

**Všeobecné záväzné nariadenie
č .4/2015
o záväzných častiach Zmien a doplnkov
č. 1/2015 Územného plánu obce Jakubov**

Počet strán: 10

Zverejnené dňa: 16.12.2015

Počet príloh: 2

Zvesené dňa :

Obecným zastupiteľstvom obce Jakubov schválené dňa 14.12.2015
uznesením č. 56/2015

Spracovala: **Ing. Svetlana Pernecká – samostatný odborný referent**

Účinnosť: 1. januára 2016

Obec Jakubov na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 11 ods. 4 písmeno j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa §26 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len Stavebný zákon), vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“):

Všeobecne záväzné nariadenie obce Jakubov
č. 4/2015
o záväzných častiach Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu
obce Jakubov.

§ 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

1. Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa vyhlasujú záväzné časti Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Jakubov (ďalej len zmeny a doplnky č. 1/2015).
2. VZN stanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia¹ a vymedzuje verejnoprospešné stavby a plochy pre verejnoprospešné stavby².

§ 2

Rozsah platnosti

VZN je platné pre územie obce Jakubov, ktoré je predmetom Zmien a doplnkov č. 1/2015.

§ 3

Uloženie dokumentácie

Dokumentácia schválených Zmien a doplnkov č. 1/2015 Územného plánu obce Jakubov je uložená a možno do nej nahliadnuť na Obecnom úrade v Jakubove a na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky, oddelení územného plánovania v Bratislave.

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

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

§ 4

Územnoplánovacia informácia

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

§ 5

Záväzné časti a regulatívy

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

§ 6

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN č. 4/2015 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Jakubove dňa 14.12.2015 uznesením číslo 56/2015.
2. Zmeny a doplnky záväznej časti možno robiť len všeobecne záväzným nariadením, ktoré schvaľuje obec Jakubov.
3. Toto VZN č. 4/2015 nadobúda účinnosť 1. januára 2016.

Mgr. Peter Gajdár
starosta

Príloha č. 1: Záväzné časti územného plánu obce Jakubov .

ZÄVÄZNÄ ČASŤ RIEŠENIA

Zäväzná časť obsahuje:

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

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

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 m²

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

Všeobecné záväzné nariadenie
č. 4/2015
o záväzných častiach Zmien a doplnkov
č. 1/2015 Územného plánu obce Jakubov

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.

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

3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

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

- vybudovať transformačnú stanicu, vrátane prívodného 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

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:

- oploenie 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 zatravnovacích tvárnic)
- v oboch lokalitách realizovať opatrenia na zadržanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku

5 Vymedzenie zastavaného územia

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

6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

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

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

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:

Všeobecné záväzné nariadenie
č. 4/2015
o záväzných častiach Zmien a doplnkov
č. 1/2015 Územného plánu obce Jakubov

- 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

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.

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

Článok 1.

9 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

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

10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

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