

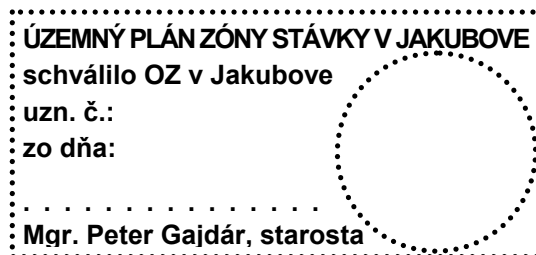


**Obec Jakubov**

# ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY **Stávky v Jakubove**



## ▶ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY STÁVKY V JAKUBOVE



### ▶ Dátum spracovania:

september 2013 (uprav. február 2014)

### ▶ Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Jakubov

### ▶ Poverený obstarávaním dokumentácie:

Ing. Gabriela Reháková

odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

### ▶ Spracovateľ ÚPD:

ECOCITIES, s.r.o.

\* územné plánovanie, urbanistické štúdie

\* posudzovanie vplyvov na životné prostredie (EIA/SEA)

\* programy hospodárskeho a sociálneho rozvoja

\* projekty zveladenia a regenerácie sídiel

### ▶ Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

### ▶ Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

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

Technická infraštruktúra: Ing. Kristína Michnová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčík

Environmentálne aspekty: Jaroslav Coplák, PhD. Ing. Marta Copláková

## ► **Obsah**

### **A. Textová časť**

<b>1. Základné údaje</b>	<b>6</b>
1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie	6
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	7
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	7
1.4 Zoznam východiskových podkladov	7
<b>2. Riešenie územného plánu</b>	<b>8</b>
2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov	8
2.2 Opis riešeného územia	9
2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce	10
2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia	13
2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia	14
2.5.1 Riešenie priestorovej kompozície	
2.5.2 Riešenie funkčného využitia	
2.5.3 Riešenie bývania	
2.5.4 Riešenie občianskej vybavenosti	
2.5.5 Riešenie zelene	
2.5.6 Riešenie dopravného vybavenia	
2.5.7 Riešenie technického vybavenia	
2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby	29
2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	29
2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	29
2.9 Chránené časti krajiny	33
2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh	33
2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	33
2.12 Civilná ochrana	34

<b>3. Závazná časť riešenia</b> . . . . .	<b>35</b>
3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb . . . . .	35
3.2 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok. . . . .	41
3.3 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia . . . . .	41
3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb . . . . .	42
3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby. . . . .	42
3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby . . . . .	43
3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov . . . . .	43
3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie . . . . .	43
3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb . . . . .	44
3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb . . . . .	44

## **B. Grafická časť**

- Širšie vzťahy – v mierke 1: 5000 (výkres č. 1)
- Komplexný urbanistický návrh – v mierke 1: 1000 (výkres č. 2)
- Verejná dopravná vybavenosť – v mierke 1: 1000 (výkres č. 3)
- Verejná technická vybavenosť, vrátane doložky CO – v mierke 1: 1000 (výkres č. 4)
- Regulačný výkres – v mierke 1: 1000 (výkres č. 5) – výkres priestorovej a funkčnej regulácie, vrátane vymedzenia regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby

## ► 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1.1 Hlavné ciele a úlohy na riešenie

#### **Dôvody obstarania územného plánu**

Významným dôvodom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností. Tieto sú nevyhnutné pre harmonický rozvoj obce a jej častí v súlade s princípmi udržateľného rozvoja. Požiadavka obstarat' územný plán zóny pre štvrt' Stávky, v rozsahu urbanistického bloku č. VI/1 vyplýva z Územného plánu obce Jakubov.

Nakoľko sa v katastrálnom území obce Jakubov koncentruje veľký počet obmedzujúcich faktorov jej plošného rozvoja (ochranné a bezpečnostné pásma rôznych stavieb technickej infraštruktúry), je zóna Stávky najvhodnejším a najmenej problematickým územím pre novú výstavbu. Možnosti riešenia zástavby v zóne Stávky boli preverené v urbanistickej štúdii.

Jedným z dôvodov pre obstaranie územného plánu zóny je aj iniciatíva vlastníkov pozemkov, tvoriacich územie zóny, k ich novému funkčnému využitiu.

#### **Hlavné ciele riešenia**

Cieľom Územného plánu zóny Stávky v Jakubove je získať účinný nástroj na implementáciu schváleného Územného plánu obce Jakubov. V zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov je cieľom komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre využitie územia, pre umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a s princípmi tvorby ekologických sídelných štruktúr.

Cieľom spracovania územného plánu zóny Stávky v Jakubove je ďalej:

- využitie priestorového potenciálu územia pre rozvoj obytných funkcií a vytvorenie kvalitného a atraktívneho obytného prostredia
- zabezpečenie plnohodnotného pokrytia územia zóny dopravným a technickým vybavením
- zabezpečenie podmienok na ochranu životného prostredia v zóne
- zabezpečenie podmienok pre oddych obyvateľov v rámci priestorových možností zóny

## **1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu**

Pre riešené územie nebol doteraz vypracovaný žiadny územný plán zóny.

## **1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním**

Navrhované riešenie je v súlade s cieľmi, deklarovateľnými v zadaní. Súčasne sleduje naplnenie požiadaviek na riešenie, uložených v zadaní. Zadanie k územnému plánu zóny Stávky v Jakubove bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Zadanie bolo posúdené Krajským stavebným úradom v Bratislave a schválené uznesením obecného zastupiteľstva dňa 20. 05. 2013.

## **1.4 Zoznam východiskových podkladov**

- Prieskumy a rozbor pre Územný plán zóny Stávky, Max-Art, s.r.o. Bratislava, 2011
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja pre obce v povodí rieky Morava, 2007
- Urbanistická štúdia – zóna Stávky, Jakubov, Max-Art, s.r.o. Bratislava, 2011
- Územný plán obce Jakubov, Avant Arch, s.r.o. Bratislava, 2011

## ► 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

### 2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území obce Jakubov, v okrese Malacky, v Bratislavskom kraji. Je totožné s územím zóny definovaným v Územnom pláne obce Jakubov, ako súčasť obecnej štvrte VI. urbanistický blok č. VI/1. Celková výmera územia zóny je 13,82 ha.

Územie zóny sa nachádza v lokalite Stávky. Predstavuje ho bývalý hospodársky dvor poľnohospodárskeho družstva a okolité pozemky. Územie zóny je ohraničené nasledovne:

- zo západu nespevnenou poľnou cestou
- zo severu nespevnenou poľnou cestou vedenou pozdĺž vodného toku Malina
- na východe poľnohospodárskou pôdou
- z juhu nespevnenou poľnou cestou

Hranice riešeného územia sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie.

V nasledujúcej tabuľke je súpis všetkých parcel v riešenom území s uvedením čísiel listov vlastníctva.

Tab.: Zoznam pozemkov v riešenom území

Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera	Číslo listu vlastníctva
3227 - časť	vodné plochy	71574	–
3333/3	zastavané plochy	1934	–
3333/4	zastavané plochy	301	–
3333/22	zastavané plochy	314	–
3333/27	zastavané plochy	218	–
4192 - časť	ostatné plochy	8999	1450
4193	ostatné plochy	810	1499
4194	ostatné plochy	5120	1499
4195/1	zastavané plochy	42715	789
4195/2	zastavané plochy	27	789
4195/3	zastavané plochy	16	789
4195/4	zastavané plochy	612	789
4195/5	zastavané plochy	698	789
4195/6	zastavané plochy	487	789
4195/7	zastavané plochy	235	789
4195/8	zastavané plochy	43	789
4195/9	zastavané plochy	354	789



Číslo parcely (reg. C)	Druh pozemku	Výmera	Číslo listu vlastníctva
4195/10	zastavané plochy	347	789
4195/11	zastavané plochy	349	789
4195/12	zastavané plochy	344	789
4195/13	zastavané plochy	287	789
4195/14	zastavané plochy	929	789
4195/15	zastavané plochy	1613	789
4195/16	zastavané plochy	1491	789
4195/17	zastavané plochy	698	789
4195/18	zastavané plochy	220	789
4195/19	zastavané plochy	187	789
4195/20	zastavané plochy	1026	789
4195/21	zastavané plochy	352	789
4195/22	zastavané plochy	2160	789
4195/23	zastavané plochy	1	789
4195/24	zastavané plochy	424	–
4195/25	zastavané plochy	377	–
4196 - časť	Lesné pozemky	13697	1449
4214	ostatné plochy	4332	543
4215	ostatné plochy	24087	543
4216	orná pôda	13192	1572
4217	orná pôda	975	543
4218	orná pôda	2226	789
4219	orná pôda	3202	1977
4220	orná pôda	3823	2030
4221	orná pôda	2629	1868
4222	orná pôda	2629	789
4223	orná pôda	228	2554
4224	orná pôda	228	1802
4225	orná pôda	6780	1450

## 2.2 Opis riešeného územia

Lokalita Stávky sa nachádza 380 m východne od zastavaného územia obce Jakubov. Riešené územie má mierne svahovitý reliéf, klesajúci z juhovýchodu na severozápad, s nadmorskou výškou od 147,5 m.n.m. do 156,5 m.n.m.

Podľa geomorfologického členenia SR (Mazúr, Lukniš, 1980) je predmetné územie zaradené do podsústavy Panónska panva, oblasti Záhorská nížina, celku Borská nížina, podcelku Záhorské pláňavy. Reliéf má charakter zvlnenej fluviaľno-eolickej roviny. Terasové akumulácie rieky Morava sú značne rozrušené a sčasti prekryté rôzne hrubým pokryvom eolitických pieskov.

Geologická stavba širšieho záujmového územia patrí podľa regionálneho geologického členenia Západných Karpát a severných výbežkov Panónskej panvy do jednotky Vnútrokarpatskej panvy a kotliny – Viedenská panva (9A), podcelku Záhorsko-dolnomoravskej časti (9AB). Po geologickej stránke je záujmové územie budované sedimentmi neogénu a kvartéru. Neogénne sedimenty v závislosti od tektonických pomerov počas ich vzniku dokazujú rôzne rozšírenie a mocnosti. Celková mocnosť neogénu v Záhorskej nížine sa pohybuje v rozmedzí niekoľko 100 až 1000 metrov.

Podľa klimatickej rajonizácie (Atlas podnebia SR) patrí prevažná časť Borskej nížiny do oblasti A3 – teplej, k okrsku teplému, mierne suchému s miernou zimou. Priemerná ročná teplota v regióne Záhorskej nížiny je 9 – 10 °C. Priemerný počet mrazových dní sa pohybuje od 90 do 120.ľadových dní je od 25 do 35 v roku. Najchladnejším mesiacom v roku je január s teplotami v rozpätí od -1 do -4 °C, najteplejší je júl s teplotami od 19,5 do 20,5 °C. Bezmrazové obdobie trvá v priemere 160 – 180 dní, počet letných v roku býva zvyčajne 60 – 70. Chod oblačnosti je charakterizovaný maximum v decembri a minimum v júli až septembri.

Priemerný ročný úhrn zrážok v území Borskej nížiny je 600 – 650 mm, zaznamenaný na zrážkomernej stanici Malacky za obdobie rokov 1961 – 1990. V dlhoročných priemeroch medzi zrážkovo najmenej výdatné mesiace patria január a február, najviac zrážok pripadá na teplý polrok, a to na mesiace máj až august. Len o niečo viac ako 50% zrážok spadne vo vegetačnom období a keďže v tomto období priemerný úhrn potenciálneho výparu je väčší ako 600 mm, územie sa javí ako relatívne suché, s deficitom vlahy. Priemerný počet dní so zrážkami 1 mm a viac dosahuje zvyčajne 90 až 100 dní v roku. V zimnom období prevažujú snehové zrážky, maximum snehovej pokrývky dosahuje 25-50 cm a dĺžka trvania snehovej pokrývky je v priemere 90 dní.

Tab.: Priemerné mesačné teploty vzduchu v °C – stanica Malacky

rok	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
9,7	-1,7	-0,2	4,3	10,0	15,2	18,5
	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
	20,3	19,5	15,7	9,8	4,7	0,6

Tab.: Priemerné mesačné úhrny zrážok v mm – stanica Malacky

rok	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
621	35	33	36	41	65	75
	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
	82	72	41	54	48	39

Najčastejším prúdením vzduchových hmôt sú severozápadné a juhovýchodné vetry, naopak najzriedkavejšie bývajú vetry s juhozápadným smerom prúdenia. Orografické podmienky územia podmieňujú častú veternosť v tomto území.

Pozdĺž riešeného územia tečie vodný tok Malina. Ide o prítok Moravy, ktorý pramení v Malých Karpatoch pod vrchom Tri kopce v nadmorskej výške 610 m n.m.

Z Jakubovských rybníkov tečie západným smerom popri obci Jakubov, na konci obce sa stáča na juhovýchod. V oblasti Devínskeho jazera ústi do Moravy. Celková dĺžka toku je 47 km, celková plocha povodia 516,6 km<sup>2</sup>.

Podzemné vody v sedimentoch neogénu majú ílovito-piesčité vývoj, pričom celkovo prevažuje pelitický charakter sedimentov. Akumulujú sa vo vrstvách pieskovcov, pieskov, resp. štrkov, väčšinou bez významnejších zvodnených horizontov a vytvárajú artézske obzory s negatívnou alebo pozitívnou úrovňou.

Riešené územie z fyto geografického hľadiska podľa Futáka (1966) patrí do oblasti panónskej flóry (Pannonicum), obvodu eupanónskej xerotermej flóry (Eupannonicum), do regiónu Borská nížina. Potenciálnu prirodzenú vegetáciu reprezentujú na menšej časti dubovo-hrabové lesy, na väčšej časti kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch (Atlas SSR, 1980).

Asi 1/4 riešeného územia tvorí poľnohospodárska pôda, zvyšok pripadá na zastavané plochy a nádvoria (areál PD) a ostatné plochy. Poľnohospodárska pôda je využívaná ako orná pôda. Lesné pásy (stromoradia) riešené územie ohraničujú zo severovýchodu a z juhu a v KN sú vedené ako lesné pozemky. V drevinovej skladbe prevláda topoľ biely (Populus alba).

V blízkosti riešeného územia sa nachádza genofondová lokalita Jakubovské rybníky – prírodná vodná plocha so slatinnými biotopmi. Severozápadne od riešeného územia sa nachádza lesný porast biotopu európskeho významu Ls 1.3 Jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy. V dotyku s riešeným územím prechádza regionálny biokoridor rBK1 – potok Malina. Biokoridor prepája rBC2 Jakubovské rybníky s rBC Šmolzie-Bogdalický vrch. Riešené územie je súčasťou Chráneného vtáčieho územia Záhorské Pomoravie.

V riešenom území sa podľa hlavných pôdných jednotiek vyskytujú regozeme arenické na viatych pieskoch, ľahké (kód BPEJ: 0159001). Ide o menej kvalitné pôdy, ktoré sú podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy zaradené do 7. skupiny kvality. Nie sú preto osobitne chránené podľa tohto zákona. Hydromelioračné zariadenia tu nie sú vybudované. Celková plocha navrhovaných záberov ornej pôdy je 3,20 ha. Zábery sa týkajú parc. č. 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4225. Väčšina zástavby sa navrhuje na plochách, ktoré sú v KN evidované ako zastavané plochy.

## 2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce

Pri spracovaní Územného plánu zóny Stávky v Jakubove bola plne rešpektovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni obce. Územný plán obce Jakubov bol vypracovaný v roku 2011 a schválený dňa 23.1.2012 uznesením OZ v Jakubove č. 2/2012. Záväzná časť územného plánu obce Jakubov bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č. 1/2012.

V záväznej časti územného plánu obce Jakubov sú pre štvrť VI. Stávky definované nasledovné záväzné regulatívy:

### 1. Regulatívy priestorového usporiadania

- kompozičná osnova: komplexný návrh novej obytnej štvrte bude dopracovaný v najbližšom časovom horizonte
- objemové parametre: nízkopodlažná štruktúra do 4 NP
- stavebné intervencie: nová výstavba
- intenzita využitia:
  - výška zástavby: do 3 NP (vrátane podkrovia)
  - percento zastavanosti pozemkov pri IBV: max. 25%
  - percento zelene: min. 60%

### 2. Regulatívy funkčného využitia a prevádzkového zabezpečenia

- dominantná funkcia: bývanie IBV a zeleň pridozových záhrad: celá zóna
- doplnková funkcia: bývanie HBV a verejná zeleň
- neprípustné: živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na kvalitu životného prostredia
- dopravná prevádzka a obsluha:
  - bude vybudované nové dopravné prepojenie štvrte a cesty II/503 obslužnou komunikáciou f.tr. C2 s napojením na II/503
  - vnútorná dopravná obsluha zóny bude hierarchizovanými obslužnými komunikáciami f.tr. C3, D
- statická doprava: IBV: 100% na vlastných pozemkoch; HBV: podľa STN 73 6110;
- technická infraštruktúra:
  - vodovod: novonavrhaný systém s využitím vlastného vodného zdroja s úpravňou vody
  - kanalizácia: novonavrhaný celoobecný systém (napojenie na novú ČOV situovanú mimo intravilánu)

- elektro: novú IBV a HBV v UB VI/1 a VI/2 napojiť z novonavrhovanej TS 400 kVA v štvrti káblovými podzemnými rozvodmi
- plyn: novonavrhované lokality: UB VI/1 a VI/2 napojiť z existujúcej RS STL rozvodmi
- telekomunikácie: nové lokality IBV budú napojené na miestnu telekomunikačnú sieť podľa záujmu budúcich obyvateľov

### 3. Regulatívy ochranné

- ochrana kultúrno-historických hodnôt
  - Investor – stavebník si od Krajského pamiatkového úradu vyžiada v územnom a stavebnom konaní konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu možného narušenia archeologických nálezísk
- ochrana prírody
  - rešpektovať ornú pôdu II. bonitnej triedy (0119001) na východnom okraji;
  - rešpektovať ochranný režim navrhnutého regionálneho biocentra Jakubovské rybníky
- ochrana technických zariadení
  - rešpektovať ochranné pásmo areálu vodného zdroja a úpravne vody
  - rešpektovať bezpečnostné pásmo VTL plynovodov
  - rešpektovať ochranné pásmo 400 kV vedenia Stupava-Sokolnice
- nepripustné: stavebná činnosť bez povolenia príslušných správcov

## 2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Pre pozemky nachádzajúce sa v riešenom území, sú záväzné limity stanovené v záväznej časti Územného plánu obce Jakubov (p. predchádzajúca kapitola).

### Ochranné pásma

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov bolo potrebné ďalej zohľadniť limity vyplývajúce z polohy technického vybavenia a krajinných prvkov:

- vodný tok Malina a jeho ochranné pásmo = 10 m od brehovej čiary (v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo lesa = 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov) – výnimka pre pozemky RD č. 82, 96, 97 v zmysle stanoviska OÚ Malacky č. OU-MA-PLO/2014/002589-2

- bezpečnostné pásmo plynovodu NAFTA a.s. DN 350 mm, PN 10,0 MPa = 150 m na každú stranu od osi plynovodu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79)
- ochranné pásmo zlikvidovanej sondy J5 (NAFTA a.s.) = 15 m od pôdorysu
- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), pri napätí 22 kV = 10m
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) s napätím do 110 kV = 10 m
- vodný zdroj a jeho ochranné pásmo

### **Chránené územia**

Riešené územie je súčasťou Chráneného vtáčieho územia SKCHVÚ016 Záhorské Pomoravie. Limity, ktoré sa však netýkajú stavebnej činnosti, vyplývajú z § 2 vyhlášky č. 202/2010 Z.z., ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie. Sú uvedené v kapitole 2.9 tejto dokumentácie.

V katastrálnom území obce Jakubov boli určené rozhodnutiami Obvodného banského úradu v zmysle zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva v znení neskorších predpisov dobývacie priestory a chránené ložiskové územia, ktoré zasahujú aj do riešeného územia:

- výhradné ložisko Jakubov – zemný plyn s určeným dobývacím priestorom (DP) Kostolište, Suchohrad
- výhradné ložisko Suchohrad – Gajary – zemný plyn s určeným dobývacím priestorom (DP) Suchohrad
- výhradné ložisko „PZZP Láb – 3. stavba – podzemné zásobníky“ s určeným dobývacím priestorom (DP) Suchohrad, Gajary

## 2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia

### 2.5.1 Riešenie priestorovej kompozície

Kompozičnú kostru navrhovanej obytnej zóny tvorí hlavný okruh miestnych komunikácií, doplnený sekundárnymi okruhmi. Hlavné kompozičné osi reprezentujú ohraničujúce komunikácie a ďalšia komunikácia v južnej časti riešeného územia, resp. línia bytových domov. Koncepcia vychádza z geometrického kompozičného princípu, ktorý je však oživený zalomeniami a pootočením smerovej osnove, čím sa predíde monotónnemu pôsobeniu a zabezpečí sa dobrá priestorová orientácia v rámci obytnej zóny. Komunikácie, pozdĺž ktorých je navrhovaná obojstranná obytná zástavba, sú orientované v severojužnom smere, čo umožní z hľadiska preslneňia optimálnu západovýchodnú orientáciu rodinných domov.

Z hľadiska výškového zónovania budú prevažnú časť zóny tvoriť 1-2 podlažné objekty samostatne stojacich rodinných domov, len v južnej časti je ponechaná možnosť situovať solitéry bytových domov do 3 nadzemných podlaží. Dominantné pôsobenie bytových domov bude podčiarknuté ich polohou na miernej vyvýšenine oproti okolitému územiu.

Priestorové pôsobenie kompozičnej kostry bude podporené návrhom línievej zelene pozdĺž hlavných obslužných komunikácií. Osobitný priestorový prejav bude mať plocha verejnej zelene v juhozápadnej časti zóny.

### 2.5.2 Riešenie funkčného využitia

Funkčné využitie riešeného územia stanovuje Územný plán obce Jakubov. Ako dominantnú funkciu určuje bývanie IBV a zeleň pridoňových záhrad. Doplňkovou funkciou môže byť bývanie HBV a verejná zeleň.

Návrh územného plánu zóny Stávky v Jakubove uvedené regulatívy funkčného využitia rešpektuje. Prevažná časť územia zóny je vyčlenená pre výstavbu rodinných domov, len v južnej časti sa **alternatívne** uvažuje s výstavbou bytových domov. V bezpečnostnom pásme zariadení spoločnosti NAFTA, a.s., ktoré susedí s plochou pre výstavbu bytových domov, sa navrhuje verejná zeleň **s oddychovými plochami pre rezidentov**.

Územie zóny bolo rozdelené do regulačných blokov, ktoré sú diferencované z hľadiska funkčného využitia:

- B1 – bývanie v rodinných domoch (blok pozostáva z menších blokov B1.1 – B1.6)
- B2 – bývanie v bytových domoch
- B3 – bývanie v rodinných domoch
- Z1 – verejná zeleň a rekreácia

- K1 – koridory komunikácií (vrátane líniovej zelene)

Tab.: Rozdelenie územia zóny na regulačné bloky podľa funkčného využitia

Označenie regulačného bloku	Výmera v m <sup>2</sup>
<b>B1 - spolu</b>	76202,2
<b>B2</b>	19107,9
<b>B3</b>	2958,4
<b>Z1</b>	13403,3
<b>K1</b>	26550,7

### 2.5.3 Riešenie bývania

Na území zóny bolo vymedzených 104 pozemkov pre výstavbu samostatne stojacich rodinných domov, prípadne dvojdomov. V časti územia je vymedzená plocha s možnosťou výstavby bytových domov s kapacitou pre 4 bytové domy so spolu 16 bytovými jednotkami. Regulačné podmienky však aj v tejto časti pripúšťajú výstavbu rodinných domov, nakoľko v súčasnosti nie je možné exaktne zhodnotiť ekonomickú rentabilitu a záujem o takúto formu bývania v predmetnej lokalite.

V riešenom území zóny je 120 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obložnosti 2,5 obyv./byt bude celková kapacita zóny 280 obyvateľov (po znížení o 20 obyvateľov pri uvažovanom zastúpení podnikateľských aktivít v RD). Navrhovaná parcelácia nie je záväzná. Podrobnejšie bilancie uvádzajú sumarizácie v nasledujúcich tabuľkách.

Tab.: Prehľad bilancií navrhovanej bytovej výstavby

Označenie regulačného bloku	Počet bytových jednotiek	Súhrnná výmera pozemkov v m <sup>2</sup>	Súhrnná maximálna zastavaná plocha pozemkov v m <sup>2</sup>
<b>B1.1</b>	8	5202,4	1300,6
<b>B1.2</b>	17	10802,2	2700,5
<b>B1.3</b>	18	11367,2	2841,8
<b>B1.4</b>	18	11656,2	2914,0
<b>B1.5</b>	20	21209,8	5302,4
<b>B1.6</b>	19	15964,4	3991,1
<b>B1 – spolu</b>	100	76584,5	19145,9
<b>B2</b>	16	19107,9	4288,7
<b>B3</b>	4	2958,4	739,6
<b>Spolu</b>	116 + 4		43224,6



Tab.: Prehľad pozemkov pre rodinné domy

Označenie pozemku	Príslušnosť k regulačnému bloku	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>	Označenie pozemku	Príslušnosť k regulačnému bloku	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>
1	B1.1	690,55	52	B1.4	790,60
2	B1.1	784,14	53	B1.4	775,64
3	B1.1	849,33	54	B1.4	591,12
4	B1.1	625,62	55	B1.4	577,30
5	B1.1	583,00	56	B1.4	588,12
6	B1.1	583,00	57	B1.4	598,93
7	B1.1	583,00	58	B1.4	609,75
8	B1.1	503,79	59	B1.4	620,56
9	B1.2	1335,43	60	B1.4	631,38
10	B1.2	890,66	61	B1.4	811,50
11	B1.2	906,12	62	B1.5	1738,62
12	B1.2	583,00	63	B1.5	1205,62
13	B1.2	583,00	64	B1.5	1291,26
14	B1.2	583,00	65	B1.5	1207,47
15	B1.2	583,00	66	B1.5	1123,68
16	B1.2	575,44	67	B1.5	1039,89
17	B1.2	611,90	68	B1.5	956,10
18	B1.2	556,50	69	B1.5	872,31
19	B1.2	556,50	70	B1.5	850,86
20	B1.2	556,50	71	B1.5	950,55
21	B1.2	556,50	72	B1.5	980,50
22	B1.2	556,50	73	B1.5	980,50
23	B1.2	556,50	74	B1.5	980,50
24	B1.2	583,00	75	B1.5	980,50
25	B1.2	768,50	76	B1.5	980,50
26	B1.3	768,50	77	B1.5	980,50
27	B1.3	583,00	78	B1.5	980,50
28	B1.3	583,00	79	B1.5	980,50
29	B1.3	583,00	80	B1.5	980,50
30	B1.3	583,00	81	B1.5	1144,05
31	B1.3	583,00	82	B1.6	742,77
32	B1.3	583,00	83	B1.6	742,15
33	B1.3	636,00	84	B1.6	741,53
34	B1.3	739,90	85	B1.6	740,91
35	B1.3	822,25	86	B1.6	740,27
36	B1.3	636,00	87	B1.6	739,68
37	B1.3	583,00	88	B1.6	739,06
38	B1.3	583,00	89	B1.6	738,44
39	B1.3	583,00	90	B1.6	737,82

Označenie pozemku	Príslušnosť k regulačnému bloku	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>	Označenie pozemku	Príslušnosť k regulačnému bloku	Výmera pozemku v m <sup>2</sup>
40	B1.3	583,00	91	B1.6	737,20
41	B1.3	583,00	92	B1.6	736,53
42	B1.3	583,00	93	B1.6	735,97
43	B1.3	768,50	94	B1.6	735,35
44	B1.4	768,50	95	B1.6	734,75
45	B1.4	609,50	96	B1.6	887,69
46	B1.4	609,50	97	B1.6	1538,70
47	B1.4	609,50	98	B1.6	1054,27
48	B1.4	609,50	99	B1.6	1054,27
49	B1.4	609,50	100	B1.6	1054,27
50	B1.4	609,50	101	B3	781,43
51	B1.4	636,00	102	B3	719,41
			103	B3	790,05
			104	B3	667,46

## 2.5.4 Riešenie občianskej vybavenosti

Obyvatelia obytnej zóny Stávky budú využívať základnú občiansku vybavenosť vybudovanú v obci Jakubov. Vzhľadom k vzdialenosti plánovanej obytnej zóny od vybavenostného centra obce odporúčame umiestniť základnú občiansku vybavenosť priamo v predmetnej zóne. Žiadúce je saturovať potreby v segmente zariadení typu maloobchodu a služieb, predovšetkým:

- predajňa potravinárskeho tovaru, resp. zmiešaného tovaru
- prevádzka občerstvenia

Pre občiansku vybavenosť nie je vyčlenený samostatný pozemok. Regulačné podmienky umožňujú vznik prevádzok občianskej vybavenosti lokálneho významu v celom území zóny vymedzenom pre zástavbu (t.j. v blokoch B1, B2, B3).

## 2.5.5 Riešenie zelene

Požadovaný podiel zelene pre jednotlivé regulačné bloky je vyjadrený záväzným regulatívom – minimálnym percentom zelene. Cieľom stanovenia tohto regulatívu je garantovať požadovanú ekologickú kvalitu prostredia.

Návrh uvažuje so súkromnou úžitkovou a okrasnou zeleňou záhrad pri rodinných domoch. Plocha pozemku rodinných domov medzi stavebnou čiarou a verejnou prístupovou komunikáciou je určená na predzáhradku s okrasnou zeleňou. Pre technickú a kompozičnú

zeleň sú pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií vyhradené zelené pásy pre výsadbu trávnikov, krovinej zelene, živých plotov a stromov.

Plochy verejnej zelene sa navrhujú v rámci bezpečnostného pásma nevyužívaných plynovodov spoločnosti NAFTA a.s., v rámci vymedzeného regulačného bloku s označením Z1. Okrem verejnej zelene sa tu predpokladá umiestnenie oddychových možností pre rezidentov – posedenia s lavičkami, nespevnené chodníky.

Odporúčame na verejných priestranstvách preferovať vzrastovo menšie druhy listnatých drevín, resp. krovín a predovšetkým vyberať nealergénne a nejedovaté druhy drevín. Vysádzať by sa mali len dreviny potenciálnej prirodzenej vegetácia daného územia. Na pozemkoch rodinných domov sa v rámci nespevnených plôch odporúča individuálna výsadba okrasných drevín s krovitým podrastom.

Tab.: Bilancie návrhu zelene

Označenie regulačného bloku	Súhrnná minimálna plocha zelene v m <sup>2</sup>	Druh zelene
<b>B1 (B1.1 – B1.6)</b>	45950,7	zeleň súkromných okrasných a úžitkových záhrad
<b>B2</b>	13375,5	plochy parkovej zelene
<b>B3</b>	1775,0	zeleň súkromných okrasných a úžitkových záhrad
<b>Z1</b>	12063,0	plochy parkovej / krajinnej zelene
<b>K1</b>	7798,3	líniová a izolačná pozdĺž komunikácií
<b>Spolu</b>	79500,8	

## 2.5.6 Riešenie dopravného vybavenia

### Širšie dopravné vzťahy

Nadradený systém dopravy v katastrálnom území reprezentuje cesta II. triedy č. II/503 Malacky – Záhorská Ves. Cesta prechádza cca 600 m od okraja riešeného územia zóny. Príjazd do riešeného územia bude po existujúcej miestnej komunikácii, ktorá sa na okraji zastavaného územia obce Jakubov napája na cestu II. triedy č. II/503.

V súvislosti s návrhom obytnej zóny sa nepredpokladá zmena štruktúry nadradeného dopravného systému. Podmieňujúcim predpokladom je však rekonštrukcia a rozšírenie príjazdovej komunikácie tak, aby spĺňala požiadavky funkčnej triedy C2 a kategórie MOK 7,5/40.

### Miestne komunikácie

Riešenie dopravy na území zóny Stávky vychádza z potreby funkčného využitia územia. Dopravnú obsluhu vnútri zóny budú zabezpečovať miestne komunikácie funkčnej triedy C3 a upokojené komunikácie funkčnej triedy D1. Všetky komunikácie sú riešené ako zokruhované s výnimkou troch kratších úsekov upokojených komunikácií.

Miestne komunikácie funkčnej triedy C3 budú vybudované v kategórii MO 7/30, s obojsmernou premávkou a s minimálne jednostrannými chodníkmi a líniovou zeleňou. Miestne komunikácie funkčnej triedy C3 majú súhrnnú dĺžku 1122,8 m a pozostávajú z 3 úsekov (U1 – U3).

Upokojené komunikácie budú vybudované v kategóriách MOU 6/20 s obojsmernou premávkou. Upokojené komunikácie majú súhrnnú dĺžku 886,3 m a pozostávajú zo 6 úsekov (U4 – U9). Na začiatkoch úsekov upokojených komunikácií budú vybudované vyvýšené prahy v úrovni chodníkov na spomalenie dopravy.

Oblúky na križovatkách upokojených komunikácií budú mať polomery 7 m (výnimočne 6 m), na križovatkách miestnych komunikácií min. 9 m. Pričný sklon komunikácií a chodníkov bude jednostranný 2%. Pozdĺžny sklon jednotlivých úsekov komunikácií vyplýva z topografických daností územia. Odvodnenie komunikácií bude zabezpečené pozdĺžnym a priečnym sklonom do terénu.

V riešenom území sa ďalej nachádzajú nespevnené poľné cesty (v pokračovaní cesty U2 a na južnom okraji riešeného územia), ktoré ponechávame v nespevnenej úprave.

Presné smerové a výškové vedenie, ako aj šírkové usporiadanie s vlastným konštrukčným riešením komunikácií určí následná projektová dokumentácia.

Tab.: Prehľad parametrov navrhovaných komunikácií

Označ. úseku komunik.	Funkčná trieda	Kategória	Smer jazdy	Šírka jazdných pruhov + vodiacich pásov	Chodník	Odstavný pás	Celková dĺžka
U1	C3	MO	obojsmerná	2 x 3 m	2,0 m	–	596,4 m
U2	C3	MO	obojsmerná	2 x 3 m	3,0 m	2,2 m	179,8 m
U3	C3	MO	obojsmerná	2 x 3 m	2,0-3,0 m	5,0 m	346,6 m
U4	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	2x2,2 m	231,8 m
U5	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	2x2,2 m	224,0 m
U6	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	2x2,2 m	216,1 m
U7	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	2x2,2 m	112,9 m
U8	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	–	28,4 m
U9	D1	MOU	obojsmerná	2 x 2,5 m	–	2x2,2 m	73,1 m

### Statická doprava

V navrhovanej zástavbe rodinných domov sa predpokladá odstavovanie a parkovanie motorových vozidiel na pozemkoch prislúchajúcim rodinným domom – v garážach, ktoré budú stavebnou súčasťou RD. Pre každý pozemok je potrebné vybudovanie minimálne 3 parkovacích miest, z toho 2 na vlastnom pozemku rodinného domu (vo forme garáže alebo stojiska).

Pre pohotovostné parkovanie sú navrhnuté pozdĺžne stojiská v pridruženom dopravnom priestore obslužných komunikácií vo forme parkovacích zálivov, resp. parkovacích pruhov, integrovaných v rámci zeleného pásu so šírkou 2,2 m.

Samostatné parkoviská s celkovou kapacitou 27 státí sú navrhnuté pri bytových domoch v rámci regulačného bloku B2.

### Pešia a cyklistická doprava

Vzhľadom k predpokladu minimálneho dopravného zaťaženia lokality automobilovou dopravou, je jednostranný chodník so šírkou 2,0 m navrhnutý pozdĺž miestnych obslužných komunikácií funkčnej triedy C3. V niektorých úsekoch – pri bytových domoch a na vstupe do zóny je chodník rozšírený na 3,0 m a viac. Upokojené komunikácie (D1) vnútri navrhovaného obytného súboru majú podobu zjazdových chodníkov s povolením vjazdu dopravnej obsluhy. Zjazdový chodník sprístupňuje aj pozemky RD č. 103 a 104. Pre bezkolízny prístup do obytnej zóny je potrebné vybudovanie chodníka pozdĺž príjazdovej komunikácie z obce Jakubov do obytnej zóny Stávky.

Obytná zóna nemá samostatne riešené cyklistické trasy. Cyklistický pohyb je možný na navrhovaných miestnych a upokojených komunikáciách. Cyklistická trasa bude vyznačená po navrhovanej miestnej komunikácii pozdĺž toku Malina s pokračovaním k Jakubovským rybníkom.

## 2.5.7 Riešenie technického vybavenia

### Zásobovanie vodou

#### Stav zásobovania pitnou vodou

Obec Jakubov má vlastný zdroj vody s vodárenským zariadením. Zastavané územie obce je pitnou vodou zásobované z verejného vodovodu.

Areál poľnohospodárskeho družstva mal vybudované vodné hospodárstvo s vlastným zdrojom vody (studňu). Pôvodný vodný zdroj sa nachádza západne od areálu bývalého PD. V súčasnosti je nevyužívaný a technológia demontovaná.

Nový vodný zdroj s výdatnosťou 1,5 l/s je vybudovaný priamo v areáli PD.

#### Výpočet potreby vody

Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Denná potreba vody pre byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom je 145 l/osoba/deň. Predpokladaná kapacita obytnej zóny je 280 obyvateľov.

Priemerná denná potreba vody  $Q_p$

- Bytový fond:  $280 \times 145 \text{ l/osoba/deň} = 40\,600 \text{ l/deň} = 0,470 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť:  $5 \times 60 \text{ l/osoba/deň} = 300 \text{ l/deň} = 0,003 \text{ l/s}$
- Priemerná potreba vody spolu:  $40\,900 \text{ l/deň} = 0,473 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody  $Q_m = Q_p \times k_d$  ( $k_d = 1,6$ )

- Bytový fond:  $40\,900 \text{ l/deň} \times 1,6 = 65\,440 \text{ l/deň} = 0,757 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť:  $300 \text{ l/deň} \times 1,6 = 480 \text{ l/deň} = 0,006 \text{ l/s}$
- Maximálna denná potreba vody spolu:  $65\,920 \text{ l/deň} = 0,763 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody  $Q_h = Q_d \times k_h$  ( $k_h = 1,8$ )

- Bytový fond  $65\,440 \text{ l/deň} \times 1,8 = 117\,792 \text{ l/deň} = 1,363 \text{ l/s}$
- Základná občianska vybavenosť  $480 \text{ l/deň} \times 1,8 = 864 \text{ l/deň} = 0,01 \text{ l/s}$
- Maximálna hodinová potreba vody spolu:  $118\,656 \text{ l/deň} = 1,373 \text{ l/s}$

Tab.: Rekapitulácia potreby vody

	na 280 obyv.
Denná potreba vody $Q_d$ (l/deň)	40 900
Maximálna denná potreba vody $Q_m$ (l/deň)	65 920
Maximálna hodinová potreba vody $Q_h$ (l/deň)	118 656
Ročná potreba vody (l/rok)	14 928,5

### Návrh riešenia zásobovania pitnou vodou

Navrhovaná zástavba bude zásobovaná pitnou vodou predĺžením existujúceho vodovodu obce až do riešeného územia pozdĺž prízjazdovej komunikácie (DN 150).

Navrhované rozvody pitnej vody budú vedené pozdĺž trás miestnych komunikácií. Budú v maximálnej miere zokruhované. Navrhované rozvody budú vybudované z rúr PVC so svetlosťou DN 100. Na rozvodoch sa osadia hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody. Hydranty budú zároveň slúžiť ako vzdušníky, resp. kalníky. Na navrhovanom vodovode budú osadené sekčné uzávery, ktoré zabezpečia v prípade poruchy v niektorom úseku jeho uzatvorenie pre možnosť opravy a plynulé zásobovanie vodou.

Navrhované rodinné domy budú na navrhovaný verejný vodovod napojené vodovodnými prípojkami z rúr rPE cez navíťavacie pásy. Každý objekt bude mať vlastnú vodovodnú prípojku, ako aj meranie spotreby vody. Podrobné riešenie zásobovania pitnou vodou bude predmetom projektovej dokumentácie pre územné konanie. Vodovod sa navrhne v zmysle platných noriem STN.

### **Odkanalizovanie**

#### Súčasný stav odkanalizovania

Bývalý areál PD nemal riešené žiadne komplexné odkanalizovanie. Odpadové hospodárstvo pozostávalo z centrálného hnojiska a žump situovaných pri jednotlivých objektoch. Samotná obec je z väčšej časti odkanalizovaná kombinovanou gravitačnou a tlakovou kanalizáciou do ČOV v Malackách. Výtlačné potrubie DN 80 je vedené v súbahu s cestou II/503.

#### Výpočet množstva splaškových odpadových vôd

Celkové množstvo splaškových vôd sa predpokladá v rovnakom objeme ako denná potreba vody  $Q_d$ .

Množstvo splaškových odpadových vôd sa vypočíta odvodením z výpočtu potreby pitnej vody (STN 736701):

- Priemerné denné množstvo splaškových vôd  $Q_{24} = Q_p = 40\,900$  l/deň
- Maximálne denné množstvo splaškových vôd  $Q_{d\,max} = Q_{24} \times k_d$  ( $k_d = 1,5$ ) =  $40\,900$  l/deň  $\times 1,5 = 61\,350$  l/deň
- Maximálne hodinové množstvo splaškových vôd  $Q_{h\,max} = Q_{d\,max} \times k_{max}$  ( $k_{max} = 2,2$ ) =  $61\,350$  l/deň  $\times 2,2 = 134\,970$  l/deň
- Minimálne hodinové množstvo splaškových vôd  $Q_{h\,min} = Q_{24} \times k_{min}$  ( $k_{min} = 0,6$ ) =  $40\,900$  l/deň  $\times 0,6 = 24\,500$  l/deň
- Ročné množstvo splaškových vôd  $Q_r = Q_{24} \times 365 = 40\,900$  l/deň  $\times 365 = 14\,928,5$  m<sup>3</sup>/rok

Podľa pôvodu a spôsobu znečistenia ide o odpadové vody z domácností a zariadení s čistou prevádzkou. Priemerná výhľadová produkcia znečistenia:

- $BSK_5 = 12,3$  kg/d
- $CHSK_{cr} = 20,5$  kg/d
- $NL = 24,6$  kg/d
- $N-NH_4^+ = 1,23$  kg/d
- $P_{celk} = 0,21$  kg/d

Tab.: Rekapitulácia odtokového množstva splaškových odpadových vôd

Návrh. množstvo splaškových vôd	
Ročné množstvo splaškových vôd $Q_r$ (m <sup>3</sup> /rok)	14 928,5
Priemerné denné množstvo splašk. vôd $Q_p$ (l/deň)	40 900
Max. denné množstvo splaškových vôd $Q_{max}$ (l/deň)	61 350
Max. hodinové množstvo splaškových vôd $Q_{max}$ (l/deň)	134 970
Min. hodinové množstvo splaškových vôd $Q_{min}$ (l/deň)	24 500

#### Návrh splaškovej kanalizácie

Jednotlivé vetvy splaškovej kanalizácie sú navrhnuté ako gravitačné. V najnižšom mieste bude vybudovaná prečerpávacía stanica. V podzemnej šachte budú osadené dve ponorné čerpadlá. Z tejto čerpacej stanice bude vybudované výtláčné potrubie HDPE DN 150 do existujúcej splaškovej kanalizácie obce Jakubov.

Stoky gravitačnej kanalizácie sa navrhujú z rúr PVC DN 300. Kanalizačné prípojky budú z PVC, jednoduché (DN 150) alebo združené (DN 200), realizované pripojením cez odbočku 300/150(200), pripojenie nehnuteľností bude cez revíznú šachtu umiestnenú na verejnom priestranstve.



### Návrh odvádzania dažďových vôd

Čisté dažďové vody zo striech budú odvádzané do dažďových nádrží a využívané na polievanie vegetácie v záhradách. Dažďové vody z komunikácií budú odvádzané do príslušných zelených pásov pozdĺž ciest a chodníkov. Charakter týchto vôd umožňuje ich vsakovanie do podlažia.

Dažďové vody zo samostatných parkovísk budú odvádzané samostatnou kanalizáciou do odlučovača ropných látok a následne do vsaku.

### Závlahové rozvody

Pozdĺž poľných ciest na okrajoch riešeného územia sa nachádzajú závlahové rozvody, ktoré sú v správe Hydromeliorácie, š.p. Ide o závlahovú vetvu A DN 250 a vetvu C DN 200. Závlahové vetvy sú napojené z čerpacej stanice závlah, umiestnenej pri toku Malina. Navrhované riešenie neobmedzí funkčnosť existujúcich zariadení závlah.

## **Zásobovanie elektrickou energiou**

### Stav zásobovania elektrickou energiou

V blízkosti územia prechádza niekoľko významných energetických koridorov. Najbližšie k územiu zóny (východne) sa nachádza koridor elektrického vedenia ZVN 400 kV č. 497 Stupava – Sokolnice. Šírka ochranného pásma je 25 m na obe strany od krajného vodiča.

V riešenom území – v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva sa nachádza transformačná stanica s výkonom 250 kVA. Je napojená vzdušným vedením VN 22 kV na priebežné vedenie VN 22 kV č. 405.

### Výpočet potreby elektrickej energie

Elektrická energia sa v rodinných domoch a bytových domoch bude využívať na svietenie a napájanie bežných elektrických spotrebičov, čiastočne aj na varenie. Na vykurovanie rodinných domov sa bude využívať prevažne zemný plyn. Z tohto predpokladu vychádza aj uvažovaná spotreba elektrickej energie a požiadavky na technické vybavenie. Potreba elektrickej energie pre 1 bytovú jednotku sa uvažuje 4,5 kW. V objektoch rodinných domov s občianskou vybavenosťou je potreba elektrickej energie bilancovaná podľa podlažných plôch pri 0,04 kW/m<sup>2</sup>. Potreba elektrickej energie bude 540 kW.

Tab.: Výpočet nárokov na elektrický výkon

Regulačný blok	Potreba elektrickej energie v KW
B1	450
B2	72
B3	18
<b>Spolu</b>	<b>540</b>

#### Návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou

Nakoľko existujúca transformačná stanica koliduje s navrhovanou zástavbou, navrhuje sa na demontáž, vrátane vzdušného vedenia VN 22 kV.

Zásobovanie elektrickou energiou bude z navrhovanej kioskovej distribučnej trafostanice. Trafostanica je navrhnutá ako voľne stojaca dvojkomorová. Bude napojená na vzdušné vedenie VN 22 kV č. 405. Napojenie sa zrealizuje káblovou prípojkou, napojenou na tupo. V súlade s výpočtom potreby elektrickej energie, požadovaný výkon trafostanice bude 630 kVA. Trafostanica bude mať dostatočnú rezervu výkonu aj pre potrebu verejného osvetlenia (uvažuje sa približne 10% potreby elektrickej energie).

#### Rozvody NN

Z navrhovanej transformačnej stanice budú vyvedené NN káblové rozvody. Navrhované 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. Káblová sieť bude uložená v zelených pásoch, prípadne chodníkoch. Samotné napojenie navrhovaných objektov bude NN prípojkami, ukončenými v istiacich a rozpojovacích skriniach, ktoré budú v pilierovom vyhotovení.

#### Verejné osvetlenie

Na osvetlenie navrhovaných prístupových komunikácií sa použijú parkové osvetľovacie telesá na oceľových stĺpoch, s výbojkovými svetelnými zdrojmi. Káblový rozvod medzi svietidlami bude uložený v zemi vo výkope, súbežne s vedeniami NN. Pri križovaní vedenia s komunikáciami alebo inými podzemnými inžinierskymi sieťami sa káble uložia do chráničiek. Osvetlenie sa bude ovládať automaticky pomocou fotobunky alebo istiacimi hodinami.

#### **Zásobovanie plynom**

##### Stav zásobovania plynom

Medzi zastavaným územím obce a zónou Stávky je vedený vysokotlakový plynovod VTL DN 100 (– OCL – 1997), PN 4,0 MPa, z ktorého vedie VTL prípojka do obecnej regulačnej

stanice RS 1200 v lokalite Paseky. Nízkotlakovým plynovodom DN 100 je z regulačnej stanice napojený aj bývalý areál PD, t.j. riešené územie.

### Výpočet potreby plynu

Potreba plynu je pre rozvojové lokality s obytnou funkciou (kategória domácnosť) vypočítaná nasledovne:

- hodinová spotreba zemného plynu  $Q_H = (N_{IBV} \times HQ_{IBV})$
- ročná spotreba zemného plynu  $Q_R = (N_{IBV} \times RQ_{IBV})$

( $N_{IBV}$  = počet odberateľov v kategórii domácnosť – IBV,  $HQ_{IBV}$  = max. hodinový odber pre IBV,  $RQ_{IBV}$  = max. ročný odber pre IBV).

Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa usmernení Príručky SPP pre spracovateľov generelov a štúdií plynofikácie lokalít z r. 2004.

Pre odberateľa v kategórii domácnosť IBV sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV. Pre odberateľa v kategórii domácnosť (IBV) sa uvažuje s využitím zemného plynu na varenie, vykurovanie a na prípravu TÚV.  $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$ ,  $RQ_{IBV} = 3500 \text{ m}^3/\text{rok}$ .

Pre odberateľa v kategórii domácnosť HBV, kde sa plyn využíva pre účely varenia, kúrenia a prípravu TÚV, je  $HQ_{HBV} = 0,8 \text{ m}^3/\text{hod}$ ,  $RQ_{HBV} = 2200 \text{ m}^3/\text{rok}$ . Pri spaľovaní zemného plynu sa uvažuje s 95% účinnosťou kotlov a výhrevnosťou plynu  $34,7 \text{ MJ/m}^3$ .

Tab.: Výpočet spotreby zemného plynu v zmysle príručky SPP

	Max. hodinový odber plynu v $\text{m}^3$	Ročná spotreba plynu v $\text{m}^3$
rodinné domy (104)	145,6	364 000
bytové domy (16 b.j.)	12,8	35 200
spolu	158,4	399 200

Ročná spotreba zemného plynu bude  $399 200 \text{ m}^3/\text{hod}$ ., hodinový odber zemného plynu bude  $158,4 \text{ m}^3/\text{hod}$ .

### Návrh riešenia zásobovania plynom

Z regulačnej stanice sa vybuduje strednotlaková prípojka v profile D 110 mm, ktorá bude trasovaná v telese prístupovej komunikácie. Na tento hlavný plynovod budú nadväzovať nové strednotlakové rozvody plynu so svetlosťou D50, D 63, D90. Navrhované materiálové vyhotovenie je z potrubí LPE.

Trasa plynovodov v riešenom území bude vedená pod cestným telesom, resp. zeleným pásom, v súbehu s ostatnými inžinierskymi sieťami, vo vzdialenosti cca 0,6 – 1,0 m od navrhovaného vodovodu.

Jednotlivé stavby sa pripoja na verejné STL rozvody samostatnými prípojkami, ktorých dimenzie sa navrhnu v projektovej dokumentácii nižšieho stupňa, v súlade s platnými normami STN.

### **Zásobovanie teplom**

Obytné objekty, ako aj prípadné objekty občianskej vybavenosti, budú zásobované teplom decentralizovaným spôsobom. Ako zdroj tepla potrebného pre účely kúrenia, varenia a prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV) navrhujeme zemný plyn. Tento predpoklad vychádza zo skutočnosti, že zemný plyn má vysoké úžitkové vlastnosti a poskytuje spotrebiteľovi vysoký stupeň komfortu (doprava primárneho zdroja energie až k spotrebiču potrubím, nevyžaduje sa manipulácia a uskladnenie tuhej zložky vyhoreného paliva) porovnateľného s elektrickou energiou. Tiež možno predpokladať, že cena plynu a elektrickej energie prepočítaná na energetický ekvivalent bude aj v budúcnosti priaznivejšia pre plyn. Elektrická energia bude využívaná len ako doplnkový zdroj tepla pri varení, prípadne pre prípravu TÚV.

V súlade s princípmi udržateľného rozvoja je pasívne i aktívne využitie slnečnej energie kolektormi na budovách, využitie tepelných čerpadiel a energetické zhodnotenie obnoviteľných zdrojov energie (biomasy). Ich väčšie využitie môže urýchliť ďalší rast cien zemného plynu a zavedenie opatrení na podporu obnoviteľných zdrojov zo strany štátu.

### **Telekomunikácie**

Pre navrhovanú zástavbu rodinných domov sa uvažuje s vybudovaním optickej prístupovej siete. V riešenom území budú v trasách navrhovaných komunikácií v zatravnovaných pruhoch uložené rozvody ochranných rúrkových vedení pre montáž optických káblových rozvodov. Optické káblové rozvody sa zrealizujú podľa aktuálnych zámerov poskytovateľa telekomunikačných služieb. Vzhľadom k rýchlemu technologickému pokroku v tejto oblasti nie je v danom stupni dokumentácie účelné podrobné technické riešenie. Výhodné je komplexné riešenie, v rámci ktorého sa pre každý dom zabezpečí telefónna linka, fax, káblová televízia, rýchly internet, prípadne aj bezpečnostné služby, kamerové systémy a ďalšie inteligentné systémy.

Alternatívne môžu byť telekomunikačné služby poskytované bezdrôtovou technológiou.

### **Požiarna ochrana**

Zásobovanie požiarou vodou navrhujeme riešiť z navrhovanej verejnej vodovodnej siete, navrhutej na krytie požiarnej potreby a  $Q_{max}$ , v zmysle požiadaviek vyhlášky č. 699/2004 Z. z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov. Potreba požiarnej vody pre rodinné domy bude zabezpečená z podzemných hydrantov, ktoré sa osadia na vodovodnej sieti v súlade s STN 92 0400. Vzďialenosť odberných miest od stavieb rodinných domov je max. 200 m podľa § 8, ods. 9 uvedenej vyhlášky. Odberné miesta podľa § 8 ods. 5 budú umiestnené do ochrannej šachty, uzatvorenej poklopom.

Pre zabezpečenie požadovanej dostupnosti z hľadiska výkonu požiarnych zásahov sú navrhované komunikácie v nových rozvojových plochách riešené zväčša ako priebežné. Podľa § 82 vyhlášky č. 94/2004 Z. z. musí ku každej stavbe viesť prístupová komunikácia s trvale voľnou šírkou najmenej 3 m, navrhnutá na zaťaženie min. 80 kN pre jednu nápravu vozidla. Všetky navrhované miestne komunikácie uvedeným požiadavkám vyhovujú.

Podľa § 94 vyhlášky č. 94/2004 Z.z. budú stavby budúcich rodinných domov zaradené medzi stavby skupiny A – stavby s najviac dvomi obytnými bunkami. Každá stavba bude tvoriť samostatný požiarny úsek. Všetky požiarné úseky budú zabezpečené v I. stupni požiarnej bezpečnosti podľa STN 920201-2. Stavebné konštrukcie musia byť navrhnuté tak, aby zodpovedali požiadavkám pre tento stupeň.

## **2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby**

Vzhľadom k skutočnosti, že v okolí riešeného územia sa nenachádza zástavba, regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby sa nestanovujú.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky, ani sem nezasahujú pamiatkovo chránené územia.

## **2.7 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky**

Pozemky, ktoré v rámci zóny Stávky nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú:

- plochy určené pre trasovanie integrovaných koridorov dopravy, vrátane sietí a zariadení technickej infraštruktúry
- plochy vyhradené pre verejnú zeleň a oddychové plochy
- plochy v ochrannom pásme vodného zdroja
- plochy v ochrannom pásme zlikvidovanej sondy J5 (NAFTA a.s.) = 15 m od pôdorysu
- plochy v bezpečnostnom pásme plynovodu NAFTA a.s. DN 350 mm, PN 10,0 MPa = 150 m na každú stranu od osi plynovodu (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79)

Pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky (nezastavateľné pozemky), sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

## 2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené stavebnou čiarou, plochou pre umiestnenie stavby a uličnou čiarou:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 60%, to znamená, že 60% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 40% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Uličná čiara – určuje polohu oplotenia, t.j. rozdelenia na verejný uličný priestor a súkromný priestor záhrad. Uličná čiara je definovaná ako neprekročiteľná čiara. Je stanovená jednotne v uliciach so zástavbou 3,0 m od okraja obrubníka vozovky.

Umiestnenie stavieb na pozemkoch ďalej usmerňujú odporúčané regulatívy:

- Orientácia hlavného vstupu na parcelu – šípka označuje, z ktorej strany je prístup na parcelu
- Navrhované hranice pozemkov – odporúča parceláciu (šírku pozemkov) pri individuálnej bytovej výstavbe formou izolovaných rodinných domov

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese.

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej záväzne platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ z určenia plochy pre umiestnenie stavby alebo stavebnej čiary nevyplýva väčšia vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

Únosnosť využívania územia určujú tzv. regulatívy intenzity využitia územia:

- Maximálny počet nadzemných podlaží:
  - 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, B3
  - 3 nadzemné podlažia – v regulačnom bloku B2

- Poznámka: Maximálnu výšku zástavby je v regulačnom bloku B1 prípustné prekročiť o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím. V regulačnom bloku Z1 a K1 nie je prípustné umiestňovanie stavieb.

Na úrovni územného plánu obce Jakubov boli pre štvrť VI. Stávky určené nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

- percento zastavanosti pozemkov pri IBV: max. 25%
- percento zelene: min. 60%

Pre územie zóny Stávky regulatívy intenzity využitia územia stanovujeme nasledovne:

- Maximálne percento zastavanosti:
  - 25% – v regulačných blokoch B1 (B.1.1 – B.1.6), B3
  - 20% – v regulačnom bloku B2
  - 0% – v regulačných blokoch Z1, K1
  - Maximálne percento zastavanosti vyjadruje pomer zastavanej plochy k ploche pozemku násobený číslom 100. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálne percento zelene:
  - 60% – v regulačných blokoch B1, B3
  - 70% – v regulačnom bloku B2
  - 90% – v regulačnom bloku Z1
  - 30% – v regulačnom bloku K1
  - Minimálne percento zelene vyjadruje pomer zelene k ploche pozemku násobený číslom 100. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

Objemové parametre zástavby sú dostatočne určené kombináciou percenta zastavanosti a maximálnej výšky zástavby, preto nie je účelné stanovovať ďalšie regulatívy ako napr. index podlažných plôch alebo index stavebného objemu.

Tab.: Prehľad regulatívov intenzity využitia územia pre jednotlivé regulačné bloky

Označenie regulačného bloku	Priradené pozemky podľa označenia	Maximálne percento zastavanosti (netto – pre jednotlivé pozemky)	Minimálne percento zelene (netto – pre jednotlivé pozemky)	Maximálny počet nadzemných podlaží
B1.1	1 – 8	25%	60%	2
B1.2	9 – 25	25%	60%	2
B1.3	26 – 43	25%	60%	2
B1.4	44 – 61	25%	60%	2
B1.5	62 – 81	25%	60%	2
B1.6	82 – 100	25%	60%	2
B2	–	20%	70%	3
B3	101 – 104	25%	60%	2
Z1	–	0%	90%	–
K1	–	0%	30%	–

## 2.9 Chránené časti krajiny

V riešenom území platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov prvý stupeň ochrany.

Podľa programu Natura 2000 je takmer celé katastrálne územie obce Jakubov, t.j. vrátane riešeného územia zóny Stávky, súčasťou Chráneného vtáčieho územia SKCHVÚ016 Záhorské Pomoravie. Chránené územie bolo vyhlásené vyhláškou č. 202/2010 Z.z. zo 16.4.2010, ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Záhorské Pomoravie. V § 2 uvedenej vyhlášky sú definované činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia:

- a) vykonávanie lesohospodárskej činnosti v blízkosti hniezda haje červenej, haje tmavej, sokola rároha a bociana čierneho, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,
- b) vykonávanie úprav litorálnej alebo pobrežnej vegetácie, najmä jej kosenie, presekávanie, vypaľovanie, chemické ošetrovanie, vyhrňanie od 1. marca do 30. júna, okrem údržby objektov a zariadení správcov vodného toku podľa osobitného predpisu
- c) ťažba piesku alebo hlíny od 1. marca do 30. júna, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,
- d) mechanizované kosenie alebo mulčovanie trvalých trávnych porastov iným spôsobom ako od stredu do okrajov od 1. apríla do 30. júna na súvislej ploche väčšej ako 0,5 hektára,



- e) vykonávanie práva rybárstva od 1. mája do 30. júna v časti chráneného vtáčieho územia uvedenej v prílohe č. 2 vyhlášky
- f) vstupovanie na riečne ostrovy od 1. marca do 30. júna okrem rybárskej stráže, stráže prírody alebo správcu vodného toku,
- g) plavba alebo státie s vodným skútrom alebo plavidlom rýchlostného vodného motorizmu od 1. augusta do konca februára okrem vodnej plochy Oširíd v katastrálnom území Sekule,
- h) uskutočňovanie verejných telovýchovných, športových alebo turistických podujatí, ako aj iných verejnosti prístupných spoločenských podujatí od 1. marca do 30. júna, okrem rybárskych pretekov.

## **2.10 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh**

Vzhľadom na rozsah riešeného územia a konzistentnosť navrhovaného riešenia z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania sa neuvažuje s rozdelením výstavby na etapy.

Pri výstavbe je z hľadiska časovej koordinácie potrebné dodržať nasledovný postup:

- 1. rekonštrukcia a rozšírenie hlavnej prístupovej komunikácie
- 2. výstavba hlavných miestnych obslužných komunikácií funkčnej triedy C3
- 3. – 4. výstavba ostatných komunikácií
- 3. – 4. výstavba zariadení a sietí technického vybavenia
- 5. – 6. výstavba obytných budov
- 5. – 6. sadovnícke úpravy a úprava plôch pre oddychové aktivity

Vyhlásenie nových chránených území, chránených častí krajiny, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh sa nenavrhuje.

## **2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie**

### **Pozemky na verejnoprospešné stavby**

Územný plán zóny Stávky v Jakubove vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby miestneho významu,

plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia miestneho významu, plochy pre umiestnenie verejnej zelene.

Navrhované verejnoprospešné stavby zasahujú takmer na všetky pozemky v riešenom území. Sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

#### **Pozemky na stavebnú uzáveru**

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

#### **Pozemky na vykonanie asanácie**

V riešenom území zóny je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu asanáciou objektov bývalého areálu poľnohospodárskeho družstva, vrátane komunikácií a zariadení technickej infraštruktúry na pozemkoch s parc. č. 3333/3, 3333/4, 3333/22, 3333/27, 4195/1, 4195/2, 4195/3, 4195/4, 4195/5, 4195/6, 4195/7, 4195/8, 4195/9, 4195/10, 4195/11, 4195/12, 4195/13, 4195/14, 4195/15, 4195/16, 4195/17, 4195/18, 4195/19, 4195/20, 4195/21, 4195/22, 4195/23, 4195/24, 4195/25.

## **2.12 Civilná ochrana**

Problematika civilnej ochrany je spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

V navrhovanej obytnej zóne sa ukrytie obyvateľstva rieši v pivničných priestoroch rodinných domov formou jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne, v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Navrhované riešenie počíta s vybudovaním 120 bytových jednotiek. Minimálne 50% z celkového počtu 108 obytných objektov by malo mať zapustený suterén alebo pivnicu. Pri splnení tohto predpokladu takto vznikne 54 nových jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne. Kapacita úkrytov budovaných svojpomocne bude  $54 \times 6 = 324$ . Možno konštatovať, že kapacita existujúcich objektov vhodných pre ukrytie obyvateľstva je pre predpokladaný počet obyvateľov zóny postačujúca.

Ďalej je potrebné zabezpečiť varovanie a vyznenie obyvateľstva sirénou, tak, aby signál pokrýval celé územie zóny. Siréna je umiestnená na budove obecného úradu, ktorý je od hranice riešeného územia vzdialený 1,5 km, čo postačuje. V území zóny sa vybudujú vedenia miestneho rozhlasu, integrovaného so systémom verejného osvetlenia.

Miestne komunikácie sú navrhované ako priebežné a sú šírkovo dimenzované tak, aby vyhovovali z hľadiska možnosti evakuácie obyvateľstva.

### ► 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA

Závazná časť obsahuje:

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- pozemky na verejnoprospešné stavby
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti výkres č. 5 (Regulačný výkres).

#### 3.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

##### Regulatívy priestorového usporiadania

Regulatívy priestorového usporiadania zahŕňajú viaceré kategórie regulatívov – regulatívy intenzity využitia územia, architektonické regulatívy a regulatívy spôsobu zástavby.

##### Regulatívy intenzity využitia územia

- Maximálny počet nadzemných podlaží:
  - 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, B3
  - 3 nadzemné podlažia – v regulačnom bloku B2
  - Poznámka: Maximálnu výšku zástavby je v regulačnom bloku B1 prípustné prekročiť o výšku šikmej strechy s maximálne jedným využiteľným podkrovným podlažím. V regulačnom bloku Z1 a K1 nie je prípustné umiestňovanie stavieb.
- Maximálne percento zastavanosti:
  - 25% – v regulačných blokoch B1 (B.1.1 – B.1.6), B3
  - 20% – v regulačnom bloku B2
  - 0% – v regulačných blokoch Z1, K1

- Maximálne percento zastavanosti vyjadruje pomer zastavanej plochy k ploche pozemku násobený číslom 100. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.
- Minimálne percento zelene:
  - 60% – v regulačných blokoch B1, B3
  - 70% – v regulačnom bloku B2
  - 90% – v regulačnom bloku Z1
  - 30% – v regulačnom bloku K1
- Minimálne percento zelene vyjadruje pomer zelene k ploche pozemku násobený číslom 100. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

Tab.: Prehľad regulatívov intenzity využitia územia pre jednotlivé regulačné bloky

Označenie regulačného bloku	Priradené pozemky podľa označenia	Maximálne percento zastavanosti (netto – pre jednotlivé pozemky)	Minimálne percento zelene (netto – pre jednotlivé pozemky)	Maximálny počet nadzemných podlaží
B1.1	1 – 8	25%	60%	2
B1.2	9 – 25	25%	60%	2
B1.3	26 – 43	25%	60%	2
B1.4	44 – 61	25%	60%	2
B1.5	62 – 81	25%	60%	2
B1.6	82 – 100	25%	60%	2
B2	–	20%	70%	3
B3	101 – 104	25%	60%	2
Z1	–	0%	90%	–
K1	–	0%	30%	–

### Architektonické regulatívy a regulatívy spôsobu zástavby

Tieto regulatívy stanovujú prípustné architektonické a estetické riešenie jednotlivých častí objektov a ich zoskupení s cieľom dosiahnutia relatívne homogénneho vzhľadu zástavby. Sú stanovené nasledujúce regulatívy:

- spôsob zastrešenia – šikmé strechy všetkých typov okrem manzardových
- sklon hlavnej strešnej roviny – maximálne 45°
- oplotenie domov z prístupovej komunikácie – musí byť priehľadné v maximálnej výške 1,6 m, spodná časť oplotenia môže byť nepriehľadná do výšky 0,5 m; súčasťou projektovej dokumentácie rodinného domu musí byť aj riešenie oplotenia – tvaru, polohy, materiálového vyhotovenia, bránky

- spôsob zástavby:
  - samostatne stojace rodinné domy a dvojdomy – v regulačných blokoch B1, B2, B3
  - bytové domy – len v regulačnom bloku B2

### **Regulatívy funkčného využívania**

Regulatívy funkčného využívania sú určené v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Jakubov pre jednotlivé regulačné bloky B1 (B1.1 – B1.6), B2, B3, Z1, K1, vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie. Územný plán zóny Stávky v Jakubove tieto regulatívy spresňuje, pričom stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia:

- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho (dominantného) funkčného využívania a ďalšie prípustné doplnkové funkcie
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za určitých predpokladov, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov (napr. rodinné domy s komerčnými aktivitami – služieb, maloobchodu, remeselnými prevádzkami).

#### **► Regulačný blok B1**

Prípustné funkčné využívanie – dominantné:

- bývanie v rodinných domoch (IBV)

Prípustné funkčné využívanie – doplnkové:

- zeleň prídomevých záhrad
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- verejná zeleň – líniová a plošná
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- základná občianska vybavenosť lokálneho významu – služby, maloobchod, verejné stravovanie, administratíva do 5 zamestnancov
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky, výrobné služby

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1/2 veľkej dobytčej jednotky)

- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešené na vlastnom pozemku

### ► Regulačný blok B2

Prípustné funkčné využívanie – dominantné:

- bývanie v bytových domoch (HBV)

Prípustné funkčné využívanie – doplnkové:

- verejná zeleň
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- bývanie v rodinných domoch – spolu maximálne 16 bytových jednotiek
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu – služby, maloobchod, verejné stravovanie, administratíva do 5 zamestnancov
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky, výrobné služby

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

### ► Regulačný blok B3

Prípustné funkčné využívanie – dominantné:

- bývanie v rodinných domoch (IBV)

Prípustné funkčné využívanie – doplnkové:

- zeleň prídumových záhrad
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- verejná zeleň – líniová a plošná
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- základná občianska vybavenosť lokálneho významu – služby, maloobchod, verejné stravovanie, administratíva do 5 zamestnancov
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky, výrobné služby

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného do 1/2 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov bytov a prípadných iných prevádzok musí byť riešené na vlastnom pozemku

### ► Regulačný blok Z1

Prípustné funkčné využívanie:

- verejná zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny (transformačná stanica, úpravňa vody, vodojem, ČOV a pod.)
- pešie chodníky
- parkoviská s celkovou kapacitou do 30 státí
- ihriská a oddychové plochy s nespevnenými plochami

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- všetky ostatné stavby

### ► Regulačný blok K1

Prípustné funkčné využívanie:

- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny

Prípustné funkčné využívanie – doplnkové:

- verejná zeleň – líniová
- krajinná zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia zóny (siete technickej infraštruktúry)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné stavby

## 3.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Pre verejné dopravné vybavenie sú určené regulatívy:

- prístupové obslužné a upokojené komunikácie umiestniť v rámci regulačného bloku K1
- hlavné prístupové obslužné komunikácie vybudovať vo funkčnej triede C3
- pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 vybudovať aspoň jednostranné chodníky v zmysle STN 73 6110
- každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- prístupové cesty musia byť vybudované do začatia užívania stavby
- v rámci vlastného stavebného pozemku každého rodinného domu musia byť umiestnené minimálne 2 parkovacie miesta (vrátane garáže)
- pre pohotovostné parkovanie vytvoriť minimálne 1 stojisko na 1 rodinný dom pozdĺž obslužných komunikácií
- napojenie na pozemné komunikácie musí vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a plynulej prevádzky na príľahlých pozemkoch
- rozšírenie príjazdovej komunikácie z obce Jakubov do obytnej zóny Stávky, vrátane dobudovania chodníka

Pre verejné technické vybavenie sú určené regulatívy:

- každý rodinný dom musí byť samostatne napojený na elektrickú sieť, na verejný vodovod pitnej vody, na verejnú kanalizačnú sieť



- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných STN
- navrhované vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať
- vybudovať novú transformačnú stanicu pre zásobovanie obytnej zóny elektrickou energiou
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- navrhované strednotlakové plynovody realizovať z vhodných materiálov
- každý rodinný dom musí byť vybavený kontajnerom alebo nádobou na odpad na zber komunálneho odpadu
- vybudovanie prívodu vody z obce Jakubov do obytnej zóny Stávky

### 3.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je záväzne určené stavebnou čiarou, plochou pre umiestnenie stavby a uličnou čiarou:

- Stavebná čiara – určuje polohu stavby k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného prístupu na pozemok. Predstavuje pôdorysnú stopu stavby. Záväznosť stavebnej čiary je 60%, to znamená, že 60% dĺžky uličného priečelia musí spočívať na stavebnej čiare. Zvyšných 40% dĺžky uličného priečelia môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.
- Plocha pre umiestnenie stavby – vymedzuje plochu, vnútri ktorej má byť stavba umiestnená, pričom poloha priečelí je ľubovoľná, pokiaľ nie je súčasne určená stavebnou čiarou.
- Uličná čiara – určuje polohu oplotenia, t.j. rozdelenia na verejný uličný priestor a súkromný priestor záhrad. Uličná čiara je definovaná ako neprekročiteľná čiara. Je stanovená jednotne v uliciach so zástavbou 3,0 m od okraja obrubníka vozovky.

Umiestnenie stavieb na pozemkoch ďalej usmerňujú odporúčané regulatívy:

- Orientácia hlavného vstupu na parcelu – šípka označuje, z ktorej strany je prístup na parcelu
- Navrhované hranice pozemkov – odporúča parceláciu (šírku pozemkov) pri individuálnej bytovej výstavbe formou izolovaných rodinných domov

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch sú graficky znázornené v regulačnom výkrese.

Pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch ďalej platia požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi objektmi v zmysle ustanovení § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa

ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie:

- vzdialenosť objektu od spoločnej hranice pozemku – minimálne 2 m
- vzdialenosť objektu od cestnej komunikácie – minimálne 3 m, pokiaľ z určenia plochy pre umiestnenie stavby alebo stavebnej čiary nevyplýva väčšia vzdialenosť
- vzdialenosť objektov od susedného objektu – minimálne 7 m, v osobitnom prípade, ak žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností, je možné znížiť túto vzdialenosť na 4 m, to neplatí v prípade dvojdomov alebo radových rodinných domov

### **3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb**

Všetky stavby navrhované v územnom pláne zóny Stávky v Jakubove musia spĺňať ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, najmä § 47 – § 53, ktoré ustanovujú všeobecné technické požiadavky na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb.

Všetky pozemné stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s § 43d – základné požiadavky na stavby a s § 43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu vyššie uvedeného zákona.

Každý rodinný dom musí byť ďalej nevyhnutne vybavený nasledovnými zariadeniami:

- sociálnymi zariadeniami (WC, kúpeľňa), napojenými na verejné technické vybavenie (vodovod, kanalizácia)
- samostatnou kuchyňou, prípadne kuchynskou linkou
- samostatným vykurovacím systémom, pričom emisie musia spĺňať požiadavky na hygienu prostredia

### **3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby**

Vzhľadom k skutočnosti, že v okolí riešeného územia sa nenachádza zástavba, regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby sa nestanovujú.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky, ani sem nezasahujú pamiatkovo chránené územia.

### 3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

V zmysle § 39a, ods. 3, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) sa rozhodnutie o umiestnení stavieb nevyžaduje na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené.

Územný plán zóny Stávky v Jakubove nahrádza územné rozhodnutie v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia stavebného zákona pre nasledovné stavby:

- miestne komunikácie obslužné
- upokojené komunikácie

### 3.7 Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov

Územný plán zóny nestanovuje žiadne regulačné podmienky pre delenie, alebo scelenie pozemkov. Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastníkmi pozemkov o zmene parcelácie.

### 3.8 Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie

#### Pozemky na verejnoprospešné stavby

Územný plán zóny Stávky v Jakubove vymedzuje pozemky pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.9 tejto dokumentácie. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby miestneho významu, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia miestneho významu, plochy pre umiestnenie verejnej zelene.

Navrhované verejnoprospešné stavby zasahujú takmer na všetky pozemky v riešenom území. Sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie, vo výkrese č. 5.

#### Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území zóny je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu asanáciou objektov bývalého areálu poľnohospodárskeho družstva, vrátane komunikácií a zariadení technickej infraštruktúry na pozemkoch s parc. č. 3333/3, 3333/4, 3333/22, 3333/27, 4195/1, 4195/2, 4195/3, 4195/4, 4195/5, 4195/6, 4195/7, 4195/8, 4195/9, 4195/10, 4195/11, 4195/12, 4195/13, 4195/14, 4195/15, 4195/16, 4195/17, 4195/18, 4195/19, 4195/20, 4195/21, 4195/22, 4195/23, 4195/24, 4195/25.

### 3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmysle § 108, ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov územný plán zóny 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 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní v zmysle § 112 vyššie uvedeného zákona.

Územný plán zóny Stávky v Jakubove určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- VD1: miestne komunikácie obslužné
- VD2: upokojené komunikácie
- VD3: chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií
- VT1: vodovodné rozvody
- VT2: stoky splaškovej kanalizácie
- VT3: prečerpávacía stanica a výtlač splaškových vôd
- VT4: elektrické vedenia VN, NN
- VT5: strednotlakové plynovody
- VT6: distribučná transformačná stanica VN/NN
- VT7: rozvody a zariadenia verejného osvetlenie
- VT8: rozvody miestnej telekomunikačnej siete

Pre uvedené verejnoprospešné stavby je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať plochy.

### 3.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresu č. 5 Regulačný výkres.

V legende sú vyznačené položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia:

- hranice a označenie regulačných blokov
- stavebná čiara
- uličná čiara
- plocha pre umiestnenie stavieb
- rezerva pre dopravné prepojenie
- uličná líniová zeleň
- izolačná zeleň

- pozemky na asanácie
- nezastavateľné pozemky
- plochy verejnoprospešných stavieb
- ochranné pásma: ochranné pásmo nadzemného el. vedenia VN 22 kV, bezpečnostné pásmo plynovodu NAFTA, a.s., ochranné pásmo zlikvidovanej sondy J5, ochranné pásmo vodného zdroja