

OBEC ŠTRBA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ŠTRBA

Z M E N A

„Rodinný dom parc.č. 2417/1“
„Úprava prístupovej účelovej komunikácie
parc.č. 2417/93, parc.č. 2417/95, parc.č. 2418/10“

Zodpovedný projektant
Ing. arch. Ján Veselovský



Poprad 08. 2015

OBSAH DOKUMENTÁCIE

A/ Textová časť

B/ Výkresová časť

I. Dôvody pre obstaranie zmeny Územného plánu obce Ľtrba

V súvislosti s nárastom požiadavky pre riešenie bytovej otázky v oblasti Vysokých Tatier, v nadväznosti na vrátenie územia Ľtrbského Plesa do katastra obce Ľtrba, rastie význam obce Ľtrba ň ľasť Tatranská Ľtrba. Stáva sa potenciálnou územnou rezervou pre rozvoj bytovej funkcie (ako Ľhko dostupné byty pre zamestnancov hotelových služieb Ľtrbského Plesa, ale aj vrcholových Ľportovcov). Z uvedeného dôvodu dochádza k potrebe prehodnotenia funkľ nej náplne niektorých objektov a voľých pozemkov v zastavanom území v lokalitách, kde sa obytná funkcia uň nachádza a sú tu vytvorené vŕetky podmienky pre napojenie nových objektov na rozvody inŕinierskych sietí v území.

Dôvodom a podnetom pre zahájenie prác na obstarávaní zmeny schváleného územného plánu obce je súhlas Obecného zastupiteľstva a komisie výstavby obce ku predloženému zámeru stavebníka pre návrh výstavby nového rodinného domu v existujúcej zástavbe, na vlastnom pozemku s nutnou úpravou prístupovej úľ elovej komunikácie.

Cieľom zmeny schváleného územného plánu obce je

- zmena plochy pôvodného urľ enia využitia územia z nezastavaného pozemku parc.ľ .2417/1 na ulici Lesnej na plochu s obytnou zástavbou- bývanie v rodinných domoch - so samostatne stojacim rodinným domom.
- Úprava prístupovej úľ elovej komunikácie - z nezastavaných pozemkov parc.ľ .2417/95, parc.ľ .2417/93, parc.ľ .2418/10 na ulici Lesnej na plochu urľ enú pre komunikácie

Zmena zachováva pôvodnú formu zástavby lokality rodinných domov, priestorové a výŕkové ľ lenenie územia a schválené regulatívy zástavby pôvodného Územného plánu.

Zmena spoľ íva len v doplnení podmienok pre realizáciu uvedenej stavby, bez nárokov na podmieľujúce investície na verejné rozvody inŕinierskych sietí.

Záväzná ľasť sa mení v rozsahu zmeny funkľ ného využitia plochy dotknutých pozemkov z plochy záhrad a zelene na plochu bývania v rodinných domoch s nutnou úpravou prístupovej úľ elovej komunikácie.

II. Východiskové podklady

Podkladom pre vypracovanie zmeny bol:

- Územný plán obce Ľtrba vypracovaný Urbionom Koŕice v roku 1988, schválený uznesením R ONV v Poprade ľ . 148 zo dĽa 22.11.1989
Zmeny a doplnky schválené uznesením OcZ v Ľtrbe dĽa 28.9.2002 pod ľ . 154/2002
- požiadavky objednávateľa zmeny formulované v zadávacom liste pre zmenu funkľ ného využitia pozemku
- Zmenu a doplnok Územného plánu obce Ľtrba, na parc.ľ .2417/3, 2417/1 a 2417/21 schválenú uznesením OcZ v Ľtrbe dĽa 23.04.2007 pod ľ . 94/2007

Súlad splatnou a nadradenou ÚPD

Zmena ÚPN obce Ľtrba je v súlade s ÚPN VÚC PSK schváleného uznesením vlády SR ľ .268/1998 a NV ľ . 216/1998 Z.z., ktorým bola vyhlásená záväzná ľasť ÚPN VÚC Preŕovského kraja a jeho Zmenami a doplnkami schválenými vládou SR nariadením ľ . 697/2002 Z.z., nariadením ľ . 111/2003 Z.z. , Zmenami a doplnkami 2004 schválenými zastupiteľstvom PSK uznesením ľ . 228 zo dĽa 22.6.2004, ktorým bola vyhlásená jeho záväzná ľasť VZN PSK ľ . 4/2004, Zmenami a doplnkami 2009 schválenými zastupiteľstvom PSK uznesením ľ . 588/2009 dĽa 27.10.2009, ktorých záväzná ľasť bola vyhlásená VZN PSK ľ . 17/2009 schváleným zastupiteľstvom PSK, uznesením ľ . 589/2009 dĽa 27.10.2009

Zmena je v súlade s ÚHZ pre spracovanie ÚPN obce Ľtrba schválenými dĽa 30.11.1984, ľ .u. 22

III. Vymedzenie riešeného územia zmeny

- Zmena sa týka funkčnej plochy, ktorá pozostáva z pozemkov
- parc.č. **2417/1**, v kat.území Ľtrba v celosti je vlastníkom súkromná osoba
 - parc.č. **2417/93** a parc.č. **2417/95** v kat.území Ľtrba, vlastníkom je obchodná spoločnosť
 - parc.č. **2418/10** v kat.území Ľtrba, vlastníkom je obec Ľtrba

Napojenia objektu na inžinierske siete bude realizované samostatnými stavebnými prípojkami z existujúcich rozvodov na ulici Lesnej, z ktorých sú napojené všetky stavby IBV v danej lokalite.

IV. Ľirgje vzťahy vymedzeného územia

V Ľirgjom kontexte realizácia zámeru zmeny funkčného využitia pôvodných nezastavaných pozemkov nebude mať dopad na Ľirgje územné vzťahy a väzby. Neovplyvní pôvodnú schválenú koncepciu územného plánu zóny, jej záväzné ani smerné l'asti, nakoľko zachováva schválené a povolené rezervné kapacity územia (nároky na plochy statickej dopravy, dopravné napojenie, napojenia na inžinierske siete).

V. Základné demografické údaje

Realizácia zámeru bude mať dopad na zmenu demografických údajov v území. Dôjde ku zvýšeniu počtu obyvateľov o predpokladaný počet 4 osoby /priemerný počet na jednu rodinu/ , vrátane nárastu počtu bytových jednotiek o počet 1, príslušného počtu garážových a parkovacích miest v počte 2, riešené samostatným vonkajším parkovacím miestom .

VI. Požiadavky na asanáciu, zachovanie a ochranu doterajších fondov a hodnôt

Pre realizáciu zámeru nie sú nutné hľadne asanácie objektov a nie je nutná osobitná ochrana hodnôt a fondov v území (ochrana prírody je riešená v samostatnej kapitole).

VII. Požiadavky na postup, etapovitosť a poradie výstavby

Realizácia budúcej výstavby si nevyhŕada jej rozdelenie na etapy, bude zrealizovaná v celku.

VIII. Požiadavky z hľadiska starostlivosti o životné prostredie

Situovanie stavebných objektov, celkové výŕkové zónovanie a architektonické l'lenenie musí v maximálnej miere akceptovať podmienky stanovené orgánmi ochrany prírody.

Ide hlavne o:

- minimalizáciu výrubov vysokej zelene
- dodržiavanie stanovených podmienok ochranných pásiem v území
- hmotové, výŕkové, materiálové a farebné riešenie stavieb v súlade s regulatívami stanovenými v záväznej l'asti územného plánu obce Ľtrba

IX. Požiadavky na ochranu lesného fondu a pôdneho fondu

Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného fondu na nepoľnohospodárske účely

Riešená lokalita sa nachádza v obci Ľubča, I. asTATATRANSKÁ ĽUBČA, ul. Lesná.

Stav podľa schváleného ÚPN obce Ľubča, I. asTATATRANSKÁ ĽUBČA : **trvalý trávnatý porast**

Výstavbou rodinného domu a úpravou prístupovej úľ elovej komunikácie dochádza k záberom na pozemkoch

- par. I. 2417/1, / trvalý trávnatý porast/ - vo vlastníctve súkromnej osoby- individuálna bytová výstavba
- par. I. 2417/95, / trvalý trávnatý porast/ - vo vlastníctve obchodnej spoločnosti- úprava prístupovej úľ elovej komunikácie
- par. I. 2418/10, / trvalý trávnatý porast/ - vo vlastníctve obce Ľubča- úprava prístupovej úľ elovej komunikácie
- par. I. 2417/93, / trvalý trávnatý porast/ - vo vlastníctve obchodnej spoločnosti- úprava prístupovej úľ elovej komunikácie

Navrhovaná zmena ÚPN : **individuálna bytová výstavba a úprava prístupovej úľ elovej komunikácie** a **ostatná pôda** .

Riešené stavebné a iné zámery na **poľnohospodárskej pôde** sú navrhované na územiach v priamom kontakte s existujúcim zastavaným územím obce a v priamom kontakte s uľ urbanizovanými územiami v rámci katastra.

Navrhovaná zmena územného plánu obce Ľubča bola spracovaná podľa vykonávacej vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva SR I. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona I. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona I. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole zneľ isťovania ěivotného prostredia v znení neskorých predpisov a v súlade so zákonom I. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona I. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a o kontrole zneľ isťovania ěivotného prostredia v znení neskorých predpisov (Ľalej len zákon).

Pri spracovaní Zmeny územného plánu bol kladený dôraz na dodržiavanie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom pouhíť uvedených v § 12 ods. 1 a ods. 2, písm. a) až d) zákona.

Podľa § 12 ods. 1 zákona pri návrhoch nepoľnohospodárskeho pouhíť poľnohospodárskej pôdy je potrebné reĝpektovať zásadu chrániť najkvalitnejšie a najproduktívnejšie poľnohospodárske pôdy v danom katastrálnom území, ktoré sú zaradené podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) uvedených v prílohe I. 2 nariadenia vlády SR I. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odĝatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

Podľa prílohy I. 2 k nariadeniu vlády SR I. 58/2013 Z. z.

Ľ Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v prísluĝnom katastrálnom území podľa kódu BPEJ Ľ

sa v riešenom území nachádza ako najkvalitnejšia pôda s týmto označením kódu BPEJ:

861375	Ľubča	1011045 1012003 1029302 1029303 1060245 1060411 1063215 1063235 1063242 1063345 1063415 1063445 1063515 1063545 1066312 1069302 1069332 1069342 1069542 1072242 1072312 1072332 1072342 1072442 1072532 1072542 1087203 1087212 1087232 1087235 1087243
---------------	--------------	---

Parcely určené pre navrhované stavebné zámery sa nachádzajú v lokalite č. 1079262 ktorá v tabuľke najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy nie je uvedená.

Tento vyhodnotený záber v územnoplánovacej dokumentácii je navrhovaný na **individuálnu bytovú výstavbu a úpravu prístupovej ulovej komunikácie**. Podľa prílohy I. 2 k nariadeniu vlády SR I. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, lokality (plocha dopravy a výstavby) nie je podľa BPEJ súčasťou najkvalitnejšej pôdy v katastrálnom území Ľtrba. Na lokality určené ako plocha pozemnej komunikácie sa v zmysle § 4 písm. c) nariadenia vlády I. 58/2013 Z.z. pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy nevzťahuje povinnosť platenia odvodov. Ostatné lokality, ktoré sú súčasťou chránenej poľnohospodárskej pôdy a nachádzajú sa mimo zastavaného územia nie sú oslobodené od odvodov.

V spracovanej zmene územnoplánovacej dokumentácie nie sú navrhované pozemky určené na zalesnenie.

Vyhodnotenie a prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v Zmene je dokumentovaný nižšie v samostatnej tabuľke I.asti a v samostatnom výkrese

Osobitná chránená poľnohospodárska pôda podľa § 12 ods.2 písm. a) zákona, sa v riešenej I.asti katastrálneho územia nenachádza. Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy nevzniká povinnosť platenia odvodov.

Pôvodne vydaný **Súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účely** zo dňa 11.6.2002 pod I. j. 02/00485 v rámci ÚPN Z Ľtrba I. asť Tatranská Ľtrba sa uvedených parciel netýkal .

Lokalita	Kat.územie	Pozemok p.č.	Kultúra BPEJ	Celková výmera pozemku	Zaberaná plocha pozemku
Ul.Lesná	Ľtrba	C-2417/1	Trvalý trávnatý porast	1163 m ²	1163 m ²
Predpokladaný záber PPF pre výstavbu rodinného domu					1163 m ²
Ul.Lesná	Ľtrba	C-2417/95	Trvalý trávnatý porast	765 m ²	765 m ²
Ul.Lesná	Ľtrba	C-2418/10	Trvalý trávnatý porast	53 m ²	53 m ²
Ul.Lesná	Ľtrba	C-2417/93	Trvalý trávnatý porast	603 m ²	603 m ²

Predpokladaný záber PPF pre úpravu úľelovej komunikácie spolu					1421 m2
---	--	--	--	--	---------

V súvislosti s úľinnosťou zákona ľ. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľohospodárskej pôdy a o zmene zákona ľ. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole zneľisťovania ľivotného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Ľalej len ~~A~~ zákon o ochrane pôdy) a vykonávacej vyhláľky ľ. 508/2004 Z.z., ktoré majú priamu väzbu na proces obstarávania, spracovávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona ľ. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Ľalej len ~~A~~ stavebný zákon) v znení neskorých právnych predpisov podľa § 12 zákona o ochrane pôdy možno poľohospodársku pôdu pouľiť na stavebné úľely a iné nepoľohospodárske úľely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Ochrana poľohospodárskej pôdy naĽalej zostáva rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia. Podľa § 13 zákona o ochrane pôdy pri kaľdom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu poľohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany poľohospodárskej pôdy. Kto navrhuje nepoľohospodárske pouľitie poľohospodárskej pôdy, je povinný pri územnoplánovacej ľinnosti predovľetkým:

- chrániť poľohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej aľ ģtvrtej kvalitatívnej skupiny uvedenej v prílohe ľ. 3 zákona o ochrane pôdy,
- rieģiť alternatívne umiestnenie stavby na poľohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľohospodárskych pôd a vyhodnotiť dôsledky pre poľohospodársku pôdu pre kaľdú alternatívu

Katastrálne územie	Funkľné Vyuľtie Návrh	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľohospodárskej pôdy		Uľivateľ poľohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioraľné zariadenia	Ľasová etapa realizácie	Iná infor-mácia
Ģrba	Individuálna bytová výstavba Úprava úľelovej komunikácie	Celkom	Celkom	z toho				
Parc.ľ. 2417/1	Individuálna bytová výstavba 1163m2	1163m2	1163m2	skupina BPEJ trvalý trávnatý porast kód 1079262 nenachádza sa v tabuľke najkvalitnej. poľoh. pôde v k.ú.	výmera v ha 1,163 Súkromná osoba	Bez závlahy	Bez etapizácie	

Parc.ľ. 2417/95	Úprava úľelovej komunikácie 765m2	765m2	765m2	skupina BPEJ trvalý trávnatý porast kód 1079262 nenachádza sa v tabuľke najkvalitnej. poľňoh. pôde v k.ú.	výmera v ha 0,765	Obchodná spoločnosť	Bez závlahy	Bez etapizácie	
Parc.ľ. 2418/10	Úprava úľelovej komunikácie 53m2	53m2	53m2	skupina BPEJ trvalý trávnatý porast kód 1079262 nenachádza sa v tabuľke najkvalitnej. poľňoh. pôde v k.ú.	výmera v ha 0,53	Obec Ľtrba	Bez závlahy	Bez etapizácie	
Parc.ľ. 2417/95	Úprava úľelovej komunikácie 603m2	603m2	603m2	skupina BPEJ trvalý trávnatý porast kód 1079262 nenachádza sa v tabuľke najkvalitnej. poľňoh. pôde v k.ú.	výmera v ha 0,603	Obchodná spoločnosť	Bez závlahy	Bez etapizácie	

Na dané pozemky p.ľ. 2417/1, 2417/93, 2417/95, 2418/ 10 k.ú. Ľtrba vo výmere spolu 2 584 m² / 1163m²+1421m²/ kultúry trvalý trávnatý porast sa nevzťahuje súhlas na použitie poľňohospodárskej pôdy na nepoľňohospodársky účel vydaný v ľase schválenia Krajským úradom Prešov, Odborom PPaLH zo dňa 11.6.2002 pod ľ.j. 02/00485 v rámci ÚPN-Z Ľtrba ľasť Tatranská Ľtrba, **je nevyhnutné pri tejto zmene územného plánu vysporiadať poľňohospodársku pôdu z hľadiska jej navrhovaného použitia na nepoľňohospodársky účel.**

Pozemky sú zahrnuté v rámci BPEJ do lokality pod ľíslo 1079262, príľom vyľílenená plocha 2584 m² je navrhnutá na trvalý záber a zmenu kvalifikácie BPEJ na zastavanú plochu.

X. Poľiadavky z hľadiska ochrany loňísk nerastov

Na území sa nenachádzajú loňiská nerastov.

XI. Poľiadavky z hľadiska záväzných regulatívov funkľného a priestorového usporiadania územia, technickej infraštruktúry a dopravného riešenia

Spracovaná zmena Územného plánu obce Ľtrba v plnom rozsahu reľpektuje záväzne regulatívy schváľenej pôvodnej územno-plánovacej dokumentácie.

Závazná I'asť sa mení v rozsahu zmeny funkčného využitia plochy dotknutých pozemkov z plochy záhrad a zelene na plochu bývania v rodinných domoch s nutnou úpravou prístupovej úľelovej komunikácie.
Závazné regulatívy sa nemenia.

XII. Požiadavky na spracovanie územno-plánovacej dokumentácie

Pre malý rozsah a jednoduchosť riešenia územia je zmena vypracovaná len v jednom stupni – **Návrh riešenia**.

Následne je nutné vypracovať zmenu Územného plánu Zóny obce Ľtrba, I'asť Tatranská Ľtrba, so zapracovaním všetkých schválených záväzných a smerných I'asti tejto zmeny ÚPN-O.

Dokumentácia obsahuje:

A/ Textová I'asť

B/ Výkresová I'asť

Proces schvaľovania a prerokovania zmeny stanoví obstarávateľ v súlade s legislatívnym postupom a s procesom prerokovania pôvodnej dokumentácie.



