

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JABLONOVÉ

ZMENY A DOPLNKY č.5/2022

B. ZÁVÄZNÄ ČÄŠŤ

OBSTARÁVATEĽ :
OBEC JABLONOVÉ
JABLONOVÉ 197
900 54 JABLONOVÉ

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, SPOL. S R.O.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5
TEL. 0903 732 558
E-MAIL : office@atelierolympia.eu

NOVEMBER 2023

Územný plán obce Jablonové spracoval Ateliér Olympia – združenie architektov Ing.arch.Igor Petro, Ing.arch. Eva Žolnayová v rokoch 2001-2002, Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom bol schválený dňa 29.5.2002, uznesením č. 1/2002.

V ďalšom období Obec Jablonové zabezpečila vypracovanie aktualizácie územnoplánovacieho dokumentu :

- Zmeny a doplnky č.1/2007, schválené Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom uznesením č.563/10 dňa 16.3.2010,
- Doplnky č.2/2010, schválené Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom uznesením č.601/06/1 OZ dňa 1.6.2010,
- doplnky č.2A/1010, schválené Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom dňa 31.01.2011,
- Zmena a doplnky č.3/2010, schválené Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom uznesením č.149/2011 dňa 7.11.2011
- Zmeny a doplnky č.4/2015, schválené Obecným zastupiteľstvom v Jablonovom uznesením č.253/02/17 dňa 6.2.2017.

Piatu aktualizáciu Územného plánu obce Jablonové vyvolali požiadavky na zmeny a doplnenia v usporiadaní územia obce podmienené najmä pozemkovými úpravami juhozápadnej časti katastrálneho územia obce, ktoré usporiadali a scelili pôvodne pozemkové vlastníctvo do pozemkov tvarovo a plošne vhodných pre stavebné účely. Vlastníci pozemkov v snahe nadviazať na aktuálny trend bývania v pokojnom vidieckom prostredí, vyvinuli tlak na vedenie obce a žiadali riešiť v dotknutom území ďalší rozvoj obce najmä s funkciou bývania.

Záväzná (textová) časť je vypracovaná formou úpravy a doplnení regulatívov a údajov v dotknutých kapitolách úplného znenia Závaznej časti Územného plánu obce Jablonové v znení Zmien a doplnkov č.1/2007, č.2/2010, č.2A/2010, č.3/2010, č.4/2015, ktorá bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Jablonovom č. 253/2017 zo dňa 3.2.2017.

Z dôvodu zrozumiteľnosti sú navrhované zmeny a doplnenia záväznej časti uvedené modrým písmom. Neaktuálne časti textov, alebo regulatívy so zaniknutou platnosťou, sú vyznačené prečiarknutím.

Hlavný riešiteľ

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, reg. číslo 0897 AA

Poverený obstarávateľ

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Ing. arch. Jana Zlámalová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
registračné číslo 396

Obsah dokumentu

- A. Textová časť
- B. Záväzná časť**
- C. Grafická časť

Obsah

	Str.
I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce a jeho zmien a doplnkov	5
II. Regulatívy urbanistického riešenia	5
1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	5
2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	5
3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	6
4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú stabilitu územia	6
5. Regulatívy pre rozvoj bývania	6
6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	7
- Školstvo a výchova	7
- Kultúra a osвета	7
- Telovýchova a šport	7
- Maloobchodná sieť	8
- Služby	8
- Verejná správa a administratíva	9
7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie	9
8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	9
- Komunálna remeselná výroba	9
- Poľnohospodárska výroba	9
9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	10
10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti	11
- Vodné hospodárstvo	11
- Energetika a energetické zariadenia	11
11. Regulatívy pre zložky životného prostredia	12
12. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov a iných obmedzení v území	12
13. Regulatívy ochrany pred požiarmi a ochrany pred povodňami	13
III. Určenie regulácie využitia územia	
1. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok využitia územia	13
2. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia a stavieb	14
- Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie zón bývania	14
- Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie občianskej a rekreačnej Vybavenosti	18
- Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie zón výroby	18
IV. Regulatívy dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	19
V. Vymedzenie zastavaného územia obce	19
VI. Plochy pre verejnoprospešné stavby, plochy pre delenie a scelenie pozemkov	20

2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce a jeho zmenami a doplnkami	20
3. Plochy na delenie a scelenie pozemkov	20
VII. Zoznam verejnoprospešných stavieb	20
1. Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN-R Bratislavského kraja	20
2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce a jeho zmenami a doplnkami	21
VIII. Určenie na ktoré časti obce bude obstaraný ÚPN zóny	21
IX. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	21
5. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci zmien a doplnkov č.5/2022	21

I. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE A JEHO ZMIEN A DOPLNKOV

- str.8 – v prvý odsek bude upravený a doplnený v nasledovnom znení:

V ÚPN obce Jablonové, jeho zmenách a doplnkoch č.1/2007, doplnkoch č.2/2010, doplnkoch 2A/2010, zmenách a doplnkoch č.3/2010, **zmenách a doplnkoch č.4/2015** je riešená urbanistická koncepcia, ktorá v súlade s §2 ods. 1.) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov rieši rozvoj obce a jej katastrálneho územia ~~posunom návrhového obdobia o 5 rokov oproti pôvodnému ÚPN obce, t.j. z roku 1017 k návrhovému roku 2022.~~

- str.8 – za štvrtou odrážkou odseku s názvom „Ťažisko koncepčného urbanistického riešenia tvoria zásady“, sa dopĺňa nový odsek

- pri tvorbe štruktúry nových obytných zón, resp. súborov stavieb postupovať so zohľadnením nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy, dodržiavaním opatrení vyplývajúcich zo Stratégii adaptácie SR prijatej uznesením vlády SR č.148/2014 z 26.3.2014, uvedené najmä v kapitole 8.3. Sídelné prostredie.

II. REGULATÍVY URBANISTICKÉHO RIEŠENIA

II.1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce

-str.10 – za piatou odrážkou sa dopĺňa nová odrážka:

- Využiť vhodné polohy v poľnohospodárskej krajine k zakladaniu rodinných fariem a poľnohospodárskych usadlostí so zameraním na ekologický chov dobytka, chov koní, hospodárskych zvierat, hydiny a pestovanie poľnohospodárskych produktov v bio kvalite.

II.2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce

- str. 12 – posledná odrážka časti „a. Funkcia bývania“ bude vypustená

- ~~Pri umiestňovaní obytných objektov v lokalite B1 Podúšky je potrebné rešpektovať ochranné pásmo od pozemku pohrebiska~~

- str. 12 – na koniec časti „a. Funkcia bývania“ sa doplní nový odsek:

V Zmenách a doplnkoch č.5/2022 je navrhnuté rozšírenie plôch funkcie bývania mimo zastavaného územia obce obytnými zónami B1/1, B2/1, B3/1, B7/1, B15/1, B16, B17, B18 a B19.

- str. 12 – odsek „b. Funkcia občianskej vybavenosti“ sa dopĺňa v závere novou odrážkou:

- návrhom rozvoja základnej občianskej a obchodno-obslužnej vybavenosti v obytných zónach B1-B19.
- V jednotlivých častiach súčasnej zástavby obce v rámci verejných priestorov riešiť priestor pre umiestnenie ihrísk pre deti a mládež.
- V rozvojových obytných zónach riešiť menšie areály športových ihrísk pre spádové obyvateľstvo, mládež a deti.

- str. 13 – prvá odrážka odseku „c. Funkcia komunálnej malovýroby“ bude vypustená

- ~~▪ nového prevádzkového súboru kombinovanej miestnej remeselnej výroby a výrobných služieb~~
- ~~— s rodinným bývaním v severnej časti sídla RV1,~~
- ~~— bez kombinovanej funkcie bývania v súbore RV2,~~

- str. 13 – zmena prvej odrážky odseku „d. Funkcia poľnohospodárskej výroby“ s doplnením:

- ďalšieho využívania vhodnej poľnohospodárskej pôdy pre rastlinnú výrobu, ~~ale bez hospodárskeho dvora~~ a poľnohospodárske usadlosti v rámci katastra obce,

- str. 14 – štvrtá (predposledná) odrážka odseku „e. Funkcia turizmu, rekreácie a športu.“ bude upravená s nasledovným znením:

- návrhom komplexu golfového centra 18 jamkového ihriska – Golfpark – v juhozápadnej časti katastra na poľnohospodárskej pôde, ktorá nemá predpoklady pre intenzívne využitie v priestore medzi hranicou lesného komplexu Malých Karpát a cestou II/501 s vysokou krajinnou hodnotou je krajinne atraktívna pre tento šport.

II.3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia

- kapitola bez zmeny

II.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú stabilitu územia

- str.16 – názov odseku „Ďalšie ekostabilizačné prvky v území“ bude upravený a doplnený bude nová odrážka:

Ďalšie ekostabilizačné prvky opatrenia v území :

- Rešpektovať hraničný priestor medzi dvoma biocenózami – lesom a poľnohospodárskou krajinou a zachovávať funkčnosť ekotónu v tomto priestore.

II.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

- str.18 – tretia odrážka bude vypustená

- ~~▪ Riešiť výstavbu obytného súboru v centrálnej časti obce s možnosťou umiestnenia polyfunkčnej vybavenosti aj s malometrážnymi bytmi v druhom nadzemnom podlaží~~
- ~~—súbor B4 – Centrum;~~

- str.18 – štvrtá odrážka „Riešiť výstavbu nových lokaít.....“ sa dopĺňa:

- zóna B1/1 – Podušky II
- zóna B2/1 – Pod Tesárikom II
- zóna B3/1 – U Blata II.
- zóna B7/1 – Za studienkou II.
- zóna B15/1 – Dolná Sarva II.
- zóna B16 – Sad
- zóna B17 – Pri dráhe

- zóna B18 – Pod sadom
- zóna B19 – V Kruhu

- str.19 – posledná odrážka odseku „V zmenách a doplnkoch č.4/2015“ sa vypúšťa:

- ~~Pri umiestňovaní stavieb bývania v lokalite B1 sa požaduje rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma pohrebiska v zmysle zákona č.131/2010 Z.z..~~

- str.19 – na konci kapitoly sa dopĺňa nový odsek::

V Zmenách a doplnkoch č.5/2022 je navrhnuté rozšírenie plôch funkcie bývania

- zmenou funkčného využitia plôch navrhnutých v ÚPN obce :
 - komunálnej remeselnej výroby RV2 a výrobných služieb s bývaním RV1
 - centra športovo-rekreačného areálu golfu s nadväzným parkoviskom
 - športového areálu s plánovaným otvoreným kúpaliskom a parkoviskom- zóna B16 Sad
 - časti územia športového areálu v prírode Š7 – zóna B18 Pod sadom
- Na nových plochách kontaktných zastavanému územiu obce a už navrhnutým obytným zónam – zóny B1/1 Podúšky II., B2/1 Pod Tesarikom, B3/1 U Blata II., B7/1 Za studienkou, B15/1 Dolná Sarva, B16 Sad, B17 Pri dráhe, B18 Pod sadom a B19 V Kruhu.

II.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

II.6.1. Školstvo a výchova

- str.19 – na konci kapitoly sa dopĺňa nová odrážka s textom::

- Plochu pre novú materskú školu riešiť s dostatočnou kapacitou, kvalitatívnym vybavením vnútorných priestorov a materiálneho vybavenia modernými učebnými pomôckami, s dostatočnou výmerou exteriérového priestoru patričnej estetickej úrovne a vybavenia hracími prvkami.

II.6.2. Kultúra a osвета

- str.20 – na konci kapitoly sa dopĺňa nová odrážka s textom :

- Riešiť územný rozvoj cintorína spolu s dopravným sprístupnením a prevádzkovým parkoviskom
- Nástupný priestor súčasného a navrhovaného rozšírenia cintorína riešiť ako celistvý priestor s vysokou estetickou úrovňou. Podobne vybavenie cintorína a všetkých funkčných celkov riešiť hodnotnou architektúrou v úrovni zodpovedajúcej pietnemu charakteru tohto miesta. Odporúča sa v prípravnej fáze realizácie riešiť toto územie urbanistickou štúdiou.

II.6.3. Telovýchova a šport

- str.21 – prvá odrážka sa vypúšťa, štvrtá odrážka sa upravuje a dopĺňa :

- ~~Dokompletovať súčasný športový areál obce vo východnej okrajovej polohe zástavby obce – Š2 – areál kúpaliska.~~
- ~~Riešiť nový areál golfu Golfpark – Š5 – v západnej okrajovej polohe zástavby obce.~~
- Riešiť komplex golfového 18 jamkového ihriska Š5 – Golfpark, v juhozápadnej časti katastra, v priestore medzi hranicou lesného masívu Malých Karpát a cestou II/501 s vysokou krajinou hodnotou, atraktívnou a vhodnou pre tento šport.

- str.21 – doplnia sa v závere podkapitoly nové odrážky::

- V rámci verejných priestorov jednotlivých častí súčasnej zástavby obce riešiť priestory pre umiestnenie ihrísk pre deti a mládež.
- V rozvojových obytných zónach riešiť menšie areály športových ihrísk pre spádové obyvateľstvo, mládež a deti.

II.6.4. Zdravotníctvo

- bez zmeny

II.6.5. Sociálna starostlivosť

- bez zmeny

II.6.6. Maloobchodná sieť

- str.21 – doplní sa nová odrážka :

- V rozvojových zón bývania B1-B19 umiestňovať zariadenia obchodno-obslužnej vybavenosti.

II.6.7. Verejné stravovanie

- str.21 – prvá odrážka sa mení a tretia odrážka sa vypúšťa

- Formou dostavby súčasného Pohostinstva pri Kultúrnom dome riešiť v rámci nového polyfunkčného vybavenia centra obce Jablonovskú reštauráciu s miestnymi záhoráckymi špecialitami
- Riešiť nové pohostinstvo v navrhovanom súbore vybavenosti oproti cintorínu.

II.6.8. Služby

- str.22 – prvá, tretia a šiesta odrážka bude vypustená :

- V rámci polyfunkčného súboru centrálnej vybavenosti obce situovať odporúčané služby.
- Riešiť územný rozvoj cintorína spolu s dopravným sprístupnením areálu s prevádzkovým parkoviskom zo zadnej strany v rámci vybudovanej obvodovej miestnej cesty pre bytovú zástavbu.
V súlade so zákonom č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve je stanovené ochranné pásmo 50m od hranice pozemku pohrebiska, v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. Toto ochranné pásmo nie je aplikované na navrhovanú občiansku vybavenosť za potokom a križovatkou miestnych komunikácií, ktorá je riešená ako kompozičné dotvorenie uličnej zástavby a potrebná funkčná vybavenosť v tejto časti obce, tiež pre potreby prevádzky cintorína.
Súčasný objekt Hasičskej zbrojnice vývojovo odstrániť a plochu riešiť pre verejnú zeleň s peším chodníkom pri cintoríne
- V rámci navrhovaného súboru RV2 riešiť nový areál Hasičskej zbrojnice aj s prevádzkovými priestormi a vybavením pre Dobrovoľný hasičský zbor obce.

- str.22 – doplnia sa dve nové odrážky v závere podkapitoly::

- Na navrhovanej ploche občianskej vybavenosti OV7 na južnom vstupe do obce riešiť obchodno-obslužnú vybavenosť plošne a kapacitne rozsiahlejšieho typu.

- Prevádzky služieb výlučne nerušiacie obytné prostredie sa pripúšťa umiestniť v súčasnej zástavbe obce a navrhovaných rozvojových zónach v rámci objektov rodinného bývania a samostatných drobných stavbách na pozemkoch bývania.

II.6.9. Verejná správa a administratíva

- str. 22 – prvá, druhá, tretia a štvrtá odrážka sa vypúšťajú, nahradzuje ich nová odrážka v znení

- ~~Premiestniť Poštu s expozitúrou Poštovej banky do priestorov navrhovaného polyfunkčného vybavenia obce s príslušným prevádzkovým zázemím.~~
- ~~Situovať administratívnu a informačnú kanceláriu Euroregio Servis Centrum Pomoravie – Záhorie do architektonicky obnoveného objektu zachovalej pôvodnej architektúry v parkovom priestore vstupu do Kultúrneho domu.~~
- ~~V rámci nového polyfunkčného súboru centra obce vytvoriť ponuku prenajímateľných kancelárskych priestorov pre podnikateľské subjekty (notár, advokát, komerčný právnik, architekt, kancelárie služieb, stav. firma, management navrhovanej výrobnéj zóny, atď.).~~
- ~~Riešiť expozitúry poisťovne a ďalšej banky v priestoroch nového polyfunkčného súboru centra obce.~~
- Požiadavku na umiestňovanie administratívnych zariadení, kancelárskych priestorov, pobočiek banky, pošty a pod. sa odporúča riešiť v rámci navrhovaných plôch občianskej vybavenosti OV6 a OV7.

II.7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie

- str.21 – tretia odrážka bude vypustená :

- ~~V rámci navrhovaného Golfparku riešiť penziónové ubytovanie.~~

II.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

II.8.1. Komunálna remeselná výroba

- str.22 – prvá a druhá odrážka bude vypustená :

- ~~Riešiť v nezastavanej severozápadnej polohe obce nové plochy pre miestnu komunálnu remeselnú výrobu a služby RV1, RV2~~
~~V rámci súboru RV1 situovať prevádzkové plochy a objekty pre činnosť a aj s možným rodinným bývaním remeselníkov, v súbore RV2 bez kombinácie s rodinným bývaním ;~~
~~V záujme optimálnej ponuky remeselných činností v obci a zvýšenia zamestnanosti priamo v obci postupne sem umiestniť remeselnú výrobu a služby.~~
- ~~V rámci súboru RV2 riešiť ďalšie prevádzky bez kombinácie s rodinným bývaním –~~
~~Obecný podnik služieb,~~
~~vývojovo novú Hasičskú zbrojnicu.~~

II.8.3. Poľnohospodárska výroba

- str.24 – za druhou odrážkou sa doplní nová odrážka

- Poľnohospodárske usadlosti v krajine je prípustné umiestňovať vo vhodných polohách pri dodržiavaní princípu nerozčleňovať ucelené hony poľnohospodárske pôdy a obmedzovať tým jej obhospodarovanie, rešpektovať a zachovať ekologické a environmentálne funkcie poľnohospodárskej pôdy.

II.8.2. Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

- bez zmeny

II.8.3. Poľnohospodárska výroba

- bez zmeny

II.8.4. Lesné hospodárstvo

- bez zmeny

II.9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti

II.9.1. Cestná doprava

- str.25 – piata odrážka bude vypustená a nahradená dvoma novým odrážkami so znením :

- ~~Nové miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania B1 – B19, riešiť vo funkcii C3 – obslužných prístupových, v šírkovom usporiadaní MO 7/30, 25, podľa povahy prevádzkovej potreby.~~
- Dopravnú prístupnosť rozvojových obytných zón B1-B19 riešiť pripojením na miestnu sieť obslužných komunikácií.
- V rozvojových zónach bývania riešiť miestne komunikácie:
 - s funkciou C2 – obslužnou spojovacou s obojstranným chodníkom pre peších, pri rešpektovaní šírky uličného priestoru min.12m,
 - s funkciou C3 – obslužnou prístupovou obojsmernou, s min. jednostranným chodníkom pre peších, s dodržaním šírky uličného priestoru min. 10m,
 - s funkciou D1 – obytná ulica, pri dodržaní šírky uličného priestoru min 8,0m.

- str.26 – na konci podkapitoly bude doplnená nová odrážka so znením :

- Pre všetky navrhované, upravované, resp. rekonštruované miestne komunikácie zabezpečiť odvedenie zachytených povrchových vôd do recipientu – miestnych vodných tokov len cez odlučovače ropných látok s hodnotou NEL na vyústení do 0,1mg/l. Odvádzanie vôd systémom vsakovacích zariadení a trativodov je vzhľadom na hydrologické pomery v území obce Jablonové potrebné preveriť hydrogeologickým posúdením.

II.9.2. Statická doprava

- str. 26 – tretia, štvrtá, šiesta a siedma veta prvej odrážky sa vypúšťajú :

- pri navrhovanej predajni Potravín pri Základnej škole,
- zo zadnej strany vstupu do cintorína s Domom smútku,
- vo vstupnej časti športového areálu vo veľkokapacitnej forme pre potreby spoločensko-kultúrnych a športových podujatí nadregionálneho významu,
- vo vstupnej časti do areálu Golfparku.

- str. 26 – doplnia sa dve nové odrážky :

- Parkovanie a odstavovanie vozidiel bývajúcich riešiť v súlade s platnými normami STN
- Parkovanie vozidiel v obytnom území s rodinnými domami výhradne na plochách ich pozemkov s umiestnením :
 - min. 3 parkovacích miest vrátane garáže na 1 rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, z toho 1 parkovacie miesto musí byť verejne prístupné,

- na každú ďalšiu bytovú jednotku v rodinnom dome zabezpečiť zvýšenie o 2 parkovacie miesta
- na spoločných parkoviskách územne a funkčne vyčlenených v rámci jednotlivých obytných zón,
- Parkovanie vozidiel pri bytových domoch výlučne na ich pozemkoch formou spoločných parkovísk, alebo v sústredených resp. vstavaných garážach, v počte min.2 parkovacie miesta pre 1 byt,

II.9.3. Železničná doprava

- bez zmeny

II.9.4. Pešia a cyklistická doprava

- str. 27 – v odseku „námestie pred kultúrnym domom.....“ sa vypúšťa záverečná časť vety :

- a pred objektom navrhovanej administratívno-informačnej kancelárie Euroregio Service Centrum – (okrajový objekt súboru pôvodnej architektúry),

- str. 27 – za prvou odrážkou sa doplní nová odrážka so znením :

- Navrhované obytné zóny B1-B19 riešiť so systémom vzájomne prepojených peších chodníkov, ktoré budú bezkolízne pripojené na sieť peších chodníkov v súčasnej obci.

II.10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti

II.10.1. Vodné hospodárstvo

- str. 27 – za treťou odrážkou sa doplní nová odrážka so znením :

- Navrhované obytné zóny riešené Zmenami a doplnkami č.5/2022 je potrebné zásobovať pitnou vodou z verejného vodovodu technicky vhodným riešením pripojenia so zabezpečením dostatočnej kapacity zásobného systému, dostatku pitnej vody a kvality pitnej vody na výstupe pre jednotlivé nehnuteľnosti (napr. zokruhovaním rozvodov).
- Kapacitné pomery existujúcej vodovodnej siete preveriť samostatnou vodárenskou štúdiou

- str. 27 – za šiestou odrážkou sa doplnia štyri nové odrážky so znením :

- V častiach obce kde nie je vybudovaná kanalizácia sa pripúšťa dočasne riešiť odvádzanie splaškových odpadových vôd z nehnuteľností výlučne do nepriepustných žump situovaných na vlastnom pozemku nehnuteľnosti a zabezpečiť pravidelný odvoz splaškov fekálnymi vozmi do miestnej ČOV.
- Neodporúča sa riešiť domové čističky odpadových vôd, resp. bioseptiky a pod..
- Po dobudovaní verejnej kanalizácie zabezpečiť pripojenie všetkých nehnuteľností a odvádzanie odpadových vôd do obecnej ČOV.
- Zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd z priesaku z netesných žump, septikov a zariadení iných foriem likvidácie splaškových vôd.

II.10.2. Energetika a energetické zariadenia

- str. 30 – za druhou odrážkou sa doplnia dve nové odrážky so znením :

- Zásobovanie elektrickou energiou navrhovaných obytných zón a lokalít riešiť podľa aktuálnosti ich realizácie z miestnej sekundárnej siete s využitím distribučných

trafostaníc, ktoré v prípade požiadavky vyššieho odberu musia byť rekonštruované na požadovaný výkon.

- Nové rozvody sekundárnej siete riešiť výlučne káblovým systémom s uložením v zemi a so zabezpečením plynulosti a spoľahlivosti dodávky elektrickej energie.
- Pri umiestňovaní nových stavieb je nutné dodržiavať ochranné pásmo elektrického vzdušného a zemného káblového vedenia VN 22kV v zmysle zákona č.251/2012 Z.z., manipulačný priestor od podperných bodov 1m a neporušenie ich stability. Meracie zariadenia a rozvádzače riešiť na verejne prístupnom mieste.

II.10.3. Elektronická komunikačná sieť a zariadenia

- bez zmeny

II.10.4. Civilná ochrana obyvateľstva

- bez zmeny

II.11. Regulatívy pre zložky životného prostredia

- bez zmeny

II.12. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov a iných obmedzení v území

Ochranné pásma

- str.33 . znenie prvej odrážky sa upravuje nasledovne:

- doprava cestná – podľa §11, ods.1 zák. č.135/1961 Zb. cestný zákon v znení neskorších predpisov,

- na ochranu cesty II. triedy č. 501, s výhľadovým plánom výstavby obchvatu, mimo hraníc súvisle zastavaného územia obce vymedzeného Územným plánom obce slúži cestné ochranné pásmo vymedzené obojstranne vo vzdialenosti 25 m kolmo od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou

pri rozširovaní zástavby pozdĺž cesty sa požaduje rešpektovať ochranné pásmo 25m od osi vozovky,

- str.34 - bezpečnostné pásmo plynovodov sa v prvej odrážke upravuje nasledovne:

- energetika - zemný plyn - vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem a chránených území je platné v zmysle zákona o energetike č.251/2012 Z.z. ,§79 a §80 :
 - tranzitný plynovod VTL DN 700 PN 7,35 Mpa – severná trasa
obojsstranné ochranné pásmo 12 m, bezpečnostné pásmo 300m 200m
 - tranzitný plynovod VTL DN 1200 – PN 7,35 Mpa – južná trasa
obojsstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo 300m 200m
 - tranzitný plynovod VTL DN 900 – PN 6,3 Mpa – južná trasa
obojsstranné ochranné pásmo 50 m, bezpečnostné pásmo 300m 200m
 - vysokotlakový plynovod VTL DN 700 PN 4,0 Pa,- južná trasa
obojsstranné ochranné pásmo 12 m, bezpečnostné pásmo 200m obojsstranne.

- str.34 – odrážka s názvom „cintorín“ bude vypustená

- * ~~cintorín – ochranné pásmo 50m od hranice pozemku pohrebiska (platné od účinnosti zákona č.131/2010 Z.z. o pohrebníctve, v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.~~

II.13. Regulatívy ochrany pred požiarmi a ochrany pred povodňami

- bez zmeny

III. URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA ÚZEMIA

III.1. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok využitia územia

- str.37 - v Tabuľke č.1 sú nasledovné zmeny:
 - mení a dopĺňa sa názov Tabuľky č.1 :

Plochy bývania v rozvojovom území

B1-B15- B19

- str.37 - v časti regulatívy Tabuľky č.1 sa menia a dopĺňajú regulatívy :
 - v 1 odrazníku sa dopĺňa:

- šírka uličného priestoru (vymedzený uličnou hranicou pozemkov) v nových zónach bývania:
 - = min.10m, ak sú v ulici vedené obslužné komunikácie funkčnej triedy C3.
 - = min.12m, ak riešené obslužné komunikácie funkčnej triedy C2

- str.38 - v časti regulatívy Tabuľky č.1 sa odsek „Koeficient zastavanosti“ mení a dopĺňa

Koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku :

- = 0,35 pre pozemky s výmerou od 450m² do 550m²
- = 0,32 pre pozemky s výmerou od 550m² do 650m²
- = 0,3 pre pozemky s výmerou nad 650m²,
- index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 650 600 m²,
- index podlažných plôch je 0,4 0,5 pre pozemky s výmerou nad 650 600 m²,

- str.38 - v časti regulatívy Tabuľky č.1 sa odsek „Odstupy stavieb“ sa vypúšťa regulatív za 1 odrazníkom

~~— konfiguráciu a usporiadanie objektov navrhnuť tak, aby mali vyhovujúce svetelné podmienky (denné osvetlenie, preslnenie)~~

- str.38 - v časti regulatívy Tabuľky č.1 sa v odseku „Ozelenenie pozemkov“ menia a dopĺňajú regulatívy

- pre pozemky do 400 m² je 40%,
- pre pozemky do 700 m² je 50%,
- pre pozemky nad 800m² je 60 %.

- = 40% pre pozemky od 450m² do 550m²
- = 50% pre pozemky od 550m² do 650m²
- = 60% pre pozemky nad 650m²

III.2. REGULATÍVY PRE NADVAZNÉ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE PODROBNEJ ZÁSTAVBY ÚZEMIA A STAVIEB

- str.40 – nadpis kapitoly III. 2.1. sa upravuje :

III.2.1. Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie zón bývania

- str.40 – v odseku „Základné zastavovacie regulatívy“ sa upravujú regulatívy prvej odrážky za 1,2 a 3 odrazníkom a vypúšťa sa regulatív štvrtého a šiesteho odrazníka

Základné zastavovacie regulatívy

- Plošné regulatívy
 - pozemky pre ~~individuálne~~ samostatne stojaci 1 rodinný dom s 1 bytovou jednotkou
 - minimálna výmera 450m²
 - pre každú ďalšiu bytovú jednotku v rodinnom dome je potrebné navýšiť plochu stavebného pozemku o 200m².
 - pozemky pre rodinné dvojdomy, s 1 bytovou jednotkou v každom jednom dome – ~~od 300 m²~~
 - minimálna výmera 350m²
 - pre každú ďalšiu bytovú jednotku je potrebné navýšiť plochu stavebného pozemku o 200m².
 - pozemky pre radové rodinné domy, každý s 1 bytovou jednotkou – ~~od 300m²~~
 - minimálna výmera 350m²
 - pre každú ďalšiu bytovú jednotku je potrebné navýšiť plochu stavebného pozemku o 200m².
 - ~~- pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou RV1 – podľa potreby,~~
 - ~~- pozemky pre občiansku vybavenosť – podľa stanovených plošných podmienok ÚPN.~~

- str.40 – upravuje sa názov druhej odrážky

- Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu zón a súborov bývania B1 – B7/1, B15, B9 – B19,

- str.40 – druhá odrážka sa mení a dopĺňa nasledovne :

- regulatívy v prvom odrazníku sa dopĺňajú,
- menia a dopĺňajú sa regulatívy za tretím odrazníkom
- mení sa regulatív za štvrtým a piatym odrazníkom

- šírka uličného priestoru (vymedzený uličnou hranicou pozemkov) v nových zónach bývania
 - = min.10m, ak sú riešené komunikácie funkčnej triedy C3
 - = min. 12m, ak sú riešené komunikácie funkčnej triedy C2
 - = min. 8m, ak je riešená obytná ulica D1
- koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku) sa určuje nasledovne:
 - = 0,35 pre pozemky s výmerou od 450m² do 550m²

= 0,32 pre pozemky s výmerou od 550m² do 650m²
= 0,3 pre pozemky s výmerou nad 650m²,

- index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 600m²,
- index podlažných plôch je 0,5 pre pozemky s výmerou nad 600m²,

- str.40 – za druhou odrážkou sa dopĺňajú dve nové odrážky s regulatívmi :

- **Za zastavanú plochu pozemkov** sa považuje súčet zastavaných plôch všetkých stavieb na pozemku, vrátane drobných stavieb nevyžadujúcich stavebné povolenie, ale len ohlásenie drobnej stavby. Taktiež pri následnej dostavbe/prístavbe hlavnej stavby alebo drobnej stavby musí byť dodržaný limit maximálnej zastavanosti pozemku. Zastavaná plocha prístavby/dostavby k hlavnému objektu nesmie presiahnuť 25% plochy hlavného objektu.
- **Výnimka z minimálnej výmery stavebného pozemku** môže byť udelená
 1. v prípade, ak časť pozemku sa uvoľňuje pre verejný záujem napr. komunikácia, chodník, cesta, IS, verejná zeleň a výsledná výmera stavebného pozemku nie je menšia o viac ako 8% zo stanovenej minimálnej výmery pozemku. Za každé 1% chýbajúcej minimálnej výmery pozemku sa maximálna prípustná zastavanosť určená v percentách znižuje o 0,25% percentuálneho bodu.
 2. v prípade pozemkov ležiacich v území, kde prebehli pozemkové úpravy a boli zapísané v KN reg. C s výmerou len 400 – 450m² je možné udeliť výnimku z min výmery stavebného pozemku. Koeficient zastavanosti stavebného pozemku sa pre tieto prípady stanovuje na 0,32.
 3. Výnimku z min. výmery stavebného pozemku nie je prípustné udeliť pre pozemky, ktoré vznikli po 1.1.2024 rozdelením veľkých pozemkov na pozemky s výmerou menšiu ako je stanovená min. výmera stavebného pozemku.

- str.40 – v tretej odrážke „Odstupy stavieb“ budú vypustené regulatívy za 1,2,3 a 4 odrazníkom a nahradené novým regulatívom:

- ~~– konfiguráciu a usporiadanie objektov navrhnuť tak, aby mali vyhovujúce svetelné podmienky (denné osvetlenie, preslnenie)~~
- ~~– minimálna vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov – min.2m,~~
- ~~– minimálna vzdialenosť medzi domami – min. 4,0m ak nie sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,~~
- ~~– vzdialenosť medzi domami – min. 7,5m ak sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,~~
- podľa vyhlášky MŽP SR č.532/2002 Z.z. v platnom znení

- str.40 – regulatívy štvrtej odrážky „Ozelenenie pozemkov“ sa upravujú :

- minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer súvislých zelených plôch k celkovej ploche pozemku) sa určuje nasledovne:
 - = 40% pre pozemky od 450m² do 550m²
 - = 50% pre pozemky od 550m² do 650m²
 - = 60% pre pozemky nad 650m²

- str.40 – piata a šiesta odrážka sa vypúšťa :

- ~~▪ Alternatívne stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru~~

~~bude predmetom riešenia podrobnej urbanistickej štúdie, resp. budú stanovené územným plánom zóny.~~

- ~~* Pri umiestňovaní obytných objektov v lokalitách B1 Podúšky a B2 Pod Tesárikom rešpektovať ochranné pásmo od pozemku pohrebiska,~~

~~- str.41 – regulatívy tretej odrážky budú vypustené~~

- ~~* Zastavovacie regulatívy lokality B8/2 Horná Sarva~~
 - ~~- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, veľkosti parciel stavieb, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, konštrukčného riešenia, napojenie na technickú infraštruktúru bude predmetom riešenia spresňujúcej urbanistickej štúdie lokality.~~

~~- str.41 – za štvrtou odrážkou sa doplní nový odsek v znení :~~

Zastavovacie regulatívy obytnej zóny – B8 Sarva

Uličný priestor (pozemky (parc.č.1201/39, 1201/26, 1201/7) je verejný, vymedzený je uličnou hranicou protiľahlých pozemkov

- šírka uličného priestoru je daná mapovým podkladom KN reg C min. 6m .

Stavebná čiara – predstavuje záväznú líniu, ktorú musí dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici

- min 5m od uličnej hranice pozemkov, platí pre všetky pozemky v riešenom území

Zadná stavebná čiara – predstavuje záväznú líniu, ktorú má dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom do zadnej časti pozemku.

Pre pozemky nachádzajúce sa v hraničnom priestore s lesom je navrhnutá zadná stavebná čiara nasledovne:

- min. 8m od hranice lesa - určuje sa pre pozemky parc.č.12912/7, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81,
- min. 8m -11m od hranice lesa – určuje sa pre pozemky parc.č.1201/82, 1201/83, 1201/42, 1201/41.

Minimálna výmera stavebného pozemku :

= min. 450m² pre jednobytové samostatne stojace rodinné domy (regulatív daný ÚPN obce)

Pre pozemky nachádzajúce sa v dotyku s lesným masívom (pozemky parc.č.12912/7, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83), sú z dôvodu zachovania funkčnosti ekotonu v rozhraní lesa a poľnohospodárskej krajiny, stanovené osobitné záväzné regulatívy:

- výmera stavebného pozemku = min. **650m²**, pre jednobytové samostatne stojace rodinné domy
- koeficient zastavanosti stavebného pozemku = **0,25** .

Výnimku z minimálnej výmery pre tieto pozemky sa nepripúšťa udeliť .

Koeficient zastavanosti stavebného pozemku

je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku

- = 0,35 pre stavebné pozemky s výmerou od 450m² do 500 m²,
- = 0,30 pre stavebné pozemky s výmerou od 500m² do 650m²
- = 0,25 pre stavebné pozemky s výmerou nad 650m².

Index podlažných plôch

je pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku:

- = 0,6 pre pozemky s výmerou do 500m²

- = 0,55 pre pozemky s výmerou od 500m² do 650m²
- = 0,5 pre pozemky s výmerou nad 650m²

Odstupy stavieb

- dodržiavať ustanovenia vyhlášky MŽP SR č.532/2002
- pre pozemky susediace s lesom sa stanovuje osobitný regulatív pre odstupy stavby od spoločnej hranice pozemkov:
 - = min 3m,
 z dôvodu zachovania funkčnosti ekotónu v rozhraní lesa a poľnohospodárskej krajiny, (hraničný priestor medzi dvoma biocenózami). Podľa ÚPN-R Bratislavský kraj prechádza týmto priestorom biokoridor nadregionálneho významu NBk V. – priestorovo nevymedzený – Severozápadné svahy Malých Karpát.

Ozelenenie pozemkov

- minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer súvislých zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100)
 - 45 % pre pozemky od 450 m² do 500m²
 - 50 % pre pozemky od 500 do 650 m²
 - 60 % pre pozemky nad 650m²

Započítateľné plochy zelene sú súvislé plochy zelene na rastlom teréne, plochy zelene nad podzemnými konštrukciami a aj plochy rastlého terénu spevnené rohožami s následným zatrávnením.

Oplotenie pozemkov

medzi jednotlivými pozemkami a okolo pozemkov :

- prípustná výška oplotenia: maximálne 1,8 m, súvislý betónový základ je neprípustný,
- konštrukčné prvky - výlučne drevo, pletivo, živý plot z drevín,
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku avšak bez ohrozenia svetlo-technických podmienok prevádzky susedného pozemku,
- uprednostňované je ohraničenie pozemkov zelenými vegetačnými plotmi,
- oplotenie zadných častí pozemkov, ktoré ležia v dotyku s lesom je prípustné výlučne:
 - pletivom s okami min. 10cm, s oporou železnými stĺpikmi,
 - zásadne bez súvislého betónového základu,
 - živý plot,
 - uzlové lesnícke oplotenie (oborové oplotenie)

neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr okolo celého pozemku,

Drobné stavby

majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu

- max. výmera 25 m²
 - max. výmera do 25 m² pre garáže a garáže pristavané k rodinnému domu
- Drobné stavby sú súčasťou zastavanej plochy pozemku.

Ostatné limity

- radová zástavba rodinných domov sa v území B8 Sarva nepripúšťa,
- pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príslušnou komunikáciou,
- vjazdy na pozemky rodinných domov riešiť s dostatočnými parametrami a zásadne s otváraním brán do pozemku,
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na obytné územia formovaním záhradných častí pozemkov s výsadbou ovocných stromov a úžitkových krovín s vizuálno-ochrannou funkciou a zároveň tým zabezpečiť požiadavku pozvoľného priechodu obytnej zástavby do poľnohospodárskej krajiny.

III.2.2 Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie občianskej a rekreačnej vybavenosti

Základné zastavovacie regulatívy

- str.42 – prvá a druhá odrážka sa vypúšťa, nahrádzajú sa v nasledovnom znení:

- * ~~Základné regulatívy :~~
 - ~~— stanovenie stavebnej čiary zástavby, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru bude predmetom riešenia spresňujúcej urbanistickej štúdie lokality.~~
- * ~~Plošné regulatívy~~
 - ~~— podľa stanovených plošných podmienok ÚPN obce.~~
- Pri umiestňovaní stavieb občianskej vybavenosti v navrhovaných zónach dodržať:
 - stavebná čiaru = min. 5m od hranice verejného uličného priestoru, nesmie byť prekročená smerom do ulice,
- Pri umiestňovaní stavieb občianskej vybavenosti v stávajúcej zástavbe obce
 - zachovať existujúcu stavebnú čiaru,
 - zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príhlou ulicou,
 - zachovať jednotnú výškovú hladinu zástavby,

Základné urbanisticko-architektonické regulatívy

- str.42 – prvá odrážka sa mení a dopĺňa :

- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru **stavieb** občianskej vybavenosti obce
 - 2 nadzemné podlažia s podkrovním.

- str.42 – Odsek „Poznámka“ sa vypúšťa :

~~Poznámka : Alternatívne regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické riešenie jednotlivých súborov a objektov budú konkretizované v rámci spracovania nadväzných podrobnejších riešení (ÚPP, ÚPN-Z), ktoré budú zabezpečované pre rokovania s vlastními dotknutých pozemkov, územné a stavebné konania.~~

III.2.3. Regulatívy pre urbanisticko-architektonické riešenie zón výroby

-str.34 – na konci podkapitoly sa dopĺňajú regulatívy:

Regulatívy využitia územia poľnohospodárskych usadlostí a rodinných fariem :

Základná charakteristika:

- Územie poľnohospodárskych usadlostí a rodinných fariem v poľnohospodárskej krajine slúžia k poľnohospodárskej výrobe rastlinnej a živočíšnej zameranej na ekologický chov dobytka, koní, hospodárskych zvierat, hydiny a pestovanie poľnohospodárskych produktov v odporúčanej bio kvalite.
- V území vyhradenom pre poľnohospodársku usadlosť, alebo rodinnú farmu je prípustné umiestňovať stavby a zariadenia súvisiace s prevádzkovanou poľnohospodárskou činnosťou - hospodárske a skladovacie budovy, stavby slúžiace k lokálnemu spracovaniu produkcie a rodinný dom farmára, resp. majiteľa poľnohospodárskej usadlosti.

Minimálny výmera poľnohospodárskej usadlosti, alebo rodinnej farmy musí spĺňať stanovený regulatív:

- **minimálne 0,5ha.**

Koeficient zastavanosti územia poľnohospodárskej usadlosti alebo rodinnej farmy je stanovený na:

- **maximálne 10%** výmery územia poľnohospodárskej usadlosti/farmy vo vlastníctve majiteľa.

IV. REGULATÍVY DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH

- str.45 – odsek „Časová postupnosť“ sa vypúšťa

~~Časová postupnosť~~ odnímania poľnohospodárskej pôdy podľa jednotlivých lokalít je nasledovná:

II. etapa realizácie – časový horizont 2013 – 2017 : lokality č.11, č.12,

III. etapa realizácie – časový horizont 2018 – 2022 : lokalita č.13

V. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- str.48 – prvá a štvrtá odrážka sa mení a dopĺňa, druhá, tretia, piata a šiesta odrážka zostáva bez zmeny

- na juhozápadnej strane obce rozšírenie súčasnej hranice zastavaného územia od cesty II/501 po vonkajšom obvode navrhovanej bytovej zástavby súboru obytnej zóny B2/1 Pod Tesárikom, pokračuje po pravom brehu Rudanického potoka západným smerom k vysunutej časti obytnej zástavby pri miestnej ceste až k ceste II/501, lemuje túto cestu a smeruje späť smerom sever k Rudanickému potoku a pokračuje popri jeho pravom brehu západným smerom a lemuje tak južný obvod obytnej zóny B17 Pod sadom až k vedeniu elektrickej energie VN 22kV a popri hranici ochranného pásma smeruje k hranici ochranného pásma železnice, s pokračovaním pozdĺž tejto hranice a zároveň lemuje severozápadný okraj navrhovaných obytných zón B17 Pod sadom a B16 Pri dráhe a pripája sa na súčasnú hranicu zastavaného územia.
- na južnej strane ďalej späť pozdĺž miestnej cesty a po vonkajšom obvode navrhovaného súboru bývania Rúbaničky, ďalej po vonkajšom obvode pozemkov súčasnej rodinnej zástavby a hranice lesa po roh pozemku súčasného športového areálu, kde sa pripája na súčasnú hranicu zastavaného územia obce. Ďalej pokračuje od miesta križovania s bezmenným kanálom južným smerom a lemuje obvod navrhovanej obytnej zóny B6 Sad a B15/1 Dolná Sarva kde sa pripája na súčasnú hranicu zastavaného územia obce pri rómskej osade. Jeho južnom obvode a po obvode rozvojovej časti kúpaliska a obvode pozemkov navrhovanej rodinnej zástavby súboru B7 Za studienkou, ďalej južným smerom po obvode navrhovaného súboru bývania B15 Dolná Sarva Pokračuje od južného výbežku súčasnej hranice zastavaného územia južným smerom popri záhradkárskej osade a lemuje rozostavanú obytnú zónu B8 Sarva, s napojením na hranicu súčasnej zástavby rozvojového súboru B8 Sarva, obvod historických cintorínov až k miestnej ceste, kde popri bezmennom potoku miestnu cestu, ďalej a po vonkajšom obvode pozemkov rozvojovej zástavby rodinného bývania smeruje k Rudanickému potoku, prechádza pravým brehom potoka a lemuje tým južný okraj navrhovanej obytnej zóny B3/1 U Blata a B19 V Kruhu, ďalej pokračuje severným smerom k navrhovanej občianskej vybavenosti pri ceste II/501, kde sa v mieste plánovanej okružnej križovatky pripája na hranicu zastavaného územia. a po súčasnej hranici severným smerom, ďalej po obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru B3 U blata západným smerom k ceste II/501 a ďalej po obvode zástavby vstupnej vybavenosti golfového areálu po navrhovanú križovatku západného vstupu do obce pri ceste II/501.

VI. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PLOCHY NA DELENIE A SCELENIE POZEMKOV

VI.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce a jeho zmenami a doplnkami

- str.49 – odsek s názvom „občianska vybavenosť“ sa upravuje v prvej, druhej, piatej odrážke a dopĺňa sa plocha pre novú verejnoprospešnú stavbu

- plocha pre výstavbu súboru občianskej vybavenosti v polohe pri Kultúrnom dome
~~pošta, expozitúra banky a poisťovne, zdravotné stredisko s lekárnou, nový Obecný úrad, obchodné centrum,~~
- obecné námestie s parkovou úpravou a prvkami drobnej architektúry,
- plocha pre stavbu obecnej materskej školy v súčasnom zastavanom území obce a tiež v rámci navrhovaných zón bývania,
- plocha pre výstavbu súboru obchodu a pohostinstva pri Základnej škole, stavby základnej občianskej vybavenosti v navrhovaných rozvojových zónach,
- plocha pre stavbu centra seniorov

- str.49 – v odseku s názvom „občianska vybavenosť“ sa deviatá odrážka vypúšťa:

- plocha pre výstavbu areálu novej Hasičskej zbrojnice obce v areáli RV2,

VI.3. Plochy na delenie a scelenie pozemkov

- bez zmeny

VII. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

VII.1. Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja

- str.51 – text odseku sa upravuje v nasledovnom znení:

Podľa záväzného [nadradeného](#) územnoplánovacieho dokumentu – Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja, uznesenie č.60/2013 z dňa 20.9.2013, záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č.1/2013 z dňa 20.9.2013, a [Zmien a doplnkov č.1 schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.9.2017 uznesením č.94/2017 a ich záväzná časť vyhlásená VZN BSK č.3./2017 zo dňa 29.9.2017 s účinnosťou 26.10.2017](#), pre riešené územie obce Jablonové sa vzťahujú tieto verejnoprospešné stavby :

- str.51 – odsek „Verejnoprospešné stavby“ sa menovite dopĺňa v časti „Cestná infraštruktúra“

Trasy cyklistickej dopravy

- 1.20. [Malokarpatská cyklotrasa \(003\): Vysoká pri Morave - Zohor - Lozorno - \(Jablonové\) - Pernek - Rohožník - Plavecký Mikuláš – hranica s TTSK \(Národná cyklotrasa\)](#)

VII.2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce a jeho zmenami a doplnkami

- str.51 – v odseku s názvom „Občianska vybavenosť“ sa upravujú verejnoprospešné stavby č.2, č.4, č.5 a stavba č.9 sa vypúšťa a nahrádza novou verejnoprospešnou stavbou:

2. ~~Výstavba~~ Stavba obecnej materskej školy s areálom v súčasnom zastavanom území obce v rámci novonavrhovaných súborov rodinného bývania v príslušnej dochádzkovej prístupnosti.

2a. Stavby materských škôl v navrhovaných zónach bývania B1-B19

4. ~~Rekonštrukcia Prístavba~~ Základnej školy a prístavba pavilónu tried a telocvične.
5. ~~Výstavba súboru obchodu a pohostinstva pri Základnej škole.~~ Stavby základnej občianskej vybavenosti v navrhovaných rozvojových zónach.
9. Výstavba areálu novej Hasičskej zbrojnice obce v areáli RV2.
9. Stavba centra pre seniorov.

VIII. URČENIE NA KTORÉ ČASTI OBCE BUDE OBSTARANÝ ÚPN ZÓNY

- bez zmeny

IX. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- doplní sa nová podkapitola

IX.5 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci zmien a doplnkov č.5/2022

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.5/2022 Územného plánu obce Jablonové tvorí :

- B. Záväzná textová časť, v znení Zmien a doplnkov č.1/2007, č.2/2010, č.2A/2010 a č.3/2010, č.4/2015, v rozsahu kapitol I. – VIII.,
- C. Grafická časť dokumentácie, v rozsahu :
 - 3- ZD4 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, verejnoprospešné stavby M 1: 2 880
- vo forme priesvitky, príkladá sa na výkres ÚPN obce č.3, v znení Zmien a doplnkov č.1/2007, č.2/2010, č.2A/2010, č.3/2010, č.4/2015
 - 4-ZD4 Návrh urbanistického rozvoja širšieho zázemia obce M 1: 5 000
- vo forme priesvitky, príkladá sa na výkres ÚPN obce č.4, v znení Zmien a doplnkov č.1/2007, č.2/2010, č.2A/2010, č.3/2010, č.4/2015

Zoznam verejnoprospešných stavieb menovite uvedený v kapitole

- VII. Zoznam verejnoprospešných stavieb.