

SAN-HUMA`90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 N i t r a

Tel.: 037/6524 077 Tel./Fax: 037/6524 072

ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPNO JELENEC

časť:

**návrh trvalých záberov poľnohospodárskej pôdy na
nepoľnohospodárske využitie**

Nitra, január 2019

SAN-HUMA`90 s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 N i t r a

Tel.: 037/6524 077 Tel./Fax: 037/6524 072

ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPNO JELENEC

časť:

**návrh trvalých záberov poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske
využitie**

Spracoval: Ing. arch. Vladimír Jarabica
Predkladá: Obec Jelenec

Nitra, január 2019

Obsah dokumentácie:

1. Úvod
2. Návrh na záber plochy PPF v rámci ZaD č. 2 ÚPNO Jelenec
3. Prílohy č. 1 – č. 3

1. Úvod:

Obec Jelenec uznesením OZ č. 427/2018 zo dňa 26.10.2018 schválilo požiadavky na zmeny a doplnky č.2 k ÚPNO Jelenec.

V rámci zmien a doplnkov č. 2 je formulovaná aj požiadavka na nové zábery a zmenu využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu mimo hranicu zastavaného územia obce na trvalé nepoľnohospodárske využitie pre zástavbu. V tejto súvislosti je navrhovaná zmena územného plánu, z ktorej vyplýva požiadavka na jej odsúhlasenie pre vydanie predbežného súhlasu pre nové lokality navrhované pre trvalý záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie.

2. Návrh na záber plochy PPF v rámci ZaD č. 2 k ÚPNO Jelenec

V popise sú uvedené údaje o lokalitách pre ktoré bol vydaný predbežný súhlas záberu PPF pre nepoľnohospodárske využitie v rámci schváleného ÚPNO Jelenec a jeho následných ZaD č. 1. Pre prehľadnosť je uvedené aj doplnenie vyvolané navrhovanými zmenami ÚPNO Jelenec č. 2.

V rámci ÚPNO Jelenec a jeho ZaD č. 1 boli odsúhlasené zábery PPF mimo hranice zastavaného územia v tomto rozsahu:

- pre I. etapu stavebného rozvoja na 2 lokalitách celkom o výmere.....5,86 ha
- pre II. etapu stavebného rozvoja na 6 lokalitách celkom o výmere.....21,25 ha
- pre dlhodobý výhľad stavebného rozvoja na 1 lokalite a výmere1,76 ha
- celkový záber I. a II. etapy vrátane výhľadu pre stavebný rozvoj na 9 lokalitách o celkovej výmere spolu.....28,87 ha

V rámci ÚPNO Jelenec a jeho ZaD č. 1 boli odsúhlasené zábery PPF v hranici zastavaného územia na 9 lokalitách v celkovej výmere37,86 ha.

V Obecnom zastupiteľstve boli v roku 2018 odsúhlasené požiadavky na zmenu územného plánu, evidovaná pod č. 1, 2, 6, 8, ktorých riešenie vyvoláva zmenu využitia poľnohospodárskeho fondu na nepoľnohospodárske využitie mimo hranice zastavaného územia obce na nových lokalitách.

Zmeny sú vyvolané požiadavkami obce a vlastníkov pozemkov s odôvodnením ich zámerov realizovať výstavbu na nových plochách doteraz využívaných ako pôdny fond pre poľnohospodárske účely.

Navrhovaný zámer pre nové lokality a na zmenu funkcie zástavby na odsúhlasených lokalitách záberov využitia PPF na nepoľnohospodárske využitie je uvedený nižšie v popise a polohová lokalizácia záberov je uvedená vo výkresovej prílohe.

Schválené lokality a nové lokality navrhovaných záberov mimo hranicu zastavaného územia obce – navrhované zmeny sú vyznačené farebným textom (**červeným písmom**), text ktorý sa ruší je vyznačený prečiarknutím.

LOKALITA Č. 1

Kataster, miesto lokality: Jelenec, juhozápadná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Šumina)

Druh výstavby: rodinné bývanie a výroba (2/3 +1/3)

Výmera: 3,62 ha (orná pôda 2,42 ha, záhrady 1,20 ha)

BPEJ: 0152202 - 4. bonitná skupina = 3,62 ha;

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

LOKALITA Č. 2

Kataster, miesto lokality: Jelenec, západná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Nový Gýmeš)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 1,15 ha (orná pôda 0,90 ha, záhrady 0,25 ha)
BPEJ: 0150202 - 4. bonitná skupina = 1,15 ha;
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah, melioračný kanál
Etapizácia: 2. poradie výstavby
Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

LOKALITA Č. 3

Kataster, miesto lokality: Jelenec, severná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Nový Gýmeš)
Druh výstavby: rodinné bývanie
Výmera: 1,52 ha (záhrady 1,52 ha)
BPEJ: 0276432 - 8. bonitná skupina = 1,52 ha;
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah
Etapizácia: 2. poradie výstavby
Užívateľ: súkromný sektor

LOKALITA Č. 4

Kataster, miesto lokality: Jelenec, severovýchodná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Horný a Dolný koniec)
Druh výstavby: rodinné bývanie
Výmera: 1,06 ha (orná pôda 1,06 ha)
BPEJ: 0252202 - 5. bonitná skupina = 1,06ha;
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah
Etapizácia: 2. poradie výstavby
Užívateľ: družstevný sektor

LOKALITA Č. 5

Kataster, miesto lokality: Jelenec, severovýchodná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Horný a Dolný koniec)
Druh výstavby: územná rezerva pre rozšírenie cintorína a izolačná zeleň
Výmera: 1,76 ha (orná pôda 1,76 ha)
BPEJ: 0252202 - 5. bonitná skupina = 1,76 ha;
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah, melioračný kanál
Etapizácia: dlhodobý výhľad po návrhovom období – územná rezerva
Užívateľ: družstevný sektor

Mení sa funkčné využitie pre lokalitu č. 6 na bývanie:

LOKALITA Č. 6

Kataster, miesto lokality: Jelenec, južná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Výroba)
Druh výstavby: ~~výroba~~ **bývanie**
Výmera: 1,42 ha (orná pôda 1,42 ha)
BPEJ: 0111002 - 3. bonitná skupina = 1,42 ha;
Hydromelioračné zariadenia: bez závlah
Etapizácia: 2. poradie výstavby
Užívateľ: ~~družstevný~~ **súkromný** sektor

Vlastníci pozemkov v danej lokalite požadujú zmenu ich využitia. Na časti územia lokality č.7 sa mení funkcia pre bývanie. Zmena rieši odčlenenie časti územia od lokality č.7 (zmenšenie výmery pre funkciu výrobných zoskupení) pre vytvorenú lokalitu pod označením 7a s funkciou bývania.

LOKALITA Č. 7

Kataster, miesto lokality: Jelenec, južná časť územia (PFČasť Výroba)
Druh výstavby: výrobné zoskupenia
Výmera: ~~14,50~~ **12,60** ha (orná pôda ~~14,50~~ **12,60** ha)
BPEJ: 0111002 - 3. bonitná skupina = ~~3,62~~ **1,72** ha;
0150202 – 4. bonitná skupina = 9,20 ha;
0151203 – 6. bonitná skupina = 1,68 ha;

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 2. poradie výstavby a dlhodobí výhľad – územná rezerva pre zoskupenie výrobných zariadení

Užívateľ: družstevný sektor

Vlastníci pozemkov v danej lokalite požadujú zmenu ich využitia. Zmena rieši odčlenenie časti územia od lokality č.7 (zmenšenie výmery pre funkciu výrobných zoskupení) a na odčlenenej ploche rieši funkciu bývania – vytvára sa lokalita pod označením 7a s funkciou bývania.

LOKALITA Č. 7a

Kataster, miesto lokality : Jelenec, južná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť - výroba)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 1,90 ha (orná pôda 1,90 ha)

BPEJ: 0111002 – 3. bonitná skupina = 1,90 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

LOKALITA Č. 8

Kataster, miesto lokality: Jelenec, okrajová južná časť rekreačného územia (PFCelok Remitáž)

Druh výstavby: rekreačná vybavenosť

Výmera: 1,60 ha (orná pôda 1,60 ha)

BPEJ: 0250002 - 4. bonitná skupina = 1,60 ha;

Hydromelioračné zariadenia: závlahy

Etapizácia: 2. poradie výstavby a dlhodobí výhľad - územná rezerva pre umiestnenie zariadení športovo - rekreačnej zóny

Užívateľ: družstevný sektor

LOKALITA Č. 9

Kataster, miesto lokality: Jelenec, okrajová východná časť zastavaného územia (PFČasť Pri železnici)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 2,24 ha (orná pôda 2,24 ha)

BPEJ: 0152202 - 7. bonitná skupina = 2,24 ha;

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

Vlastník požaduje zmenu využitia územia pôdneho fondu mimo hranicu zastavaného územia pre bývanie. Pozemky sú v súčasnosti ucelene poľnohospodársky využívané.

LOKALITA Č. 10

Kataster, miesto lokality : Jelenec, južná okrajová časť zastavaného územia obce (PFČasť Pri železnici a PFCelok Jelenec – juh)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 0,78 ha (záhrady 0,30 ha, orná pôda 0,48 ha)

BPEJ: 0150002 – 4. bonitná skupina = 0,78 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

Obec požaduje zmenu využitia časti územia pôdneho fondu mimo hranicu zastavaného územia pre umiestnenie technickej vybavenosti – transformačnej stanice. Plocha je v súčasnosti ucelene poľnohospodársky využívaná.

LOKALITA Č. 11

Kataster, miesto lokality : Jelenec, severozápadná okrajová časť zastavaného územia obce (pri PFČasti Nový Gýmeš)

Druh výstavby: technická vybavenosť

Výmera: 0,15 ha (orná pôda 0,15 ha)

BPEJ: 0150202 – 5. bonitná skupina = 0,15 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: družstevný sektor

Vlastníci požadujú zmenu využitia územia pôdneho fondu mimo hranicu zastavaného územia pre bývanie. Pozemky sú v súčasnosti ucelene poľnohospodársky využívané.

LOKALITA Č. 12

Kataster, miesto lokality : Jelenec, severovýchodná okrajová časť zastavaného územia obce (pri PFČasti Nový Gýmeš)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 1,00 ha (orná pôda 1,00 ha)

BPEJ: 0206002 – 3. bonitná skupina = 1,00 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

tab. 9: Súhrnné hodnotenie schválených a nových navrhovaných lokalít záberu PPF – mimo zastavaného územia vymedzeného hranicou k 1. 1. 1990

Označenie lokality – číslo lokality	funkčné využitie podľa ÚPNO	Záber PPF celkom (ha)
1	bývanie a výroba	3,62
2, 3, 4, 6, 7a, 9, 10, 12	bývanie	5,97 11,07
5	vybavenosť – rozšírenie cintorína	1,76
6, 7	výroba	15,92 12,60
8	rekreačno-športová vybavenosť	1,60
11	technická vybavenosť	0,15
Celkom 9 13 lokalít		28,87 30,08

tab. 10: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo hranicu zastavaného územia obce pre schválené a navrhované lokality (podfarbené lokality sú situované v záujmovom území hydromelioračných stavieb)

Označenie lokality	Celková výmera odňatia PPF (ha)	Orná pôda			Vinice			Záhrady		
		Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)
1	3,62	2,42	4	2,42	-	-	-	1,20	4	1,20
2	1,15	0,90	4	0,90	-	-	-	0,25	4	0,25
3	1,52	-	-	-	-	-	-	1,52	8	1,52
4	1,06	1,06	5	1,06	-	-	-	-	-	-
5	1,76	1,76	5	1,76	-	-	-	-	-	-
6	1,42	1,42	3	1,42	-	-	-	-	-	-
7	14,50 12,60	14,50 12,60	3	3,62 1,72	-	-	-	-	-	-
			4	9,20						
			6	1,68						
7a	1,90	1,90	3	1,90	-	-	-	-	-	-

8	1,60	1,60	4	1,60	-	-	-	-	-	-
9	2,24	2,24	7	2,24	-	-	-	-	-	-
10	0,78	0,48	4	0,48	-	-	-	0,30	4	0,30
11	0,15	0,15	5	0,15	-	-	-	-	-	-
12	1,00	1,00	3	1,00	-	-	-	-	-	-
Σ	28,87 30,80	25,90 27,54	3	5,04 6,04	-	-	-	2,97 3,27	4	1,45 1,75
			4	14,12 14,60					8	1,52
			5	2,82 2,97						
			6	1,68						
			7	2,24						

3. Prílohy:

Príloha č.1

Výkres navrhovaných záberov PPF s vyznačením lokalít schválených záberov a nových lokalít dotknutých zmenami a doplnkami č.2 ÚPNO Jelenec

Príloha č.2

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu v odsúhlasených lokalitách mimo hranice zastavaného územia

Príloha č.3

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú – nové navrhované lokality mimo hranice zastavaného územia

Príloha č. 2

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu v odsúhlasených lokalitách mimo hranice zastavaného územia:

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD):	Obec Jelenec
Spracovateľ:	SAN-HUMA '90, s.r.o., Nitra
Kraj:	Nitriansky
Okres (obvod):	Nitra
Obec:	Jelenec
Dátum:	11.2.2019

Lokalita číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované Hydromeliorač. zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
6	Jelenec	bývanie	1,42	1,42	3	1,42	súkromný sektor	-	2	zmena funkcie výroby na bývanie
7	Jelenec.	výroba	12,60	12,60	3 4 6	1,72 9,20 1,68	súkromný a družstev. sektor	-	2	oddelenie plochy pre lokalitu 7a
7a	Jelenec	bývanie	1,90	1,90	3	1,90	súkromný sektor	-	1	zmena funkcie výroby na bývanie a preradenie do 1.etapy

Príloha č. 3

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu – nové navrhované lokality záberov mimo hranice zastavaného územia

Žiadateľ (obstarávateľ ÚPD): Obec Jelenec
Spracovateľ: SAN-HUMA ´90, s.r.o., Nitra
Kraj: Nitriansky
Okres (obvod): Nitra
Obec: Jelenec
Dátum: 11.2.2019

Lokalita číslo	Katastrál. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromeliorač. zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				celkom v ha	Z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
10	Jelenec	bývanie	0,78	0,78	4	0,78	súkromný sektor	-	1	preložka melioračného kanála
11	Jelenec	tech. vyb.	0,15	0,15	5	0,15	družstevný sektor	-	1	umiest. TS
12	Jelenec	bývanie	1,00	1,00	3	1,00	súkromný sektor	-	1	zmena využitia