



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **JAKUBOV**

ZMĚNY A DOPLNKY Č. 2

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JAKUBOV

ZMENY A DOPLNKY Č. 2

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.

- * 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

A. Základné údaje	4
A.1 Úvod	4
A.2 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	4
B. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu	6
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	7
B.5 Návrh funkčného využitia územia	7
B.6 Vymedzenie zastavaného územia	8
B.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	8
B.8 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	10
B.9 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	10
B.10 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	11
B.10.1 Návrh verejného dopravného vybavenia	
B.10.2 Návrh verejného technického vybavenia	
B.11 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	14
B.12 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	14
B.13 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	14
B.14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	16
B.15 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	17
C. Záväzná časť riešenia	19
C.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	19
C.1A Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt	23
C.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	23

C.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	23
C.4 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	24
C.5 Vymedzenie zastavaného územia	24
C.6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	25
C.7 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu	26
C.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb	27
C.9 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	27
C.10 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	27

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. Závazná časť územného plánu obce Jakubov bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č. 1/2012. Územný plán má charakter otvoreného dokumentu, ktorý by sa mal prispôsobovať aktuálnym vývojovým trendom a požiadavkám užívateľom územia za podmienky zachovania celkovej urbanistickej koncepcie.

V roku 2015 bolo zahájené obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce, následne však boli požiadavky rozšírené o ďalšie lokality, čo vyvolalo potrebu obstarania zmien a doplnkov č. 2.

Dôvodom pre obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Jakubov je:

- požiadavka vlastníka pozemku parc. č. 4954/1, 4954/5-6, 4955/1 na vybudovanie hospodárskej usadlosti
- požiadavka obce ako vlastníka pozemku parc. č. 5188 na vytvorenie permakultúrnej osady
- požiadavka vlastníka pozemku parc. č. 2584/3 z prerokovania zmien a doplnkov č. 1 umožniť výstavbu 1 rekreačnej chaty na uvedenom pozemku
- požiadavka obce Jakubov rozšíriť plochu určenú pre výstavbu rodinných domov o 1 voľnú prieluku medzi existujúcou zástavbou rodinných domov a areálom základnej školy v obecnej štvrti V. Starý mlyn (týka sa časti pozemku parc. č. 2021/30), t.j. rozšíriť urbanistický blok V/1

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 všetkých riešených 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. 2 územného plánu obce Jakubov sú nasledujúce:

- podporiť udržateľné spôsoby hospodárenia v krajine
- využiť pozemok vo vlastníctve obce s výhodnou polohou pre rozvoj progresívnej formy permakultúrnej osady
- v nových lokalitách hospodárskych usadlostí 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 ekostablizačných opatrení
- umožniť výstavbu 1 rodinného domu a 1 rekreačnej chaty na 2 voľných prielukách v existujúcej zástavbe

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. 2 územného plánu obce Jakubov sa týka nasledovných lokalít:

- lokalita D2-1:

Leží západne od zastavaného územia obce Jakubov, na pravom brehu Zohorského kanála. Lokalita sa nachádza na pozemkoch s parc. č. 4954/1, 4954/5-6, 4955/1 (reg. C). Výmera je 3,78 ha. Z hľadiska KN ide o ornú pôdu.

- lokalita D2-2:

Voľná prieluka leží medzi existujúcou zástavbou rodinných domov a areálom základnej školy v obecnej štvrti V. Starý mlyn, na rozhraní urbanistických blokov V/2 a V/1. Ide o časť pozemku parc. č. 2021/30 (reg. C). Výmera je 0,10 ha. Z hľadiska KN ide o ostatnú plochu.

- lokalita D2-3:

Voľný pozemok sa nachádza v zástavbe chat rekreačnej zóny Štrkovňa, južne od zastavaného územia obce. Ide o pozemok s parc. č. 2584/3, (reg. C). Výmera je 0,09 ha, pozemok je v KN vedený ako záhrada.

- lokalita D2-4:

Lokalita sa nachádza medzi tokmi Malina a Zohorský kanál, na časti pozemku parc. č. 5188 pri ceste II. triedy č. II/503 smerom na Záhorsú Ves. Lokalita má výmeru 11,92 ha.

B.2 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Lokality zmien a doplnkov sa nachádzajú prevažne 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. Demografické prognózy zahrnuté v doterajšom Územnom pláne obce Jakubov možno považovať za naďalej aktuálne.

B.4 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V 2 lokalitách zmien a doplnkov (D2-1, D2-4) sa navrhuje rozptýlená zástavba samostatne stojacich objektov s menším stavebným objemom – hospodárskych usadlostí. 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. Rozsah zastavaných plôch jednotlivých pozemkov je obmedzený maximálnym percentom zastavanosti pozemkov – v lokalite D2-1: 15%, v lokalite D2-4: 5%. Na zastrešenie objektov odporúčame použiť sedlové alebo pultové strechy. V lokalite D2-4 – permakultúrna osada sa predpokladá výstavba nízkoenergetických stavieb s použitím prírodných materiálov.

Okrem toho sa navrhuje kompletizácia uličnej zástavby rodinných domov, resp. rekreačných chat návrhom zastavania 2 voľných prieluk (lokality D2-2 a D2-3).

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

B.5 Návrh funkčného využitia územia

Lokalita D2-1 a D2-4 budú využité pre hospodárske usadlosti, ktoré by oživil tradičné spôsoby hospodárenia v krajine a súčasne aplikovali progresívne trendy. V lokalite D2-1 sa navrhuje ekologická hospodárska usadlosť s hospodárskymi objektmi na skladovanie miestnej poľnohospodárskej produkcie a náradia, drobných hospodárskych zvierat do 10 veľkých dobytčích jednotiek. Objekty budú umiestnené len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu; väčšina lokality bude naďalej slúžiť na poľnohospodársku výrobu na poľnohospodárskej pôde.

V lokalite D2-4 sa navrhuje 10 hospodárskych usadlostí, ktoré budú vytvárať permakultúrnú osadu. Zvyšková plocha medzi lokalitou D2-4 a lesným porastom v k.ú. Suchohrad sa navrhuje zmeniť z ornej pôdy na trvalý trávny porast s mozaikovou štruktúrou rozptýlenej vegetácie a ovocných stromov. Koncept permakultúrnej osady bude sledovať vytvorenie a udržiavanie poľnohospodársky produktívneho ekosystému, ktorý sa vyznačuje rozmanitosťou a odolnosťou prírodných ekosystémov. Bude znamenať návrat k rovnovážnemu stavu v krajine, harmonickému spojeniu krajiny a ľudských aktivít. Systém bude vysoko produktívny a súčasne bude fungovať podľa princípov udržateľného rozvoja.

Lokalita D2-2 v obecnej časti V. Starý mlyn sa navrhuje zaradiť do urbanistického bloku V/1 (podľa metodiky členenia územia použitej v Územnom pláne obce Jakubov). Pozemok je určený na kompletizáciu uličnej zástavby – výstavbu 1 rodinného domu.

Na doplnenie zástavby rekreačnej zóny v rekreačnej oblasti Štrkovňa sa navrhuje 1 pozemok – lokalita D2-3. Na pozemku sa navrhuje výstavba 1 rekreačnej chaty.

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie

číselné označenie rozvoj. plochy	výmera v ha	funkčná územná zóna
D2-1	3,78	zmiešané územie (poľnohosp. výroba + bývanie)
D2-2	0,10	obytné územie
D2-3	0,09	rekreačné územie
D2-4	11,92	zmiešané územie (poľnohosp. výroba + bývanie)

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

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

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 nenavrhujú žiadne opatrenia a vojenská správa tu nemá územné požiadavky.

Civilná ochrana obyvateľstva

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

Požiarna ochrana

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

Vodu na hasenie požiarov je možné v lokalitách D2-1, D2-3, D2-4 čerpať z príľahlych 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 D2-1, D2-3 sa nachádzajú v blízkosti Zohorského kanála. Vodný tok tečie v upravenom koryte a účinná protipovodňová ochrana je zabezpečená obojstrannými hrádzami. Navrhované lokality zmien a doplnkov preto nie sú ohrozované zvýšenými prietokmi na vodných tokoch. 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.

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

Lokality zmien a doplnkov D2-1, D2-2, D2-4 sa nachádzajú mimo Chránenej krajinskej oblasti (CHKO) Záhorie, ktorá sa rozprestiera na väčšine k.ú. Jakubov. Lokality D2-1, D2-4 sú od CHKO fyzicky oddelené tokom Zohorského kanála. Do CHKO spadá len lokalita D2-3. 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, 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. Do CHVÚ zasahujú lokality D2-1 a D2-4.

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. „Koncepcia starostlivosti o životné prostredie“.

B.10 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

B.10.1 Návrh verejného dopravného vybavenia

Lokalita D2-1 je dostupná po betónovej účelovej komunikácii, so začiatkom pri ihrisku v obci Jakubov. Priame dopravné napojenie sa navrhuje po spevnenej komunikácii s dĺžkou 890 m na pozemku p.č. 4947, ktorá sa napojí na uvedenú betónovú účelovú komunikáciu. Ide o existujúcu komunikáciu; je potrebné len upraviť povrch vozovky. Exponované časti komunikácie a manipulačných plôch pri poľnohospodárskych objektoch sú riešené ako spevnené na požadovanú záťaž.

Lokalita D2-4 hraničí s cestou II/503. Dopravný prístup sa navrhuje prostredníctvom 3 spevnených účelových komunikácií s celkovou dĺžkou 846 m, ktoré budú navzájom prepojené / zokruhované. Napojenie na cestu II/503 bude len v jednom bode, v mieste dnešnej poľnej cesty.

Navrhované komunikácie budú vybudované ako obojsmerné spevnené účelové komunikácie 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.

Nenavrhujú sa ani žiadne ďalšie zariadenia dopravy.

Lokalita D2-2 je dopravne dostupná z existujúcej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 a kategórie MO7,5/40. Lokalita D2-3 je dopravne dostupná priamo z cesty II/503.

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 D2-1, D2-3, D2-4 sa nachádzajú v značnej vzdialenosti od zastavaného územia, pokrytého rozvodmi verejného vodovodu. Zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu sa tu preto nenavrhuje. Zásobovanie vodou bude z individuálnych studní na jednotlivých pozemkoch. Pozemok lokality D2-2 bude zásobovaný pitnou vodou z existujúceho vodovodu DN100.

Územný plán obce Jakubov uvažuje miestny rozvod vody v obci Jakubov výhľadovo napojiť na Záhorský skupinový vodovod, predĺžením prívodnej vetvy D160 z obce Suchohrad pozdĺž cesty II/503. Z tohto vodovodu bude výhľadovo možné vybudovať rozvody vody v lokalite D2-4 z potrubia D110.

Odvádzanie a likvidácia splaškových odpadových vôd

S výnimkou pozemku lokality D2-2 sa vzhľadom k značnej vzdialenosti lokalít zmien a doplnkov od zastavaného územia navrhuje decentralizovaný systém odvádzania a likvidácie splaškových vôd. V lokalite D2-4 (permakultúrna osada) sa navrhuje vybudovať jednu spoločnú, resp. viaceré lokálne čistiarne odpadových vôd, s dočisťovaním v koreňových čistiarnach. S týmto riešením sa uvažuje aj v lokalitách D2-1, D2-3. Na lokalite (pozemku) D2-2 sa v súlade s doterajším riešením ÚPN-O Jakubov uvažuje s vybudovaním gravitačnej stoky splaškovej kanalizácie DN300.

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 prispieje k zachovaniu potrebnej vlhkosti, nevyhnutnej pre rast sídelnej vegetácie.

Výstavba väčších spevnených plôch v súvislosti s navrhovaným riešením lokalít zmien a doplnkov sa nepredpokladá.

Zásobovanie elektrickou energiou

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

Lokalita D2-1 bude zásobovaná z navrhovanej transformačnej stanice s výkonom transformátora 100 kVA. K navrhovanej transformačnej stanici sa vybuduje VN prípojka.

Lokality (pozemky) D2-2 a D2-3 budú zásobované z existujúcich transformačných staníc, situovaných v zastavanom území obce.

V rámci riešenia zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Jakubov sa navrhuje vybudovanie 1 novej transformačnej stanice s výkonom transformátora 250 kVA, ktorá

bude situovaná bude pri križovatke ciest II/503 a III/002040. Vzhľadom na dostatočnú kapacitu bude z tejto navrhovanej transformačnej stanice zásobovaná elektrickou energiou aj lokalita D2-4.

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 skrinách.

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 10 kW na 1 usadlosť a rodinný dom, 5 kW na 1 chatu, pri koeficiente súčasnosti β 0,38. Pre poľnohospodársku usadlosť v lokalite D2-1 bol v zmysle projektovej dokumentácie vypočítaný požadovaný odber elektrickej energie s inštalovaným výkonom 84 kW.

Tab.: Energetická bilancia navrhovaných rozvojových plôch

Č. plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D2-1	1 usadlosť	84
D2-2	1 rodinný dom	4
D2-3	1 chata	2
D2-4	10 usadlostí	38
Spolu		128

Zásobovanie plynom a teplom

Zásobovanie lokalít zmien a doplnkov zemným plynom sa nenavrhuje – s výnimkou lokality (pozemku) D2-2. Pozemok lokality D2-2 bude zásobovaný zemným plynom z existujúceho strednotlakového plynovodu DN150.

Časť lokality D2-1, zasiahnutej bezpečnostným pásmom VTL plynovodu, bude bez zástavby. Od schválenia Územného plánu obce Jakubov v r. 2012 došlo k zmenám v legislatíve stanovujúcej ochranné pásma zariadení a sietí energetiky. Nový zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov znížil bezpečnostné pásmo plynovodu z 300 m na 200 m, ktoré zasahovalo pozemok p.č. 4954/1.

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 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

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

- oplozenie v lokalitách D2-1, D2-3, D2-4 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 D2-4 ponechať medzi oplozením jednotlivých pozemkov migračné koridory živočíchov
- zabezpečiť separáciu a zhodnocovanie komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať pri užívaní objektov v súlade so zákonom o odpadoch
- dodržať minimálne percento prírodných plôch 70% (v lokalite D2-1), resp. 90% (v lokalite D2-4)
- komunikácie a spevnené plochy v lokalitách D2-1 a D2-4 budovať s priepustným povrchom (makadamová vozovka, prípadné spevnené plochy zo zatravnovacích tvárnic, s výnimkou exponovaných častí)
- v lokalite D2-4 pozdĺž Zohorského kanála ponechať pufrálny pás trvalých trávnych porastov, prípadne krovín a líniovej zelene s minimálnou šírkou 10-15 m
- v lokalite D2-1 vysadiť líniovú zeleň (vetrolam) z juhovýchodnej strany
- zvyškovú plochu medzi lokalitou D2-4 a lesným porastom v k.ú. Suchohrad zmeniť z ornej pôdy na trvalý trávny porast s mozaikovou štruktúrou rozptýlenej vegetácie a ovocných stromov

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

Lokalita D2-1 sčasti alebo úplne zasahuje do území výhradných ložísk:

- výhradné ložisko PZZP Gajary – bádén (796) – podzemné zásobníky zemného plynu s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Gajary
- výhradné ložisko Gajary – bádén (18) – horľavý zemný plyn – gazolín s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Gajary
- výhradné ložisko Gajary – bádén (47) – ropa poloparafinická s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Gajary

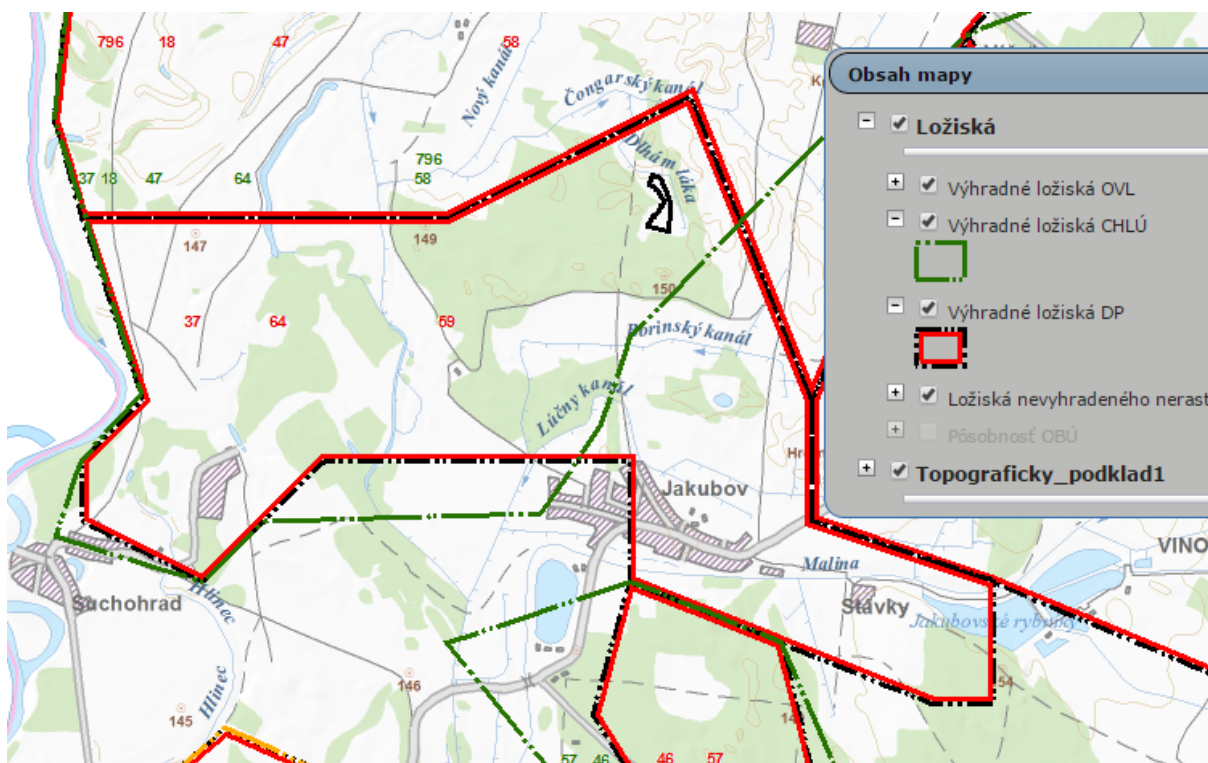
- výhradné ložisko Gajary – bádén (58) – zemný plyn s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Gajary
- výhradné ložisko PZZP Láb – 3. stavba – podzemné zásobníky zemného plynu (37) s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) Suchohrad – Gajary
- výhradné ložisko Suchohrad Gajary – zemný plyn (64) s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ)
- výhradné ložisko Jakubov – zemný plyn (59) s určeným dobývacím priestorom (DP) Kostolište, Suchohrad

Lokalita D2-4 sčasti zasahuje do území výhradných ložísk:

- výhradné ložisko Jakubov – Dúbrava (46) – ropa poloparafinická 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

Všetky lokality zmien a doplnkov č. 2 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

B.13 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

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

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

Lokalita zmien a doplnkov D2-3 a D2-4 sa nachádzajú na poľnohospodárskej pôde. Podľa BPEJ a hlavných pôdných jednotiek sa tu vyskytujú:

- 0121001/6. – čiernice typické, stredne ťažké
- 0159001/7. – regozeme arenické (piesočnaté), na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké
- 0194002/8. – gleje stredne ťažké, ťažké až veľmi ťažké

Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Lokalita D2-1 sa nachádza na ornej pôde pri Zohorskom kanáli a bude využívaná pre hospodársku usadlosť poľnohospodárskej výroby. Na trvalé vyňatie poľnohospodárskej pôdy na pozemku 4954/1 už boli udelené individuálne súhlasy. Ďalšie zábery PPF v rámci tejto lokality sa neuvažujú a poľnohospodárska pôda tu bude naďalej využívaná na poľnohospodársku výrobu.

Lokalita (pozemok) D2-2 sa nachádza v zastavanom území obce na pozemku evidovanom v KN ako ostatná plocha. Nedôjde tu preto k záberom PPF.

Lokalita (pozemok) D2-3 sa nachádza v rekreačnej oblasti Štrkovňa, ktorý je v KN vedený ako záhrada.

Lokalita D2-4 sa nachádza na ploche ornej pôdy medzi lesným porastom a Zohorským kanálom. Navrhuje sa tu progresívny koncept permakultúrnej osady.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhované na pôde 6., 7. a 8. skupiny kvality.

Zábery poľnohospodárskej pôdy v lokalite D2-4 sa týkajú len plôch komunikácií a predpokladaných zastavaných plôch objektov, ktoré sú vypočítané podľa stanoveného maximálneho prípustného percenta zastavanosti pozemkov. Zvyšok plochy lokality bude ponechaný v poľnohospodárskom pôdnom fonde ako záhrady.

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.	Katastr.	Funkčné	Výmera	Predpok. výmera poľn. pôdy			Užív.	Vybud.	Časová	Iná
číslo	územie	využitie	lokality	spolu	Z toho		poľnoh	hydrom	etapa	inform
			v ha	v ha	Skupina BPEJ	výmera ha	pôdy	zariad.	realiz.	
D2-3	k.ú. Jakubov	rekreácia	0,09	0,02	0159001/7.	0,02	FO	–	I.	–
D2-4	k.ú. Jakubov	perma-kultúrna osada	11,92	1,20	0121001/6. 0194002/8.	0,90 0,30	FO	odvod-nenia	II.	–

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.

Navrhované hospodárske usadlosti oživia tradičné spôsoby hospodárenia v krajine. Prínosom riešenia je aplikácia progresívneho konceptu permakultúrnej osady, ktorá bude predstavovať vysokoproduktívny ekosystém, fungujúci v súlade s princípmi udržateľného rozvoja. Oproti súčasnej poľnohospodárskej monokultúre pestovanej na ornej pôde tu vznikne ekosystém vyznačujúci sa vysokou biologickou rozmanitosťou a odolnosťou.

V súvislosti s návrhom lokalít zmien a doplnkov D2-1, D2-4 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 prilahlých 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 D2-1, D2-4 je vybudovanie príslušnej dopravnej infraštruktúry – spevnených prístupových komunikácií a technickej infraštruktúry.

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA

Záväzná 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 prírodných plôch, t.j. zelene + vodných plôch). Okrem toho sú definované špecifické zásady priestorového usporiadania pozemkov.

lokalita D2-1

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 15%

Minimálne percento prírodných plôch:

- 70%

Zásady priestorového usporiadania:

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

lokalita D2-2 (súčasť urb. bloku V/1)

Maximálna výška objektov:

- 3 nadzemné podlažia (vrátane podkrovia)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 25%

Minimálne percento zelene:

- 60%

lokalita D2-3

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálna zastavaná plocha na objekt:

- 80 m²

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 20%

Minimálne percento zelene:

- 66%

Zásady priestorového usporiadania:

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

lokalita D2-4

Maximálna výška objektov:

- 1 nadzemné podlažie (+ podkrovie)

Maximálne percento zastavanosti pozemkov:

- 5%

Minimálne percento prírodných plôch:

- 90%

Zásady priestorového usporiadania:

- neprípustné sú podzemné podlažia
- oplotenie s max. výškou 180 cm, priepustné z pletiva, prípadne drevených latiek
- ponechať medzi opločením jednotlivých pozemkov migračné koridory živočíchov

Regulatívy funkčného využitia územia

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

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

lokalita D2-1

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

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

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- trvalé bývanie – max. 2 bytové jednotky – len vo vyznačenej časti lokality určenej na zástavbu

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

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

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

lokalita D2-2 (súčasť urb. bloku V/1)

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- bývanie IBV (v rodinných domoch)

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- zeleň pridoimových záhrad

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

- výroba akéhokoľvek druhu

lokalita D2-3

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- rekreácia individuálna – v chatkách

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

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

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

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

lokalita D2-4

Prípustné funkčné využívanie (dominantná funkcia):

- hospodárska usadlosť

Obmedzujúce funkčné využívanie (doplnková funkcia):

- trvalé bývanie – max. 10 bytových jednotiek spolu
- rekreácia individuálna – v chatkách so zastavanou plochou do 50 m²
- lesné porasty, vodné plochy a toky – s ekologickými funkciami

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustná funkcia):

- priemyselná výroba
- živočíšna výroba
- 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. 2 sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, ani pamiatkovo chránené územia a ochranné pásma, pri stavebnej činnosti môže však dôjsť k odkrytiu dosiaľ neevidovaných 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:

- upraviť prístupovú komunikáciu do lokality D2-1 na pozemku parc. č. 4947
- dopravné napojenie lokality D2-4 na cestu II/503 realizovať len v jednom bode
- v lokalite D2-4 vybudovať prístupové komunikácie

C.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

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

- rešpektovať koridor existujúceho plynovodu a jeho ochranné a bezpečnostné pásma (týka sa lokality D2-1)
- vybudovať transformačnú stanicu, vrátane prírodného vedenia, na zásobovanie lokality D2-1 elektrickou energiou
- lokalitu D2-4 napojiť na verejné rozvody zásobovania elektrickou energiou
- objekty poľnohospodárskych usadlostí vybaviť nepriepustnou žumpou alebo lokálnou čistiarňou odpadových vôd
- 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 v lokalitách D2-1, D2-3, D2-4 vybudovať s max. výškou 180 cm, prípustné z pletiva, prípadne drevených latiek
- výsadbu v lokalitách zmien a doplnkov realizovať z pôvodných domácich druhov drevín
- elektrické vedenia NN realizovať ako podzemné káblové vedenia
- zabezpečiť separáciu a zhodnocovanie komunálnych odpadov, ktoré budú vznikať pri užívaní objektov v súlade so zákonom o odpadoch
- v lokalite D2-4 dodržať minimálne percento prírodných plôch 90%
- komunikácie a spevnené plochy v lokalitách zmien a doplnkov budovať s priepustným povrchom (makadamová vozovka, prípadné spevnené plochy zo zatrávňovacích tvárnic, s výnimkou exponovaných častí)
- v lokalite D2-4 realizovať opatrenia na zadržanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku
- v lokalite D2-4 pozdĺž Zohorského kanála ponechať pufračný pás trvalých trávnych porastov, prípadne krovín a líniovej zelene

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 pásmo 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 oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na

os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

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

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

C.7 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov a pre asanáciu

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezů 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 v lokalite D2-4.

Plochy a objekty na asanácie nevymedzujeme.

C.8 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Komunikácie a dopravné vybavenie:

- Úprava prístupovej komunikácie do lokality D2-1
- Výstavba prístupových a obslužných komunikácií v lokalite D2-4

Technické vybavenie:

- Výstavba transformačnej stanice v lokalite D2-1
- Výstavba vedenia VN 22 kV k transformačnej stanici v lokalite D2-1

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.