

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

VEĽKÝ GROB

ZMENY A DOPLNKY 01/2017

B/VYHODNOTENIE

PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ

PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

NÁVRH

OBSTARÁVATEĽ:

OBEC VEĽKÝ GROB

SPRACOVATEĽ:

ING.ARCH. EVA KRUPOVÁ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT, TRNAVA

JÚN, 2017

Dokumentácia Zmien a doplnkov 01/2017 územného plánu obce Veľký Grob pozostáva z textovej časti a grafickej časti. Obsahuje smernú časť (A), vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie (B) a záväznú časť (C).

OBSAH ČASTI B

strana

A.	<u>ZÁKLADNÉ ÚDAJE</u>	3
01.	ZÁKLADNÉ VÝCHODZIE PODKLADY	3
02.	ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA	3
03.	ZHODNOTENIE PRÍRODNÝCH PODMIENOK	4
04.	ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA - POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, PP, LPF	4
05.	KVALITA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PP)	4
06.	CESTNÁ SIŤ	4
07.	LESNÝ PÔDNY FOND (LPF)	4
B.	<u>VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP a LPF</u>	4
08.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
09.	FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
09.1.	BYTOVÁ VÝSTAVBA	5
09.2.	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA	5
09.5.	ZELEŇ	7
10.	REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE	7

Časť „B“ Zmien a doplnkov 01/ 2017 ÚPN O obsahuje grafickú prílohu
(výkres č. 7):

7 VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF

1 : 2 880

Hlavný riešiteľ ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 : Ing. arch. Eva Krupová
(autorizovaný architekt SKA 1005AA)

Dopravné vybavenie	Blanka Nomilnerová
Vodné hospodárstvo	Ing. Ján Šprinka
Energetika	Marián Nomilner, Ing. Ján Šprinka
Elektronické komunikačné systémy	Ing. Jozef Köppl
Digitálne spracovanie	Bc. Peter Slabý

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA : Ing. Miroslav Polonec
(Obstarávanie ÚPN obce v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona v znení neskorších predpisov, Reg. č. 301)

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa úvod ZÁKLADNÉ ÚDAJE dopĺňa o nasledovné odseky (odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

Návrh Zmien a doplnkov 01/2017 ÚPN obce Veľký Grob obsahuje vyhodnotenie nárokov na využitie poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely v zmysle platnej legislatívy. Spracovaný je v textovej, v tabuľkovej i výkresovej časti v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, ako i spoločných metodických usmernení pre spracovanie záberov PP na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely.

01. ZÁKLADNÉ VÝCHODZIE PODKLADY

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ZÁKLADNÉ VÝCHODZIE PODKLADY nemení.

02. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA dopĺňa o nasledovné odseky (odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

Dôvodom obstarávania ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 územného plánu obce Veľký Grob v roku 2017 bola skutočnosť, že od schválenia Zmien a doplnkov 2011 (AKTUALIZÁCIA 2011) územného plánu obce Veľký Grob došlo k ďalším zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola v tom čase navrhnutá koncepcia organizácie územia.

Riešené územie Zmien a doplnkov 01/2017 ÚPN obce Veľký Grob – je vymedzené v rámci plôch riešených lokalít (Zmena 01/2017-a,b,c), ktoré majú novú funkčnú náplň a sú vyčlenené novou hranicou zastavaného územia. Nachádzajú v zastavanom aj nezastavanom území obce Veľký Grob.

ZMENA 01/2017-a predstavuje vymedzené územie v pokračovaní jestvujúcej lokality A1-14 Družstevná I. V AKTUALIZÁCII 2011 územného plánu obce predstavovalo toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-4 Družstevná II. Novým návrhom v ZMENE 01/2017-a dochádza k preradeniu tejto lokality z výhľadovej etapy V1-4 do návrhovej etapy s označením **A1-15 Družstevná II** (cca 14 RD).

ZMENA 01/2017-b predstavuje vymedzené územie v pokračovaní jestvujúcej lokality A1-2 Hlavná-juh I a A1-4 Podháj. V AKTUALIZÁCII 2011 územného plánu obce predstavovalo toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-1 Hlavná-juh II. Novým návrhom v ZMENE 01/2017-b dochádza k preradeniu tejto lokality z výhľadovej etapy V1-1 do návrhovej etapy s označením **A1-16 Hlavná-juh II** (cca 46 RD).

ZMENA 01/2017-c predstavuje vymedzené územie v dotyku s jestvujúcimi lokalitami B3-5/B3-6 a B4-1 na okraji zastavaného územia (z južnej strany Stoličného potoka). V AKTUALIZÁCII 2011 územného plánu obce boli v tejto lokalite navrhované plochy pre Zberný dvor odpadu B3-4, Kompostovisko B3-5 a technickú vybavenosť B4-1 Areál ČOV. Novým návrhom v ZMENE 01/2017-c dochádza k **rozšíreniu areálu B3-4/B3-5** o plochy areálu ČOV (B4-1 -zmena funkčného využitia). Pôvodne navrhovaný **areál ČOV B4-1** sa premiestňuje na plochu východne od lokality B3-4/B3-5 a zároveň sa v jeho dotyku navrhuje nový polyfunkčný areál služieb a výroby s označením **B3-6/C1-2 Polyfunkčný areál JUH**, ktorý bude dotvárať toto územie s kumulovanými funkciami služieb a výroby. Zároveň je v tejto lokalite navrhovaná aj izolačná zeleň **E3-2 Polyfunkčný areál JUH** na odizolovanie areálu od okolitej prírody (CHVÚ Úľanská mokrad').

03. ZHODNOTENIE PRÍRODNÝCH PODMIENOK

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ZHODNOTENIE PRÍRODNÝCH PODMIENOK nemení

04. ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA - POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, PPF A LPF

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA - POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, PPF A LPF nemení

05. KVALITA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PPF)

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola KVALITA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PPF) nemení.

06. CESTNÁ SIET'

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola CESTNÁ SIET' nemení.

07. LESNÝ PÔDNY FOND (LPF)

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola LESNÝ PÔDNY FOND (LPF) nemení.

B. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP a LPF

08. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ZÁKLADNÉ ÚDAJE mení a dopĺňa nasledovne (zmeny a doplnky sú vyznačené **tučným písmom kurzívou**, odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

Riešené územie v AKTUALIZÁCII 2011 predstavuje nové a rozširujúce sa stavebné obvody bytovej výstavby, rekreačné a relaxačné plochy, plochy výroby a ťažby štrkopiesku, plochy zelene, ale i plochy ostatné, ktoré sa navrhujú v intraviláne a minimálne i v extraviláne katastrálneho územia. **Riešené územie v Zmenách a doplnkoch 01/2017 predstavuje nové, resp. rozširujúce sa stavebné obvody bytovej výstavby a polyfunkčné územie ľahkej výroby a výrobných služieb mimo zastavané územie obce.** Nové stavebné obvody sú navrhnuté vytvorením samostatných stavebných komplexov individuálnej bytovej výstavby

vrátane technickej infraštruktúry. Lokality bytových jednotiek, zahrňované do záberu PP, predstavujú hlavne rodinné domy. V rámci rozptylu a prieluk v zastavanom území obce sa ráta s výstavbou ďalších rodinných domov, u ktorých je druh pozemku rôzny.

V riešenom území Zmien a doplnkov 01/2017 sa nachádza poľnohospodárska pôda zaradená v 1. skupine uvedenej v prílohe zákona č. 220/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Riešené územie Zmien a doplnkov 01/2017 do závlahových stavieb nezasahuje.

09. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

09.1. BYTOVÁ VÝSTAVBA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola BYTOVÁ VÝSTAVBA dopĺňa o nasledovné odseky (odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané): :

Lokalita A1-15 – Družstevná II podľa AKTUALIZÁCIE 2011 neriešené

Nachádza sa v južnej časti územia v extraviláne obce v dotyku s intravilánom a s jestvujúcou lokalitou A1-14 Družstevná. Navrhovaná výstavba RD je riešená v II. a III. etape návrhového obdobia v radovej obojstrannej zástavbe. Návrh predstavuje výstavbu 14 rodinných domov v novom stavebnom obvode. Dopravne je celá lokalita napojená na komunikáciu v lokalite A1-14 a následne na Družstevnú ulicu. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda a záhrada. Celá plocha o výmere 0,2692 ha je zaradená v BPEJ 0019002 v 1. skupine. Z toho orná pôda o výmere 0,7463 ha a záhrady 0,5229 ha.

Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN 0,2692 ha

Lokalita A1-16 – Hlavná-juh podľa AKTUALIZÁCIE 2011 neriešené

Lokalita je umiestnená južne od zastavaného územia v extraviláne obce a priamo nadväzuje na jestvujúcu lokalitu A1-2 Hlavná-juh I a jestvujúcu lokalitu A1-4 Podháj I. Navrhovaná výstavba 46 RD je riešená v II. a III. etape návrhového obdobia v radovej obojstrannej zástavbe v novom stavebnom obvode. Dopravne je celá lokalita napojená na komunikácie v lokalitách A1-2 a A1-4. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda v nezastavanom území obce vo výmere 4,2054 ha. Celá výmera je zaradená v BPEJ 0019002 v 1. skupine. K záberu ostatných plôch nedochádza.

Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN 4,2054 ha

09.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA mení a dopĺňa nasledovne (zmeny a doplnky sú vyznačené **tučným písmom kurzívou**, odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

Lokality B3-4, B3-5	podľa ÚPN 2001	neriešené
----------------------------	----------------	-----------

B3-4 Zberný dvor odpadu**B3-5 Kompostovisko**

Lokality pre zberný dvor a kompostovisko sú umiestnené v **juho-východnej okrajovej** časti územia **v extraviláne obce**, na pozemku vedenom ako orná pôda. Dopravne je lokalita napojená na jestvujúcu cestu III/0616. Cesta bude slúžiť zároveň pre prístup k ČOV i ako začiatok cyklotrasy. **Zmenami a doplnkami 01/2017 dochádza k rozšíreniu lokality a to zmenou funkčného využitia z pôvodných funkčných plôch lokality B4-1 Areál ČOV. Táto plocha predstavuje výmeru 0,1073 ha. Celková plocha lokality B3-4/B3-5 po rozšírení má výmeru 0,2341 ha. Celkový záber PP na zmenu funkčného využitia podľa ZaD 01/2017 je o výmere 0,1073 ha v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda. Plocha je zaradená v BPEJ 0019002 v 1. skupine. K záberu ostatných plôch neprichádza.**

Záber PP podľa Aktualizácie 2011 ÚPN predstavoval výmeru	0,1268 ha
Vydaný súhlas na záber PP k pôvodnému ÚPN 2001	-
Záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN predstavuje výmeru	0,2341 ha
Potrebný súhlas na zmenu funkčného využitia k ZaD 01/2017	0,1073 ha

B4-1 Areál ČOV	podľa ÚPN 2001	neriešené
-----------------------	----------------	-----------

Lokalita pre areál je umiestnená v **juho-východnej okrajovej** časti územia **v extraviláne obce**, na pozemku vedenom ako orná pôda. Dopravne je lokalita napojená na jestvujúcu cestu III/0616. **Zmenami a doplnkami 01/2017 dochádza k premiestneniu lokality južne od lokality B3-4/B3-5 (Zberný dvor odpadu a kompostovisko). Nová lokalita B4-1 Areál ČOV má výmeru 0,0000 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda. Celá plocha je zaradená v BPEJ 0019002 v 1. skupine. K záberu ostatných plôch neprichádza.**

Záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN predstavuje výmeru	0,1600 ha
Vydaný súhlas na záber PP k pôvodnému ÚPN 2001	-
Potrebný súhlas na záber PP k ZaD 01/2017 ÚPN obce	+ 0,1600 ha

B3-6/C1-2 Polyfunkčný areál JUH	podľa AKTUALIZÁCIE 2011	neriešené
--	-------------------------	-----------

B3-6 Výrobné služby**C1-2 Výroba**

Lokality sú umiestnené v juho-východnej okrajovej časti od zastavaného územia v extraviláne obce a sú v dotyku s lokalitou B4-1, resp. s lokalitami B3-4/B3-5. Predstavujú nový polyfunkčný areálu služieb a výroby B3-6/C1-2 Polyfunkčný areál JUH. Dopravne je lokalita napojená na jestvujúcu cestu III/0616 účelovou komunikáciou navrhovanou pre lokality B3-4/B3-5 a B4-1, ktorá sa predĺži. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda. Celá plocha je zaradená v BPEJ 000019002 v 1. skupine. Na území sa závlahy nenachádzajú. K záberu ostatných plôch neprichádza.

Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN	0,6106 ha
--	------------------

09.5. ZELENĽ

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola ZELENĽ mení a dopĺňa nasledovne (zmeny a doplnky sú vyznačené **tučným písmom kurzívou**, odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

E3-2 Polyfunkčný areál JUH podľa AKTUALIZÁCIE 2011 neriešené

Lokalita izolačnej zelene je umiestnená v juho-východnej okrajovej časti od zastavaného územia v extraviláne obce a je v dotyku s lokalitami B4-1 a B3-6/C1-2. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda. Celá plocha je zaradená v BPEJ 000019002 v 1. skupine. Na území sa závlahy nenachádzajú. K záberu ostatných plôch neprichádza.

Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 01/2017 ÚPN 0,2000 ha

10. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 sa kapitola REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE dopĺňa a mení nasledovne (doplnky a zmeny sú vyznačené **tučným písmom kurzívou**, odstavce, ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

V rámci návrhu Zmien a doplnkov 01/2017 ÚPN obce boli prehodnotené jestvujúce funkčné plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch 2011 (AKTUALIZÁCIA 2011) a zároveň boli navrhnuté nové funkčné plochy pre IBV, služby, výrobu a pre dopravnú a technickú vybavenosť.

Celková plocha navrhovaných lokalít v Zmenách a doplnkoch 01/2017 ÚPN obce predstavuje výmeru 6,6793 ha. Z toho záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje výmeru 6,4452 ha a zmena funkčného využitia predstavuje výmeru 0,1073 ha. Pozemky sú podľa KN vedené ako orná pôda a záhrady mimo zastavané územie obce v 1. skupine BPEJ 0019002.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu v uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pri realizácii Zmien a doplnkov 01/2017 ÚPN obce Veľký Grob je na nasledujúcej strane.

Za kolektív autorov

Ing. arch. Eva Krupová
autorizovaný architekt

V Trnave, jún, 2017

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii Zmien a doplnkov 01/2017 ÚPN obce Veľký Grob

Čís. lok.	Názov lokality	Forma výstavby Funkcia	Etap	Plocha lokality	Záber PPF [ha] ZMENY A DOPLNKY 01/2017					Záber ostat. plôch [ha]	ZMENY A DOPLNKY 2011 Zmena funkčného využitia		
					Celkom	Druh pozemku	BPEJ / skupina	Z toho			Záber PP [ha]	Z toho	
								v ZÚ	mimo ZÚ			v ZÚ	mimo ZÚ
A1-15	Družstevná II	IBV,cesta	II., III.	1,2692	1,2692	or.pôda záhrady	0019002/1	-	0,7463 0,5229		-	-	-
A1-16	Hlavná juh II	IBV, cesta	II., III.	4,2054	4,2054	or.pôda	0019002/1	-	4,2054		-	-	-
B3-4	Zberný dvor odpadu a kompostovisko - rozšírenie	Služby	II.	0,2341	-	-	-	-	-	0,1268	0,1073	-	0,1073
B3-5													
B4-1	Areál ČOV	Tech.vybav.	II.	0,1600	0,1600	or.pôda	0019002/1	-	0,1600	-	-	-	-
B3-6	Polyfunkčný areál JUH	Služby, výroba, cesta Izolačná zeleň	II., III.	0,6106	0,6106	or.pôda	0019002/1	-	0,6106	-	-	-	-
C1-2				0,2000	0,2000				0,2000				
E3-2													
	Celkom:			6,6793	6,4452	-	-	0	6,4452	0,1268	0,1073	0	0,1073