

Obec Jakubov



Oznámenie o strategickom dokumente

**Zmeny a doplnky č. 3
Územného plánu obce Jakubov.**

Január 2018

Spracoval: Ing. Gabriela Reháková, odborne spôsobilá osoba pre spracovanie ÚPP a ÚPP
reg. č. 284

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene
a doplnení niektorých zákonov

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

1. *Názov*

Obec Jakubov

2. *Identifikačné číslo*

00 304 816

3. *Adresa sídla*

900 63 Jakubov 191

4. *Meno, priezvisko, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa*

Mgr. Peter Gajdár
Starosta obce
900 63 Jakubov 191
t.č.: 034 / 773 32 25
e-mail: starosta@jakubov.sk

5. *Meno a priezvisko, adresa a telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktných osôb od ktorých možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente*

Ing. Gabriela Reháková – odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
Čulenova 1197/13
901 01 Malacky
t.č.: 0918 816 766
gabriela.rehakova@gmail.com;

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

1. *Názov*

Územný plán obce Jakubov - Zmeny a doplnky č. 3

2. *Charakter dokumentu*

Strategický dokument – zmena územnoplánovacej dokumentácie spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

3. Hlavné ciele

Územnoplánovacia dokumentácia „Územný plán obce Jakubov - Zmeny a doplnky č. 3“ rieši požiadavky obce na úpravu regulatívov funkčného využitia územia, úpravu záväzných regulatívov intenzity využitia územia, maximálnej výšky zástavby, rozšírenie možností na výstavbu bytových domov, požiadavku vlastníkov pozemkov KN C č. 134/3, 134/4, 130/1 na výstavbu troch rodinných domov a požiadavku fyzickej osoby na zmenu návrhu prístupovej komunikácie do urbanistického bloku V/6.

Cieľom riešenia je vyhovieť novým nárokom a požiadavkám vlastníkov pozemkov v riešenom území a umožniť ich využitie pre individuálnu bytovú výstavbu malého rozsahu a optimalizovať regulatívy záväznej časti a umožniť efektívnejšie využitie zastavaného územia.

Predmetom zmien a doplnkov sú tieto požiadavky a parcely:

- **Zmena č. 1** – v rámci obecnej štvrte II. Hlavná ulica sa doplní nový urbanistický blok (UB) II/14. Ide o parcely KN C č. 134/3, 134/4, 130/1 . Lokalita sa nachádza vo výhodnej polohe blízko centrálnej časti obce za kostolom v lokalite s názvom Husí rínek. Nová lokalita má výmeru 0,4760 ha a bude určená pre výstavbu rodinných domov. Pozemky sú mimo zastavaného územia obce a v jeho priamej návaznosti a sú vedené ako orná pôda.
- **Zmena č. 2** - ide o úpravu celoobecného regulatívu funkčného využitia v časti 1. Bývanie, pričom prevažujúcou formou bytovej výstavby bude izolovaná rodinná výstavba, výstavba bytových domov bude doplnkovou možnosťou riešenia a bude zabezpečená primárne v rámci rozvoja štvrtí II Hlavná ulica UB č. II/10 a UB č. VI v štvrti VI Stávky. Ďalej bude doplnená možnosť výstavby bytových domov ako doplnkovej funkcie do 20% z celkovej zastavanej plochy každého z urbanistických blokov č. II/3, II/4, II/5, II/12 v štvrti II Hlavná ulica a III/3 v štvrti III. Na konci. Ďalej sa mení záväzný regulatív funkčného využitia v časti 2. Občianska vybavenosť a sociálna infraštruktúra, kde sa vypúšťa text „UB č. II/10“.
- **Zmena č. 3** - ide o zmenu dopravnej obsluhy urbanistického bloku (UB) V/6, kde sa navrhuje nová trasa upokojenej komunikácie funkčnej triedy D1. Pôvodne navrhovaná trasa tejto komunikácie sa z navrhovaného riešenia vypúšťa
- **Zmena č. 4** - zmena rieši úpravu záväzných regulatívov priestorového usporiadania pre štvrť I. Paseky, II. Hlavná ulica, III. Na konci , IV. Pančula, V. Starý mlyn tým, že sa mení stanovená výška zástavby z 3NP na 2NP + podkrovie, percento zastavanosti pozemkov sa zvyšuje z max. 25% na max. 45%, percento zelene sa stanovuje z min. 60% na min. 35%. V záväznom regulatíve pre štvrť II. Hlavná ulica, štvrť III. Na konci a štvrť V. Starý mlyn sa vypúšťa z regulatívu neprípustný regulatív priestorového usporiadania „svojoľná stavebná činnosť v rámci prídomových záhrad“.

Zmeny č. 2 a 4 riešia doplnenie a úpravu záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania či už celoobecného charakteru, alebo regulatívov pre jednotlivé štvrte v rámci obce Jakubov. Ide teda len o úpravu a doplnenie platnej záväznej textovej časti. Tieto zmeny sa nepremietnu do výkresovej časti. Lokalizácia jednotlivých štvrtí je na platnom komplexnom urbanistickom návrhu v prílohe č. 1.

Zmenou č. 1 sa doplní nový urbanistický blok vo štvrti II. Hlavná ulica a zmena č. 3 rieši zmenu dopravnej obsluhy v urbanistickom bloku V/6. Tieto zmeny budú zobrazené na priesvitkách vo výkresovej časti. Ich umiestnenie je v prílohe č. 2 a 3.

4. Obsah (osnova)

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Jakubov bude vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich právnych predpisov platných v SR s týmto obsahom:

1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov
2. Ciele riešenia zmien a doplnkov
3. Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územno-plánovacej dokumentácie
4. Základné východiskové podklady
5. Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov ÚPN – O Jakubov
6. Súčasné a navrhované využitie území podľa platného ÚPN – O Jakubov
7. Navrhované využitie území
8. Návrh funkčného využitia riešeného územia
9. Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva
10. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP a LP na iné účely
11. Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území
12. Funkčné využitie riešeného územia
13. Grafické prílohy

5. Uvažované variantné riešenia

Navrhuje sa jedno riešenie.

Hlavným cieľom je získať územný plán obce Jakubov, ktorý bude zosúlad'ovať urbanisticko-organizačné poriadky a funkčno-prevádzkové potreby investičných zámerov (návrh riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia), zhodnotí únosnú mieru zaťaženia daného územia a stanoví organizáciu dopravnej obsluhy i technickej infraštruktúry územia a záväzné aj odporúčané regulatívy pre plošné a priestorové usporiadanie územia. Plošná a priestorová regulácia v predmetnej lokalite musí byť stanovená vo väzbe na všetky technické, environmentálne a iné limity v území, ako aj z hľadiska zohľadnenia zákonov ochrany a tvorby životného prostredia a prírody tak, aby spĺňali požiadavky vyplývajúce z významu obce Jakubov.

Intenzita využitia riešeného územia

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie budú definované v záväznej časti Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Jakubov.

Návrh na použitie PP a LP

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bude spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Návrh lokality na záber sa nachádza mimo zastavané územie obce, ale v jeho priamej návaznosti. Ide o parcely KN C č. 134/3, 134/4, 130/1 o celkovej výmere 0,4760.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania dokumentu

Činnosť	Termín ukončenia
Vypracovanie zmien a doplnkov	01/2018
Prerokovanie zmien a doplnkov	01 – 02/2018

Schválenie zmien a doplnkov	03-04/2018
Zverejnenie a uloženie zmien a doplnkov	05/2018

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Jakubov budú spracované v súlade s požiadavkami obce a vlastníkov pozemkov.

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Jakubov musia byť vypracované v súlade s vyššími územnoplánovacími dokumentmi, a to so záväznou časťou Koncepcie územného rozvoja Slovenska (KÚRS), ako aj so záväznou časťou schváleného Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ÚPN R-BSK), ktoré sa vzťahujú na riešené územie obce Jakubov.

8. Orgán kompetentný na prijatie strategického dokumentu

Obecné zastupiteľstvo obce Jakubov.

9. Druh schvaľovacieho dokumentu

- Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Jakubov o schválení Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce.
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Jakubov, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Jakubov.

III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

1. Požiadavky na vstupy

Požiadavky na vstupy predstavujú nároky na zabezpečenie energiami (elektrická energia, plyn, teplo), nároky na dopravnú infraštruktúru, zásobovanie vodou, zábery pozemkov lesnej pôdy s rešpektovaním príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

Navrhované zmeny a doplnky vyvolajú minimálne nároky na zásobovanie pitnou vodou v lokalite určenej na výstavbu 3 rodinných domov. Ďalej sa rozširuje pôvodný návrh gravitačnej splaškovej kanalizácie v rovnakých parametroch, ako v doterajšej ÚPD aj pre navrhovanú lokalitu určenú na výstavbu troch rodinných domov. Taktiež je pre danú lokalitu možnosť napojenia na rozvod plynu predĺžením strednotlakového plynu DN 80 a na elektrinu z existujúcej trafostanice TS 0026-001 s dostatočným výkonom. Prívod k distribučnej transformačnej stanici bol preložený a v súčasnosti už nekoliduje s uvedenou plochou pre výstavbu.

2. Údaje o výstupoch

Výstupom Zmien a doplnkov č. 3 územného plánu obce bude zmena v rozsahu funkčného využitia a regulácie intenzity využitia územia, ktorá umožní podrobnejšie riešenie územia a spracovanie dokumentácií pre územné a stavebné konanie za účelom umiestnenia plánovanej investície a z nej vyplývajúce vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia, zásady a

regulatívy výškovej hladiny zástavby, zásady a regulatívy usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia, verejnoprospešné stavby.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Priame vplyvy na životné prostredie predstavujú:

- a) urbanistický rozvoj nadväzujúci na transformáciu existujúcich urbánnych štruktúr,
- b) prevádzka zdrojovej a cieľovej dopravy vo vzťahu k riešenému územiu,
- c) nové inžinierske siete a zariadenia technického vybavenia,
- d) záber poľnohospodárskej pôdy.

Nepriame vplyvy:

Všetky vplyvy, ktoré vyplývajú z navrhovaného funkčného využitia územia a ich dopad je potrebné eliminovať opatreniami upravujúcimi spôsob organizácie územia.

Priaznivé vplyvy:

- a) vytvorenie podmienok pre zabezpečenie bývania
- b) vybudovanie infraštruktúry
- c) hospodársky rozvoj

Nepriaznivé vplyvy:

- a) nárast dopravného zaťaženia
- b) nárast emisií z dopravy a vykurovania
- c) nárast hlukovej záťaže
- d) záber poľnohospodárskej pôdy

Nepriaznivé vplyvy predstavujú málo významné zaťaženie územia, lokálneho charakteru. Budú vyvážené možnosťami rozvoja obce, pričom budú stanovené regulatívy a limity, aby nepriaznivé dopady rozvoja a rozširovania obce boli eliminované. Zdroje hluku a znečistenia ovzdušia budú prevádzkované v súlade s platnými legislatívnymi predpismi.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Všetky vplyvy na zdravotný stav obyvateľov vyvolané zmenou strategického dokumentu budú limitované tak, aby neboli prekročené príslušné limitné hodnoty požadované právnymi predpismi v oblasti ochrany zdravia, najmä zák. č. 335/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhl. č. 549/2007 Z.z.

5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené územia, územia európskeho významu, súvislú európsku sústavu chránených území, národné prírodné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie

Nepredpokladajú sa vplyvy navrhovaného strategického dokumentu na chránené územia, navrhované chránené územia, územia európskeho významu, súvislú európsku sústavu chránených území, národné prírodné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti.

Zmena č. 2 a zmena č. 4 nebudú mať žiadne dopady na životné prostredie, nakoľko sa jedná len o úpravu platnej a záväznej textovej časti. Zmena č. 2 vytvára nové trasovanie komunikácie

v rámci platného urbanistického blok V/6 a nemá dopad na životné prostredie. Zmena č. 3 vytvára možnosti na výstavbu 3 rodinných domov a nebude mať dopad na životné prostredie.

Miestny územný systém ekologickej stability je súčasťou ÚPN obce Jakubov..

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu

Nepredpokladajú sa.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice

Dokument nebude mať vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení

Občianske iniciatívy, občianske združenia, mimovládne organizácie podporujúce ochranu životného prostredia, vlastníci nehnuteľností v riešenom území, fyzické a právnické osoby využívajúce riešené územie, ktoré prejavia záujem na postupoch environmentálneho rozhodovania v zmysle ustanovení § 24 a § 28 zákona č. 24/2006 Z. z.

2. Zoznam dotknutých subjektov

1. Okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánu, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
2. MŽP SR, Odbor štátnej geologickej správy, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
6. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej vodnej správy, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
7. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
8. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek odpadového hospodárstva, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
9. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek ochrany prírody, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
10. Okresný úrad Malacky, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Zámocká 5, 901 01 Malacky
11. Okresný úrad Malacky, Odbor pozemkový a lesný, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
12. Okresný úrad Malacky, Odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60A, 901 26 Malacky
13. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor územného plánovania, GIS a životného prostredia, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25
14. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
15. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 882, 901 01 Malacky
16. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Zámocká 5, 901 01 Malacky
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29

18. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
19. Západoslovenská Distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
20. Slovenská elektrizačná prenosová sústava a.s., Mlynské nivy 59/A, 824 84 Bratislava 26
21. SPP Distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
22. Nafta a.s., Votrubova 1, 821 09 Bratislava
23. Obvodný banský úrad, Mierová 19, 821 05 Bratislava
24. Správa CHKO Záhorie, 900 68 Plavecký Štvrtok 173
25. Hydromeliorácie š. p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
26. SVP š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava 4
27. Regionálne cesty Bratislava a. s., Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava
28. tu

3. Dotknuté susedné štáty

Susedné štáty nie sú dotknuté.

4. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu

Podkladom pre vypracovanie Oznámenia o strategickom dokumente Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu obce Jakubov boli:

- požiadavky obce a vlastníkov pozemkov
- platný ÚPN – O obce Jakubov v znení jeho zmien a doplnkov

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Malacky, 12.01.2018

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. Meno spracovateľa oznámenia

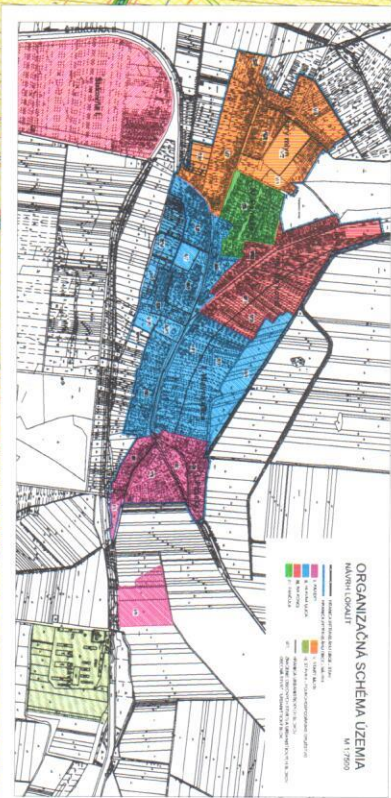
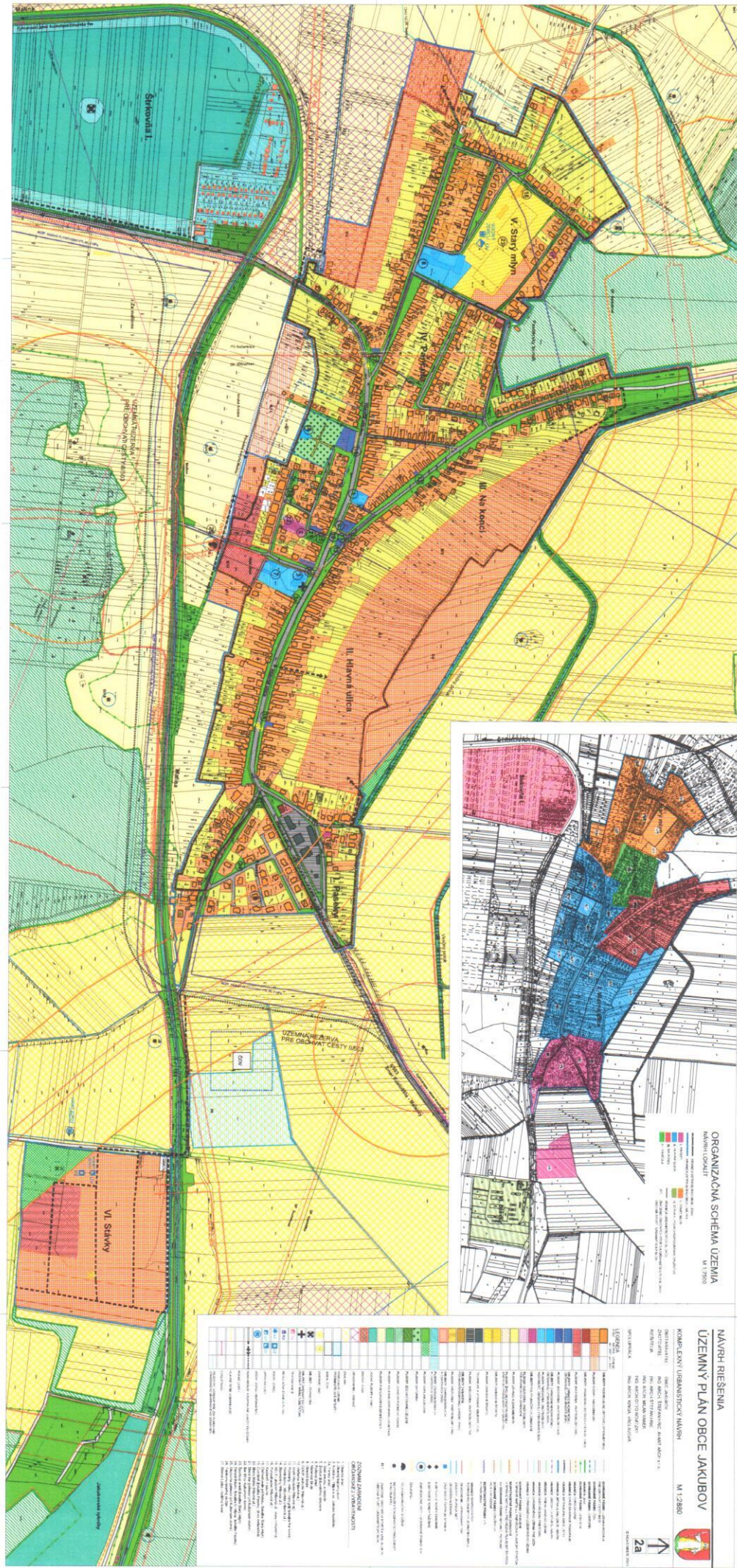
Ing. Gabriela Reháková

2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka

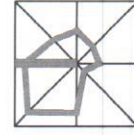
Mgr. Peter Gajdár
starosta obce

Prílohy:

- príloha č. 1 – platný výkres komplexného urbanistického návrhu
- príloha č. 2 – komplexný urbanistický návrh s vyznačením záväzných častí riešenia a VPS
- príloha č. 3 - komplexný urbanistický návrh - organizačná schéma územia



NÁVRH RIEŠENIA	
UZEMNÝ PLÁN OBCE JAKUBOV	
M 1:2500	
KODOVÝ KLÚČ	
LEGENDA	
SYMBOLY	
ZÁKLADNÉ ÚDAJE	
PRÍLOHY	



MIERKA: 1:2880
DÁTUM: 2017

ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE JAKUBOV

2A. komplexný urbanistický návrh

s vyznačením záväzných častí riešenia a vps

OBSTARÁVATEĽ: OBEC JAKUBOV
OSO: Ing. GABRIELA REHÁKOVÁ
SPRACOVATEĽ: EKOPLÁN, s.r.o. HLAVNÝ RIEŠITEĽ: doc.Ing.arch. JAROSLAV COPLÁK, PhD.

LEGENDA ZAD - ZÁVÄZNÉ ČASTI RIEŠENIA

STAV	NÁVRH
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE - NÁVRH
	PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH (IBV)
	MIESTNE A UPOKOJENÉ KOMUNIKÁCIE
	OCHRANNÉ PÁSMO VN VZDUŠNÝCH VEDENÍ
	JAV NA ZRUŠENIE



LEGENDA ZAD - ZÁVÄZNÉ ČASTI RIEŠENIA

STAV NÁVRH

	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE - NÁVRH
	OBCENÁ ŠTVRŤ II. HLAVNÁ ULICA
	HRANICA URBANISTICKÉHO BLOKU II/14
	OZNAČENIE URBANISTICKÉHO BLOKU II/14

ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE JAKUBOV

DÁTUM: 2017

2A. komplexný urbanistický návrh organizačná schéma územia

OBSTARÁVATEL: OBEC JAKUBOV
SPRACOVATEL: EKOPLAN, s.r.o. Hlavný riešiteľ: doc. Ing. arch. JAROSLAV COPLÁK, PhD.
OSO: Ing. GABRIELA REHÁKOVÁ