpadoch
- v lokalite D1-2 dodržať minimálne percento zelene 66%
- v lokalite D1-1 dodržať minimálne percento zelene 60%
- komunikácie a spevnené plochy budovať s priepustným povrchom (makadamová vozovka, prípadné spevnené plochy zo zatrávňovacích tvárnic)
- v oboch lokalitách realizovať opatrenia na zadržanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku

## C.5 Vymedzenie zastavaného územia

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

## C.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.)

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 pásmo 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 pásmo 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
  - 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 10 m od vzdušnej päty hrádze vodohospodársky významného toku Malina, 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 oplotenia, a súvislú vzrastlú zeleň

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásmo v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov (§ 10 ods. 1):

- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku

### **C.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, 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).

Delenie pozemkov sa predpokladá len v lokalite D1-2.

Plochy a objekty na asanácie nevymedzujeme.

## **C.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Komunikácie a dopravné vybavenie:

- (1) Dobudovanie / rozšírenie prístupových a obslužných komunikácií v lokalite D1-2

Technické vybavenie:

- (2) Výstavba transformačnej stanice
- (3) Výstavba vedenia VN 22 kV k transformačnej stanici

## **C.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.

## **C.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.