

SAN – HUMA ´90, s.r.o., Župné námestie č. 9, 949 01 Nitra
Tel.: 037/6524077 e-mail: san-huma90@stonline.sk

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JELENEC
Zmeny a doplnky č.2

POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV
grafická časť

Nitra, 20.12.2018

Základné údaje o obstarávateľovi

Názov:	Obec Jelenec
Kód obce:	500372
Identifikačné číslo:	00308072
Adresa sídla: Oprávnený zástupca obstarávateľa:	Obec Jelenec, Hlavná 126 , 951 73 Jelenec Ivan Varga, starosta obce
Osoba poverená obstarávaním ÚPNO:	Ing. Anna Halabrinová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 342) tel. 0905 309 935

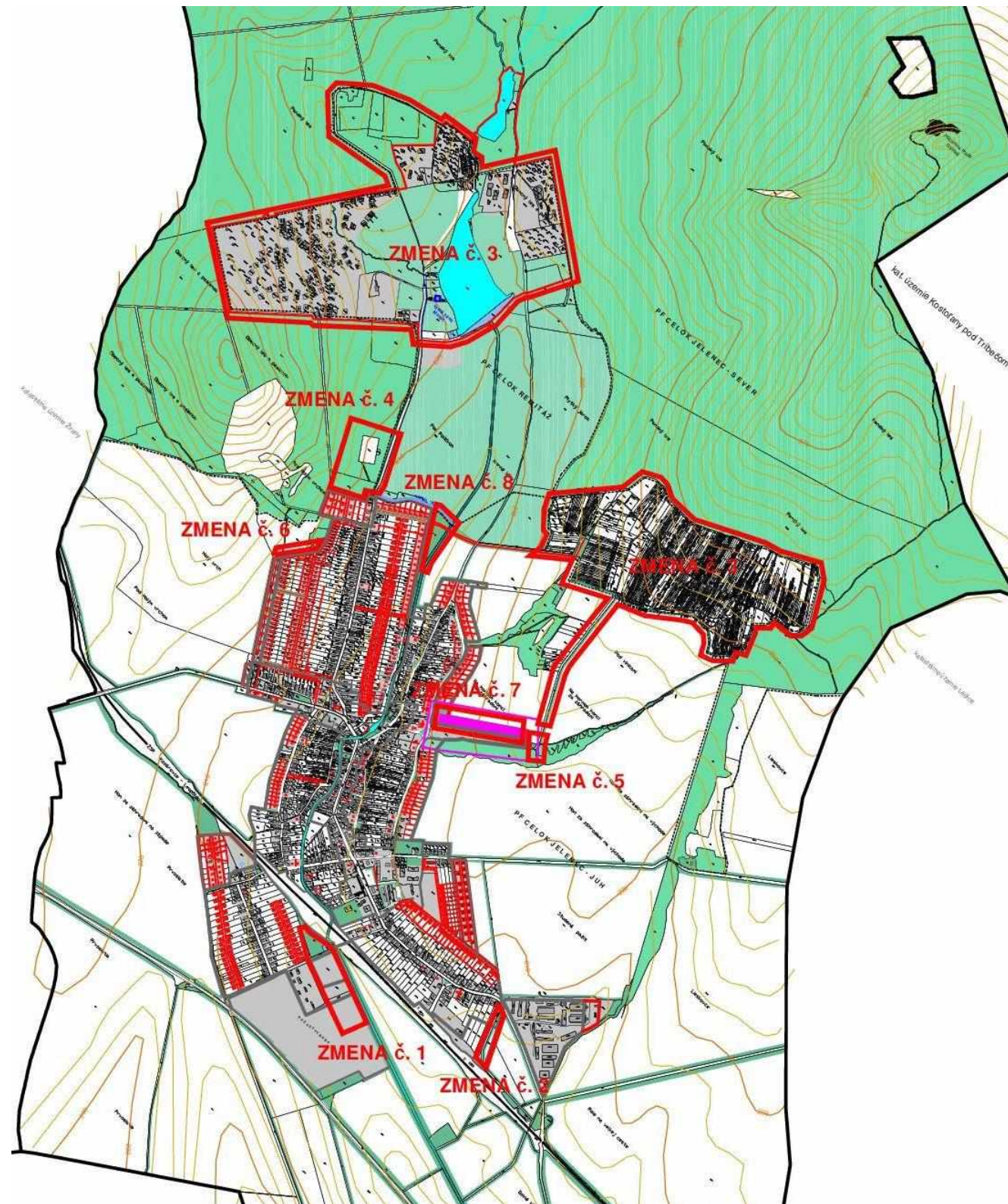
Základné údaje o spracovateľovi

Spracovateľ:	San – huma ´90, s.r.o., Župné námestie č.9, 949 01 Nitra
Identifikačné číslo:	31408397
Oprávnený zástupca spracovateľa:	Ing. Ľubomír Holejšovský, riaditeľ spoločnosti
Osoba poverená Spracovaním ZaD č.2 ÚPNO:	Ing. arch. Vladimír Jarabica, autorizovaný architekt

V prehľadnej situácii sú vyznačené polohy v území ktoré sú riešené v rámci požadovaných zmien a doplnkov č.2 ÚPNO Jelenec. Uvedený je základný popis navrhovaných zmien a spôsob ich zapracovania do návrhu s poznámkami spracovateľa. V grafickej forme je vyznačený stav dotknutého územia lokaliy podľa ÚPNO Jelenec schváleného v roku 2007 a jeho zmien a doplnkov č.1 (schválených v roku 2010) a návrh na zmenu funkčného využitia.

Navrhované zmeny sú premietnuté do textovej a výkresovej časti ÚPNO Jelenec v znení jeho zmien a doplnko č.1. V textovej časti sú navrhované zmeny a doplnky č.2 vyznačené farebným textom, znenie textu ktoré sa ruší je vyznačené prečiarknutým textom. Vo výkresoch ÚPNO Jelenec sú zakreslené navrhované zmeny v polohách podľa požiadaviek obstarávateľa.

Prehľadná situácia – výkres s vymedzením lokalít navrhovaných zmien a doplnkov č. 2 ÚPNO Jelenec



Popis navrhovaných zmien a doplnkov

ZMENA 1:

Zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území v lokalite Čerešňova ulica za železničným podchodom z funkcie priemyselná výroba a na časti envirovmentálna zeleň pre funkciu bývania vo forme zástavby izolovaných rodinných domov. Výmera plochy riešeného územia je 4,6 ha.

ZMENA 2:

Zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území pre funkciu bývania – nájomných bytov vo forme zástavby nízkopodlažných bytových domov do 4 nadzemných podlaží s plochou parkovísk na teréne. Výmera plochy riešeného územia je 1,0 ha.

ZMENA 3:

Na území autokempingu v rekreačnej oblasti Remitáž a vo viničnej oblasti vymedziť trasy jestvujúcich komunikácií a stanoviť ich parametre a funkčný význam. Komunikácie začleniť do kategórie verejnoprospešných stavieb. Výmera plochy riešeného územia celkom je 120 ha.

ZMENA 4:

Riešiť rozvojové plochy pre potrebu športového areálu v jestvujúcej polohe – zámer pre rozšírenie funkčných plôch športu vo väzbe na jestvujúci areál futbalového ihriska. Výmera plochy riešeného územia je 3,5 ha.

ZMENA 5:

Riešiť plochu pre zberný dvor v kontaktnej lokalite cintorína – zosúladiť zámer rozširovania cintorína so zámerom lokalizácie zberného dvora. Výmera plochy riešeného územia je 0,5 ha.

ZMENA 6:

Vymedziť plochu pre umiestnenie kioskovej transformačnej stanicev lokalite severne od ulice Ružová. Umiestnenie transformačnej stanice je vo verejnom záujme. Výmera plochy riešeného územia je 0,02 ha.

ZMENA 7:

Prehodnotiť plochu pre rozšírenie miestneho cintorína v kontakte s územím zástavby s funkciou bývania a zosúladiť zámeru lokalizácie zberného dvora s ochranným pásmom cintorína. Výmera plochy riešeného územia je 1,5 ha.

ZMENA 8:

Zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území v lokalite na severnom okraji zastavaného územia pri Jeleneckom potoku z funkcie envirovmentálna zeleň pre funkciu bývania vo forme zástavby izolovaných rodinných domov. Výmera plochy riešeného územia je 1,2 ha.

V nasledovnej grafickej prílohe sú uvedené jednotlivé lokality s číselným označením tak, ako boli odsúhlasené v Obecnom zastupiteľstve v Jelenci. Vždy je uvedená lokalita s vyznačením územia pre ktoré bola zmena ÚPNO Jelenec požadovaná s popisom požiadavky a s komentárom spracovateľa.

Následne je uvedený návrh zmeny s popisom ako je zmena zapracovaná do dokumentácie ÚPNO Jelenec. V závere grafickej prílohy je uvedená legenda z výkresu Komplexného návrhu pre identifikáciu funkčných a priestorových javov návrhu.

Samostatne je spracovaná textová časť ÚPNO Jelenec z ktorej je zmenené, doplnené a upravené znenie textu v príslušných kapitolách a ich častiach na základe návrhu jednotlivých predmetných zmien a doplnkov. Záväzná časť – regulatívy územného rozvoja v návrhu týchto zmien a doplnkov č. 2 ÚPNO Jelenec je uvedená v plnom textovom znení vrátane zmien a doplnkov č.1.

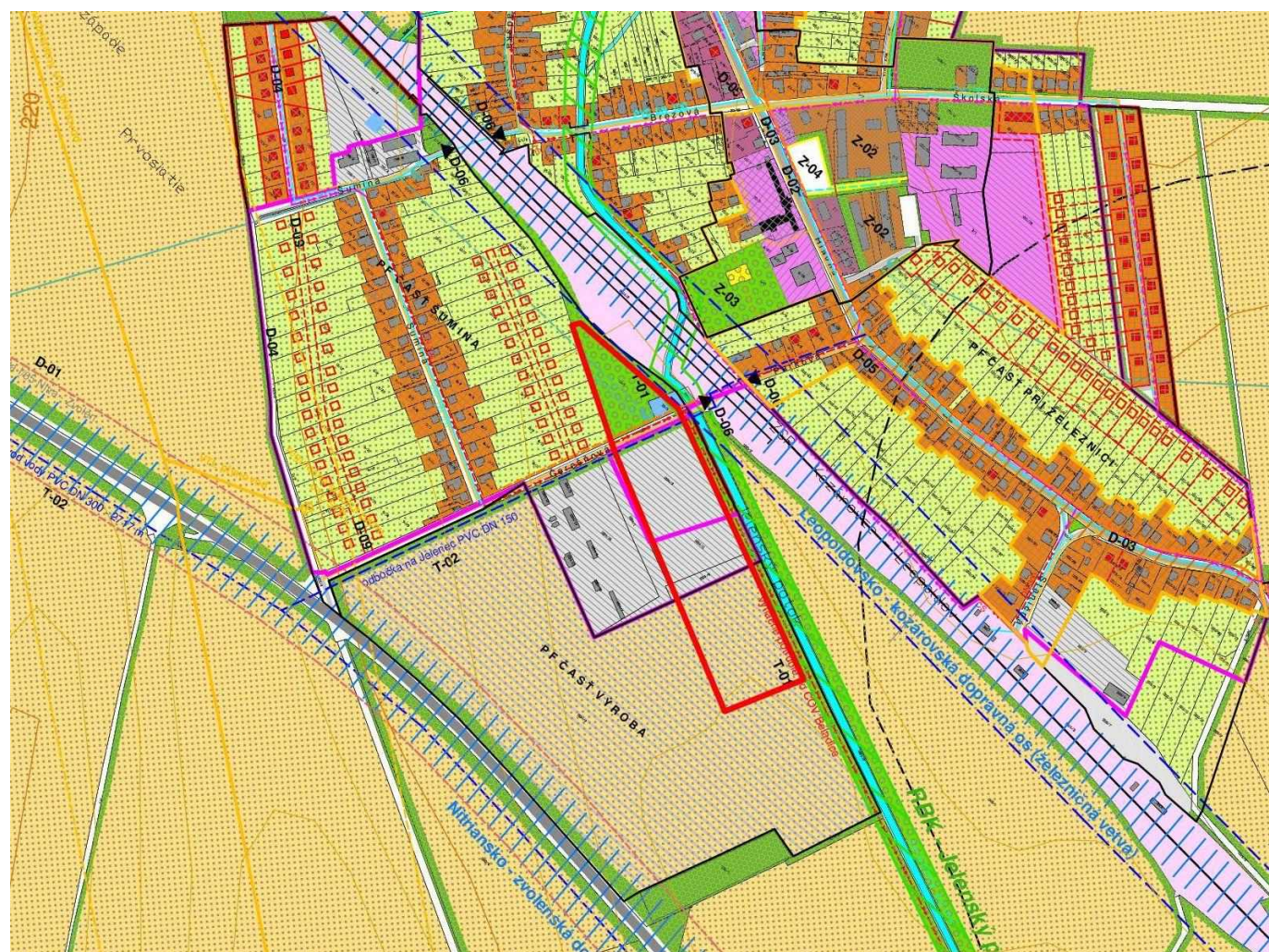
V textovej časti a v textových prílohách sú zmeny a doplnky vyznačené farebne. Text ktorý sa ruší je vyznačený prečiarknutým textom, nové znenie textu je uvedená popisom - textom v červenej farbe.

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 1:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie na časti územia pre funkciu extenzívna priemyselná výroba v solitérnej areálovej zástavbe do 2. nadzemných podlaží, prípustná je základná a vyššia vybavenosť a dopravná vybavenosť

– funkčné využitie na časti územia pre enviromentálnu vegetáciu – porast stromový stredne vysoký.

Požadovaná zmena - zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území z funkcie priemyselná výroba a na časti enviromentálna zeleň pre funkciu bývania vo forme zástavby izolovaných rodinných domov.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.1 – stav podľa ÚPNO Jelenec

Komentár spracovateľa - zmena funkcie vo vymedzenom území pre funkciu bývania obmedzí umiestňovanie výrobných prevádzok na plochy určené pre priemyselnú extenzívnu výrobu a formovanie zoskupenia výrobných podnikov do územia výrobného komplexu. Územie v jeho severnej časti je v priamom kontakte s ochranným pásmom železnice. Na rozhraní funkcie bývania a výroby je vhodné umiestniť pás izolačnej zelene alebo účelovú zeleň záhrad pri zložkách bývania. Plochy vymedzené na pôdnom fonde podliehajú v štádiu prípravy a realizácie stavieb vyňatiu z pôdneho fondu v zmysle zákona

Návrh zmeny pre požiadavku č. 1 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- funkciu bývania a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
- zástavba uličná voľná do dvoch nadzemných podlaží
- zástavbu na území realizovať v prvom poradí výstavby
- verejný priestor ulíc pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), prípustná je enviromentálna vegetácia
- návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce – pričlenenie územia o výmere 2,35 ha
- súhlas na využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie bol vydaný pre lokality pod označením 6 a 7 pre funkciu výroby – mení sa využitie v lokalite 6 pre funkciu bývania a v lokalite 7 sa vyčleňuje územie pre funkciu bývania o výmere 1,90 ha – záber PPF pod označením lokality 7a o výmere 1,90 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.1 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

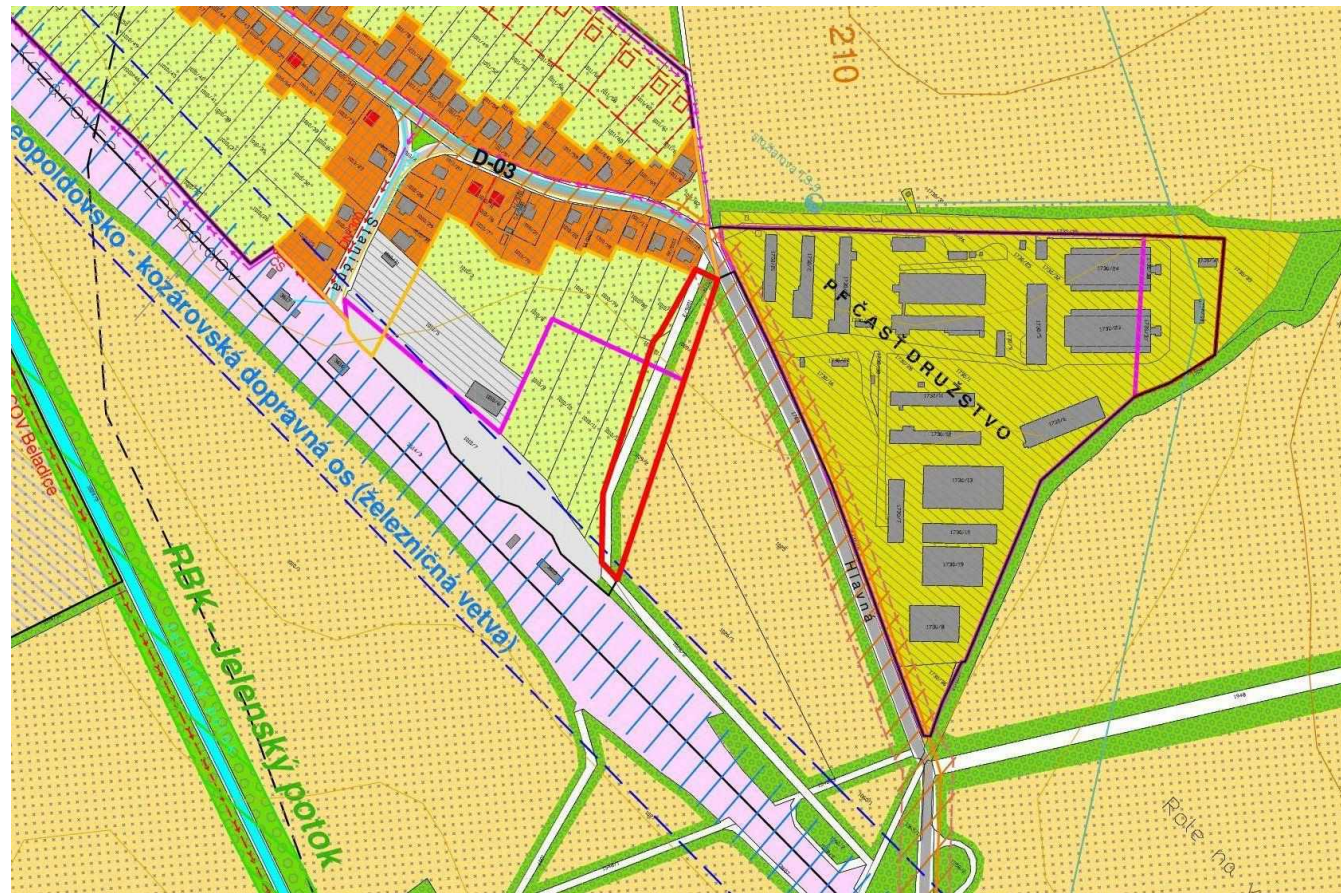
- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 2:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie na časti územia pre produkčnú vegetáciu s úžitkovou funkciou poľnohospodárskej výroby s porastom bilinným dočasným, prípustná je enviromentálna ekostabilizujúca vegetácia,

- funkčné využitie na časti územia pre produkčnú vegetáciu s drobnou úžitkovou funkciou s porastom bilinným dočasným, prípustná je obytná zeleň,
- na pozemkoch sa nachádza melioračný kanál „Pod strediskom“.

Požadovaná zmena - zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území pre funkciu bývania – nájomných bytov vo forme zástavby nízkopodlažných bytových domov do 4 nadzemných podlaží s plochou parkovísk na teréne.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.2 – stav podľa ÚPNO Jelenec

Komentár spracovateľa - zmena funkcie vo vymedzenom území pre funkciu bývania je možná pre nízkopodlažnú štruktúru do 2 nadzemných podlaží. Zástavba bytových domov strednopodlažná do 4 nadzemných podlaží v danej polohe nie je vhodná z týchto dôvodov:

- vzhľadom na okrajovú polohu v zastavanom území obce v súvislosti s formovaním siluetárneho „obrazu obce“ a priamy kontakt s krajinnou štruktúrou,
- územie sa nachádza v kontakte so železničnou traťou (v hlukovom pásme železničnej trate),
- územie sa nachádza v ochrannom pásme jestvujúceho areálu poľnohospodárskej výroby a v jeho priamom kontakte,
- na území sa nachádza melioračný kanál „Pod strediskom“, ktorý je súčasťou odvodňovacieho systému územia.

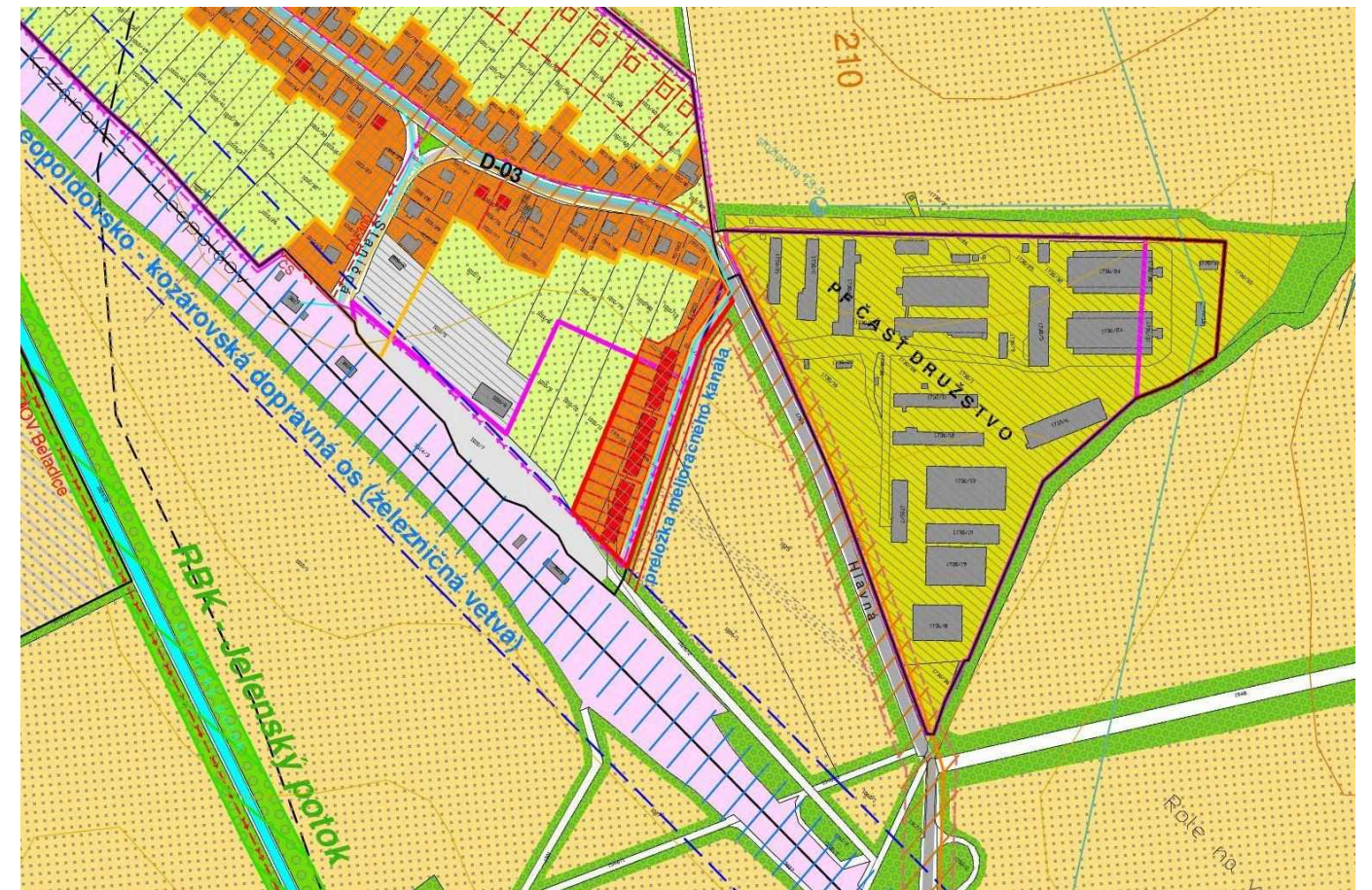
Na rozhraní územia s funkciou bývania a poľnohospodárskej krajiny je vhodné umiestniť nízkopodlažné formy individuálnej alebo skupinovej zástavby a pás izolačnej zelene alebo účelovú zeleň záhrad alebo obytnú zeleň pri objektoch bývania. Plochy vymedzené na pôdnom fonde podliehajú v štádiu prípravy a realizácie stavieb vyňatiu z pôdneho fondu v zmysle zákona.

Stavebné využitie pozemkov je limitované existenciou melioračného kanála „Pod strediskom“ a podmienené preložkou melioračného kanála v úseku navrhovanej zástavby ako aj doriešením spôsobu odkanalizovania územia delenou kanalizačnou sieťou pre splaškové a dažďové vody.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 2 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- funkciu bývania a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
- zástavba uličná voľná do dvoch nadzemných podlaží
- zástavbu na území realizovať v prvom poradí výstavby
- **zástavba územia je podmienená preložkou melioračného kanála „Pod strediskom“ do novej polohy na hranicu územia zástavby**
- verejný priestor ulíc pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), prípustná je enviromentálna vegetácia
- návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce – pričlenenie územia o výmere 0,78 ha
- návrh na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie pre navrhovanú lokalitu pod označením 10 o výmere 0,78 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.2 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

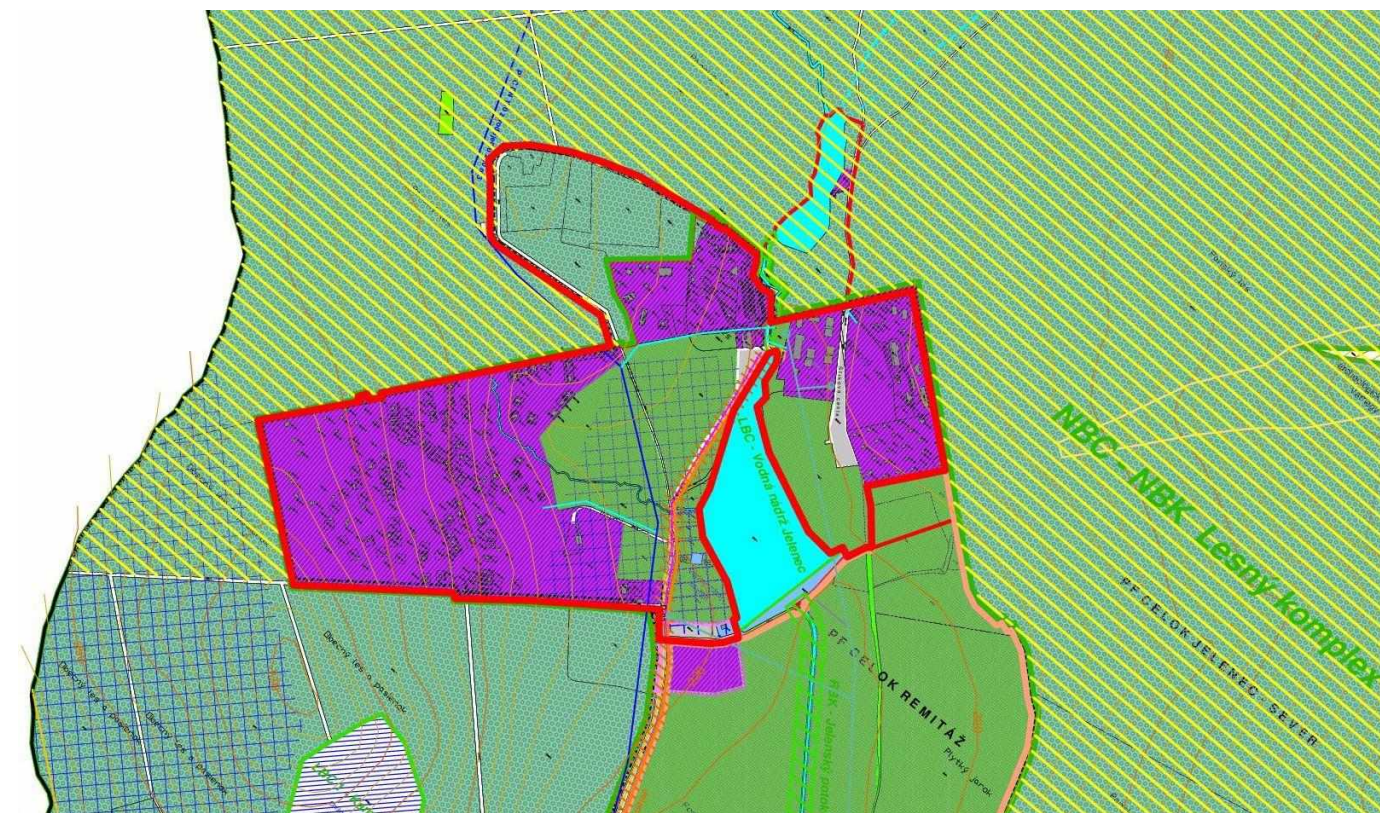
Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 3 – rekreačné územie Remitáž:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie pre vyššiu rekreačnú vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (záväzná časť), špecifická základná vybavenosť viazaná na rekreačnú funkciu v zástavbe areálovej voľnej do dvoch nadzemných podlaží.

Na území autokempingu v rekreačnej oblasti Remitáž vymedziť trasy jestvujúcich komunikácií a stanoviť ich parametre a funkčný význam. Komunikácie začleniť do kategórie verejnoprospešných stavieb.



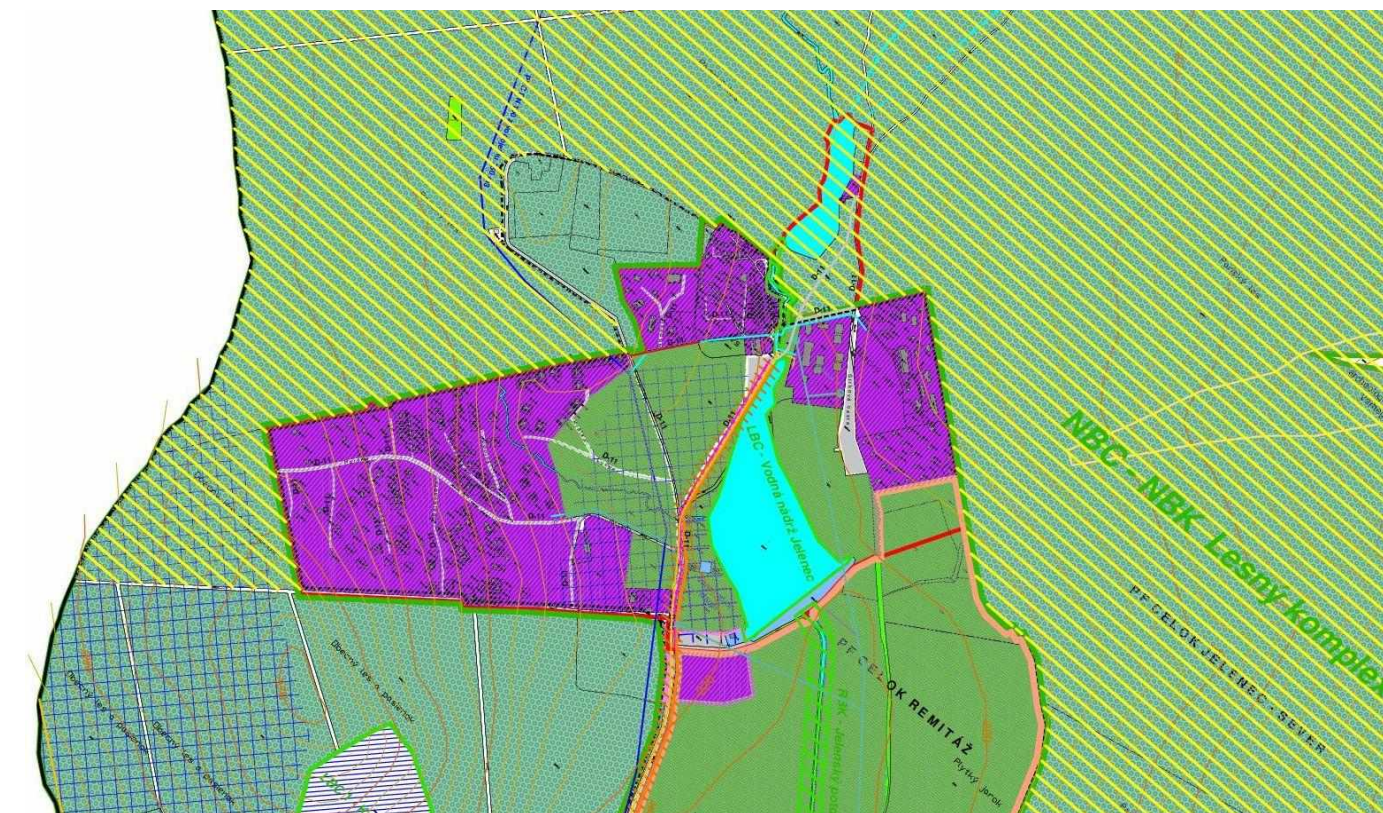
Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.3 – stav podľa ÚPNO Jelenec – rekreačné územie Remitáž

Komentár spracovateľa - doplnenie miestnych komunikácií a stanovenie ich parametrov upresňuje podmienky urbanistickej štruktúry v rekreačnom území.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 3 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec – rekreačné územie Remitáž

Na vymedzenom území rekreačnej zóny Remitáž sa dopĺňa

- vymedzenie koridorov verejných priestorov s funkciou miestnych komunikácií pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup
- funkčná trieda komunikácií C3 – miestna obslužná, D1 miestna prístupová s ukludnenou dopravou
- kategória komunikácií MO 5-7,5/30 a MO 5/20
- verejný priestor ulíc pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), zaradenie do verejnoprospešnej stavby pod označením D11 – šírková úprava ciest v areáli Remitáž pre kategóriu C3 MO 5-7,5/30 a D1 MO 5/20.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.3 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez) – rekreačné územie Remitáž

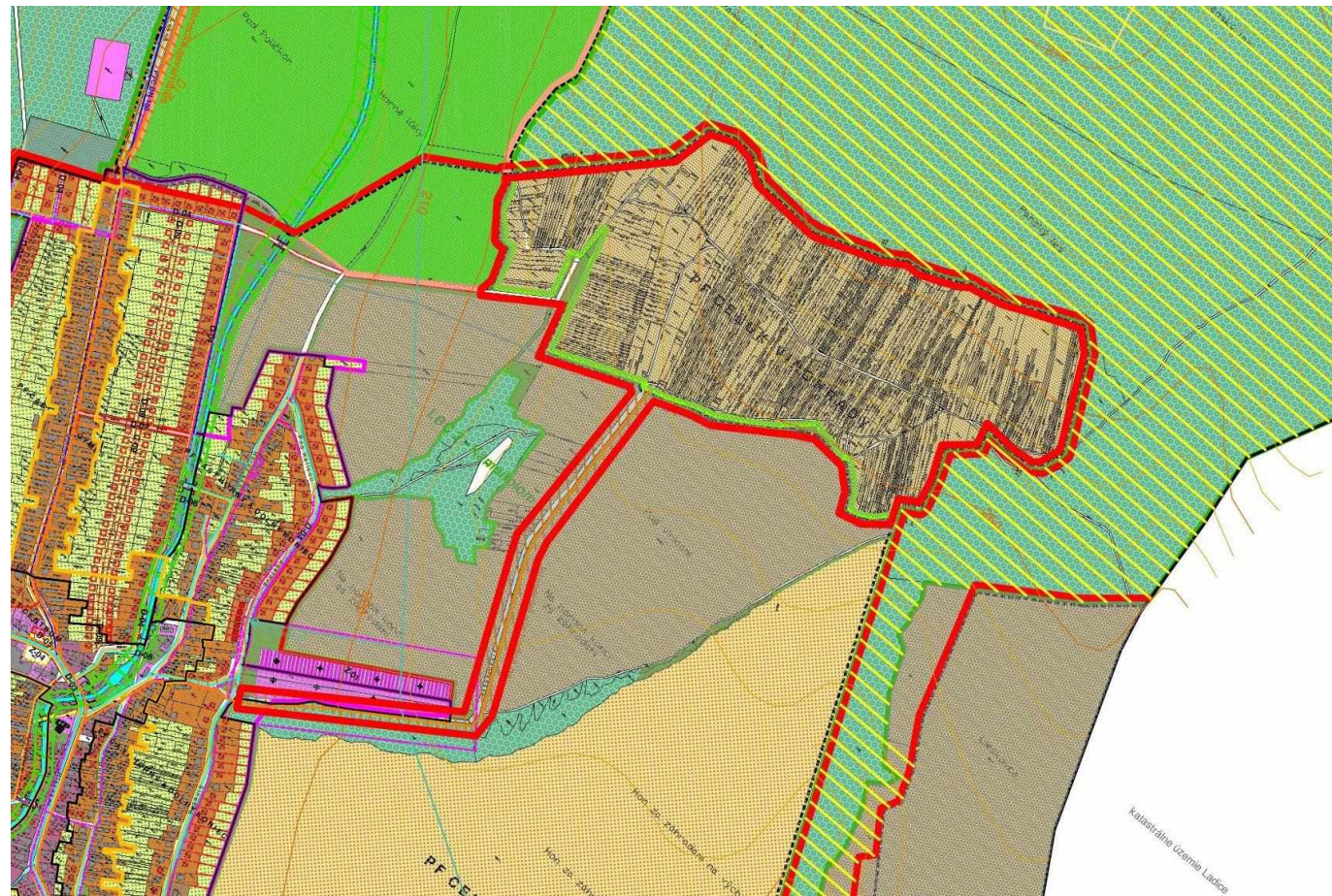
Zmena – úprava je premietnutá do výkresových príloh :

- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena - doplnenie v lokalite s označením pod poradovým číslom 3 – vinohrady:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie pre produkčnú vegetáciu s úžitkovou funkciou poľnohospodárskej výroby s vegetáciou bilinnou trvalou, prípustná je enviromentálna ekostabilizujúca vegetácia.

Na území vinohradov vymedziť trasy jestvujúcich komunikácií a stanoviť ich parametre a funkčný význam. Komunikácie začleniť do kategórie verejnoprospešných stavieb.



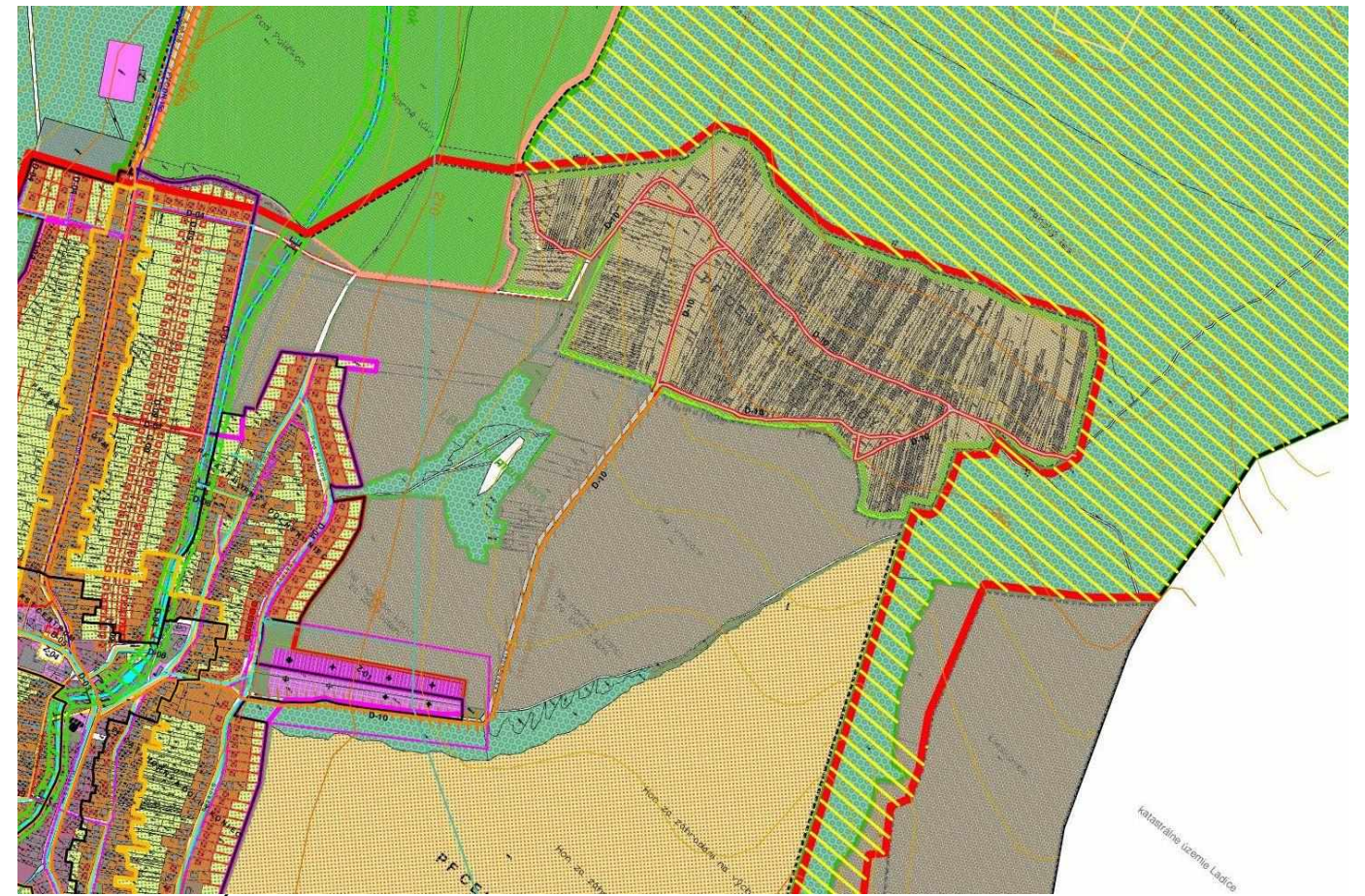
Vymedzenie plochy pre doplnenie pod č.3 – stav podľa ÚPNO Jelenec – vinice

Komentár spracovateľa - doplnenie miestnych prístupových komunikácií a stanovenie ich parametrov upresňuje podmienky dopravne obsluhy v území.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 3 - doplnenie ÚPNO Jelenec – vinice

Na vymedzenom území viníc sa dopĺňa

- vymedzenie koridorov verejných priestorov s funkciou miestnych komunikácií pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup
- funkčná trieda komunikácií C3 – miestna obslužná
- kategória komunikácií MO 5 (5,5)/30
- verejný priestor ulíc pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), zaradenie do verejnoprospešnej stavby pod označením D10 – šírková úprava cesty na ulici Vinohradská a vo viniciach pre kategóriu C3 MO 5/30.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.3 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez) – vinice

Zmena – úprava je premietnutá do výkresových príloh :

3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny

4 – komplexný návrh

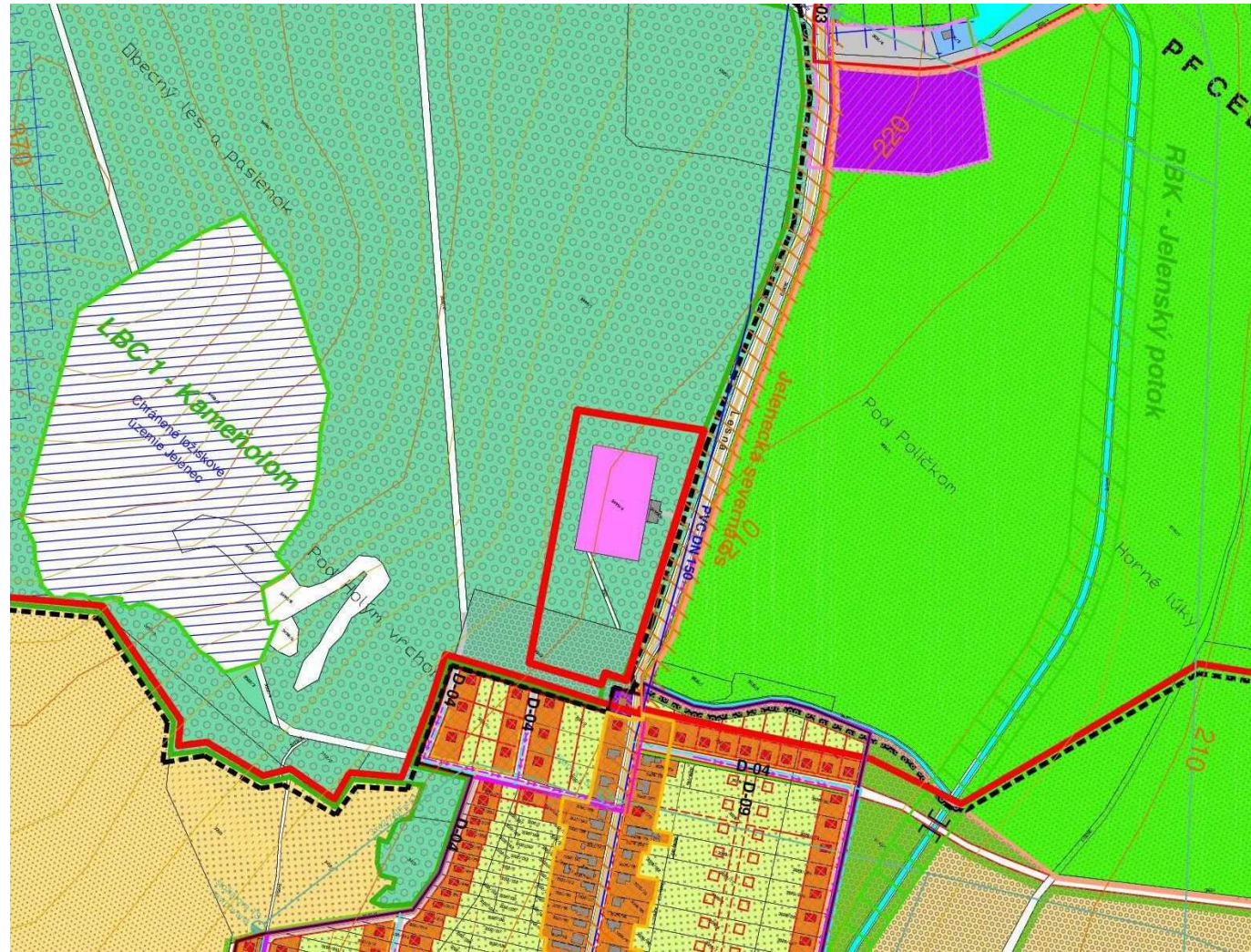
5 – verejné dopravné vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 4:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie na časti územia pre funkciu vyššia a základná vybavenosť a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie, prípustná je špecifická vybavenosť

– funkčné využitie na časti územia pre ekostabilizujúcu vegetáciu a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie – porast stromový vysoký a stredne vysoký.

Požadovaná zmena - riešiť rozvojové plochy pre potrebu športového areálu v jestvujúcej polohe – zámer pre rozšírenie funkčných plôch športu vo väzbe na jestvujúci areál futbalového ihriska.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.4 – stav podľa ÚPNO Jelenec

Komentár spracovateľa - rozšírenie plôch vo vymedzenom území pre funkciu vybavenosti so zameraním na športové prevádzky a ich príslušenstva je možné iba na plochy s funkciou lesa. Územie sa nachádza v hranici CHKO Ponitrie. Plochy vymedzené na lesnom fonde podliehajú súhlasu pre možné vyňatie z lesného fondu v zmysle zákona. Umiestnenie rozvojových plôch je podmienené aj súhlasom správcu CHKO Ponitrie a príslušných úradov.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 4 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

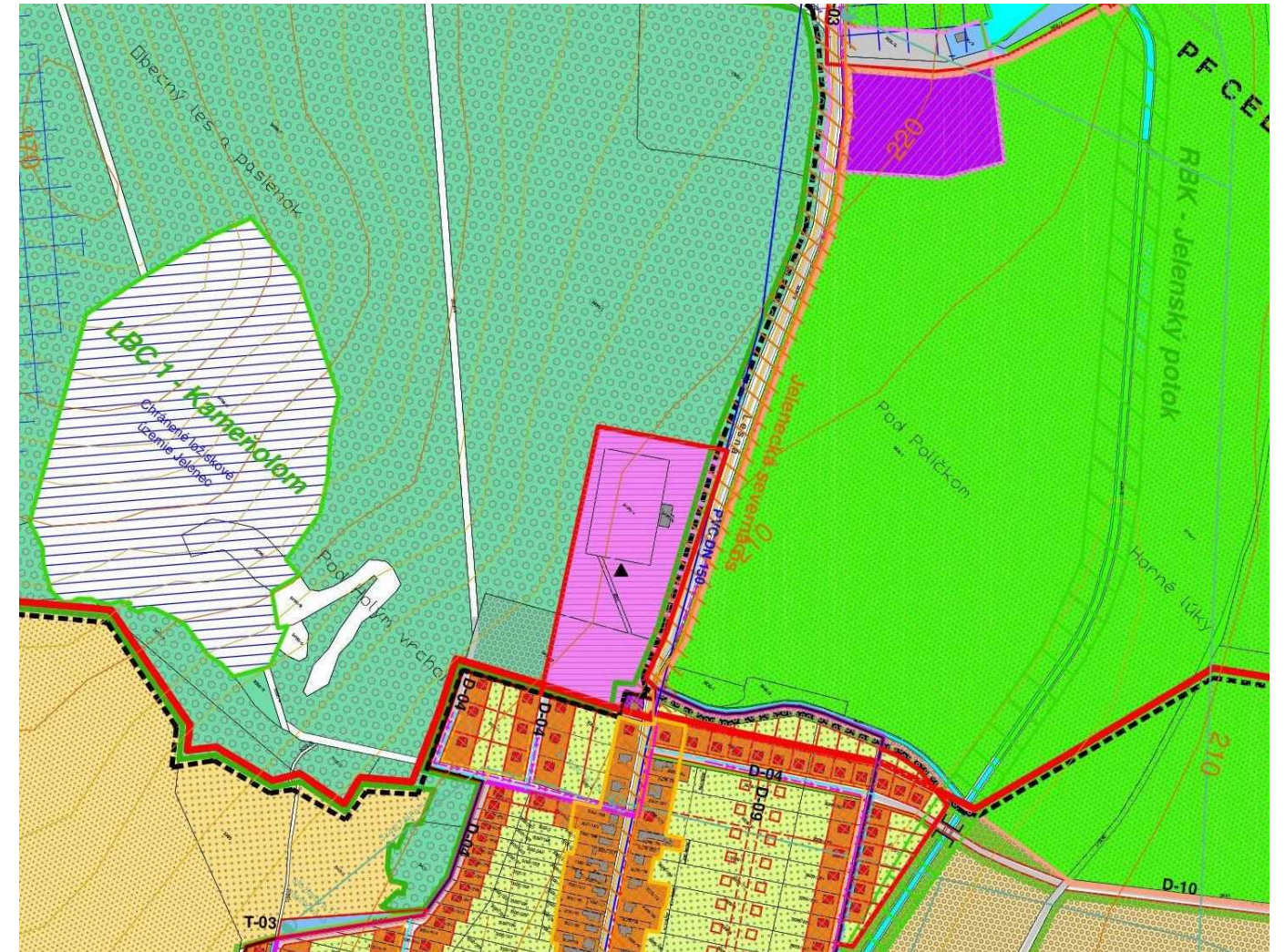
- funkciu vyššej a základnej športovej vybavenosti (záväzná časť) a príslušného verejného technického a dopravného vybavenia, prípustná je vybavenosť viazaná na prevádzky športu, ostatné funkčné využívanie je neprípustné

- zástavba areálová voľná do dvoch nadzemných podlaží

- zástavbu na území realizovať v prvom poradí výstavby

- návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce – pričlenenie územia o výmere 3,3 ha

- návrh na zmenu využitia lesnej pôdy na nelesné využitie pre navrhovanú lokalitu označenú vo výkrese 3a pod číslom 1 o výmere 2,4 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.4 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely

3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny

4 – komplexný návrh

5 – verejné dopravné vybavenie

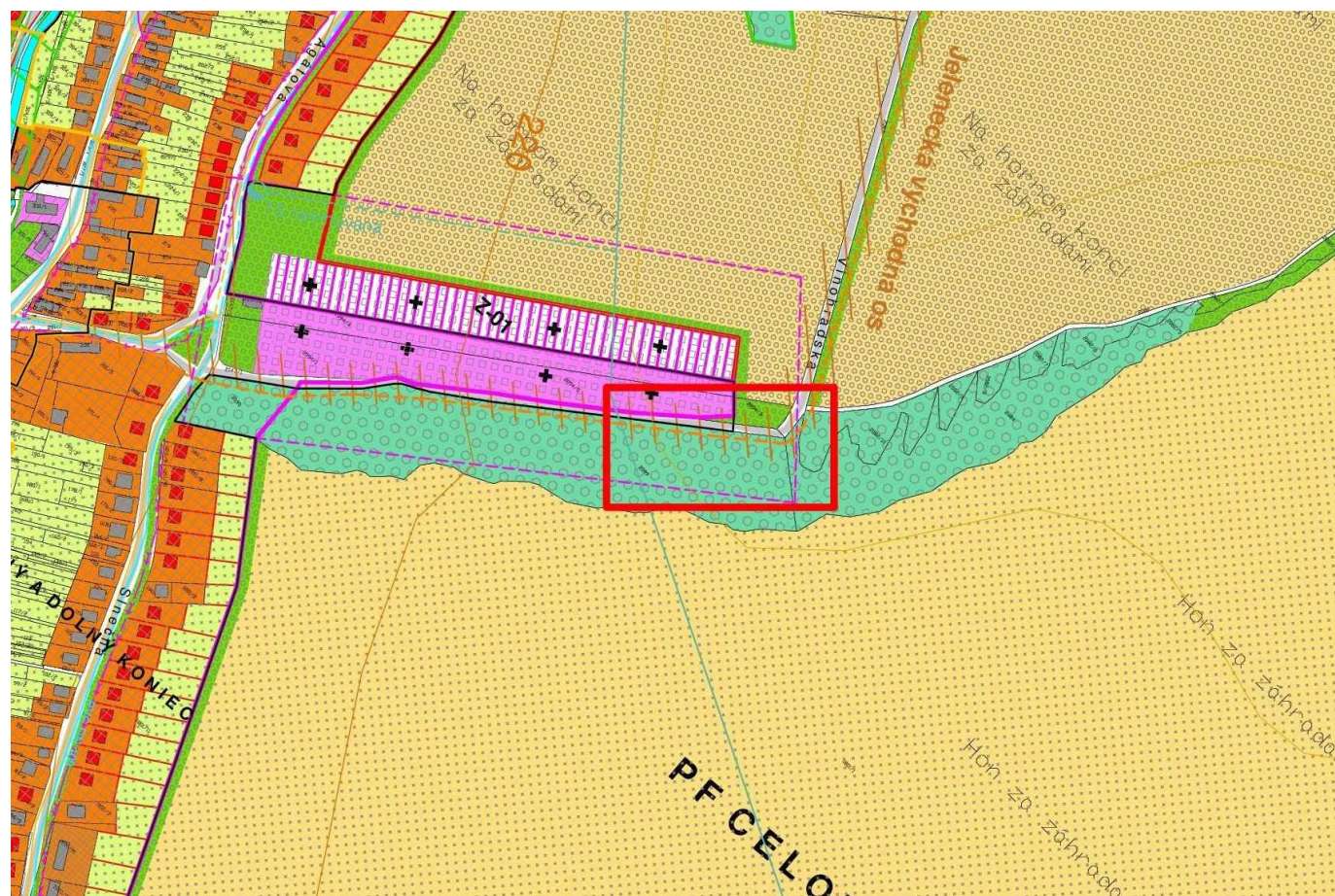
6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 5:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie na časti územia cintorín a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie

– funkčné využitie na časti územia pre ekostabilizujúcu vegetáciu a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie – porast stromový vysoký a stredne vysoký.

Požadovaná zmena - riešiť plochu pre zberný dvor v kontaktnej lokalite cintorína – zosúladiť zámer rozširovania cintorína so zámerom lokalizácie zberného dvora.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.5 – stav podľa ÚPNO Jelenec

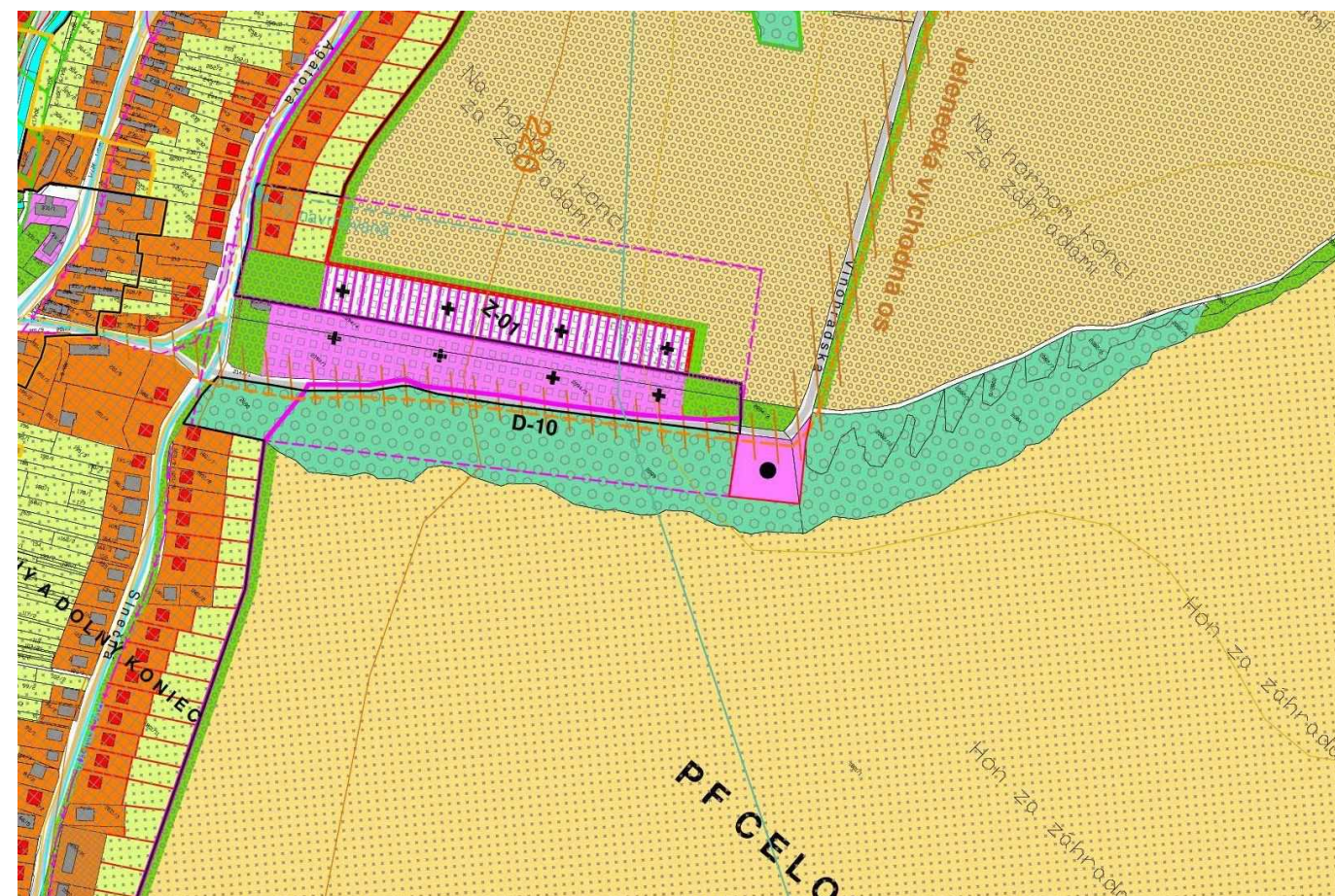
Komentár spracovateľa - umiestnenie prevádzky zberného dvora je možné iba po úprave rozsahu územia vymedzeného pre prevádzku cintorína a jeho ochranného pásma. V ochrannom pásme cintorína (50 m po obvede cintorína) je možné umiestniť iba funkcie a zariadenia súvisiace s prevádzkou cintorína. Plochy vymedzené na lesnom fonde podliehajú súhlasu pre možné vyňatie z lesného fondu v zmysle zákona.

Návrh je potrebné zosúladiť aj s požiadavkou uvedenou pod číslom 7.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 5 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- funkciu vyššej a základnej vybavenosti – zberný dvor a príslušného verejného technického a dopravného vybavenia (záväzná časť), ostatné funkčné využívanie je neprípustné
- zástavba areálová voľná do dvoch nadzemných podlaží
- zástavbu na území realizovať v prvom poradí výstavby
- rozšíriť verejný rozvod vodovodu, kanalizácie a elektrifikácie pre pripojenie prevádzky
- návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce – pričlenenie územia o výmere 0,028 ha
- návrh na zmenu využitia lesnej pôdy na nelesné využitie pre navrhovanú lokalitu označenú vo výkrese 3a pod číslom 2 o výmere 0,028 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.5 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 6:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie územia pre produkčnú vegetáciu s úžitkovou funkciou poľnohospodárskej výroby s porastom bilinným dočasným, prípustná je enviromentálna ekostabilizujúca vegetácia.

Požadovaná zmena - vymedziť plochu pre umiestnenie kioskovej alebo stožiarovej transformačnej stanice v lokalite severne od ulice Ružová. Umiestnenie transformačnej stanice je vo verejnom záujme.



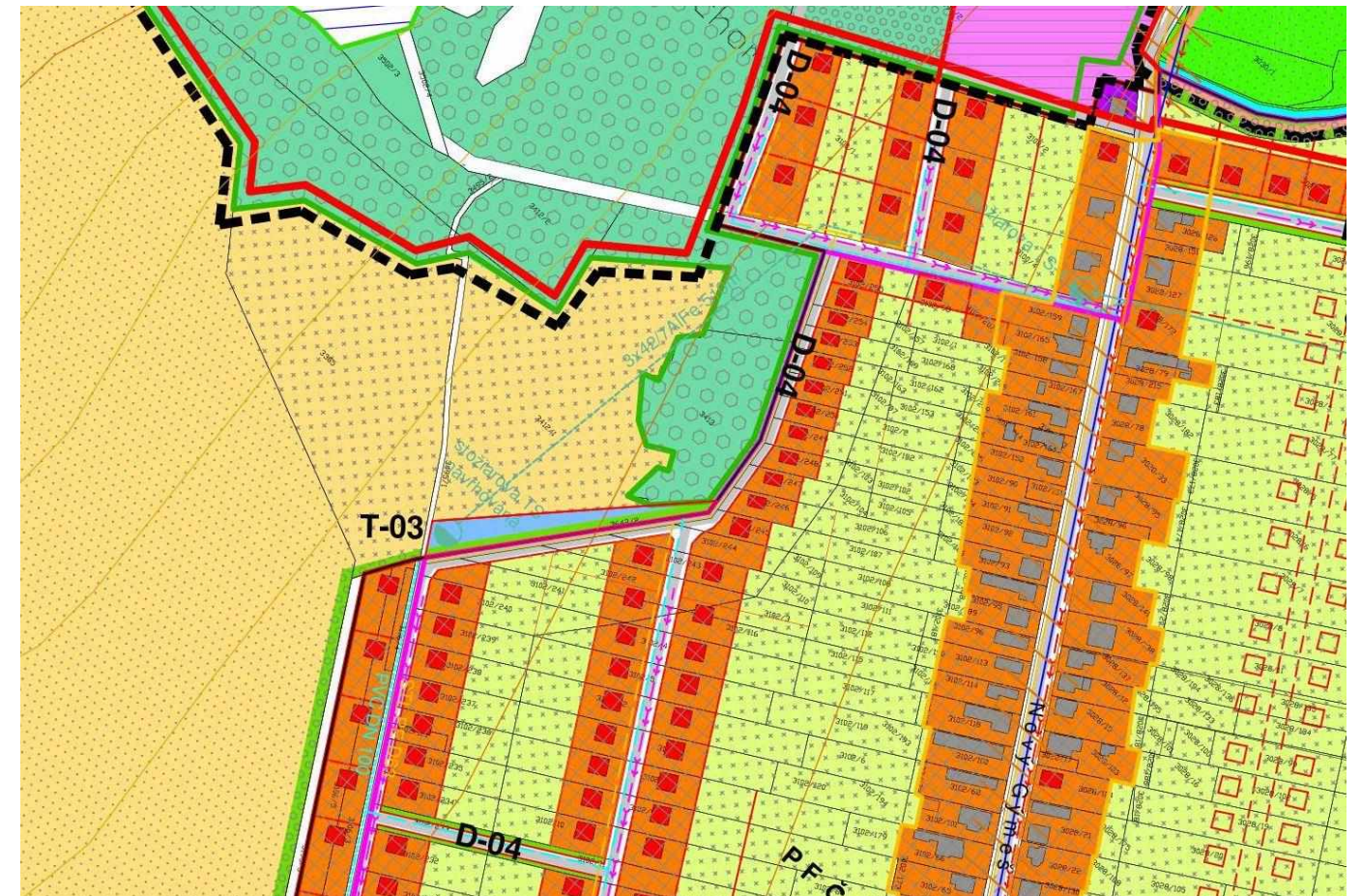
Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.6 – stav podľa ÚPNO Jelenec

Komentár spracovateľa - umiestnenie transformačnej stanice je možné na vymedzenej ploche – poloha je smerná a upraví sa v rámci projektovej prípravy stavby. Plocha vymedzená na pôdnom fonde podlieha súhlasu pre možné vyňatie z pôdneho fondu v zmysle zákona.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 6 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- funkciu technickej vybavenosti (záväzná časť), prípustná je dopravná vybavenosť súvisiaca s technickou prevádzkou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné
- využitie v prvom poradí výstavby
- vymedzenie verejnoprospešnej stavby pre plochu na umiestnenie transformačnej stanice v súvislosti so zabezpečením elektrifikačnej siete pre rozvoj bývania v lokalite navrhovanej novej zástavby v PFČasti Nový Gýmeš
- návrh na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie pre navrhovanú lokalitu pod označením 11 o výmere 0,15 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.6 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

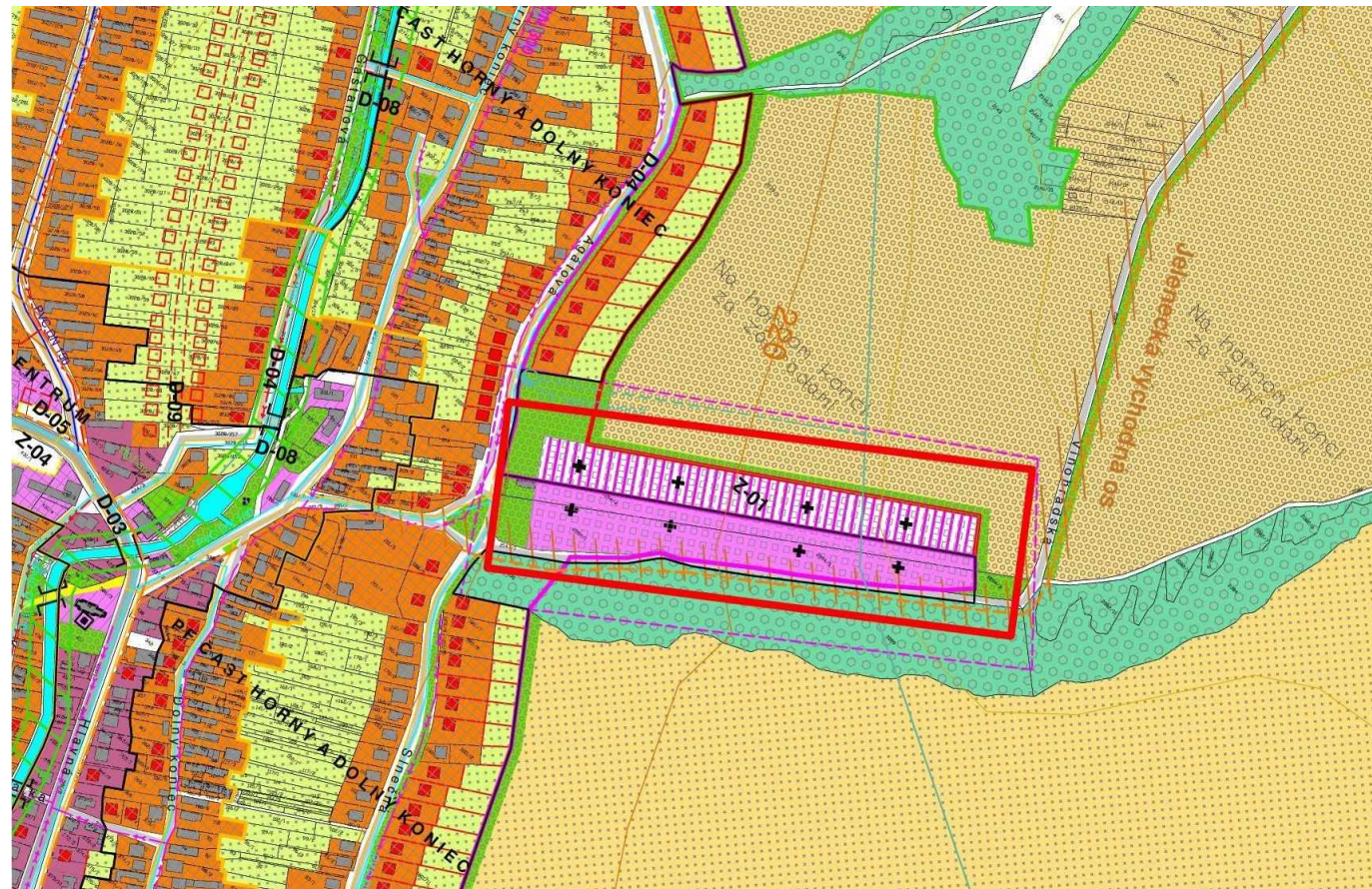
Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 7:

Stav v ÚPNO Jelenec – funkčné využitie cintorín a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie, ochranné pásmo cintorína 50 m.

Požadovaná zmena - prehodnotiť plochu pre rozšírenie miestneho cintorína v kontakte s územím zástavby s funkciou bývania a zosúladienie zámeru lokalizácie zberného dvora s ochranným pásmom cintorína.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.7 – stav podľa ÚPNO Jelenec

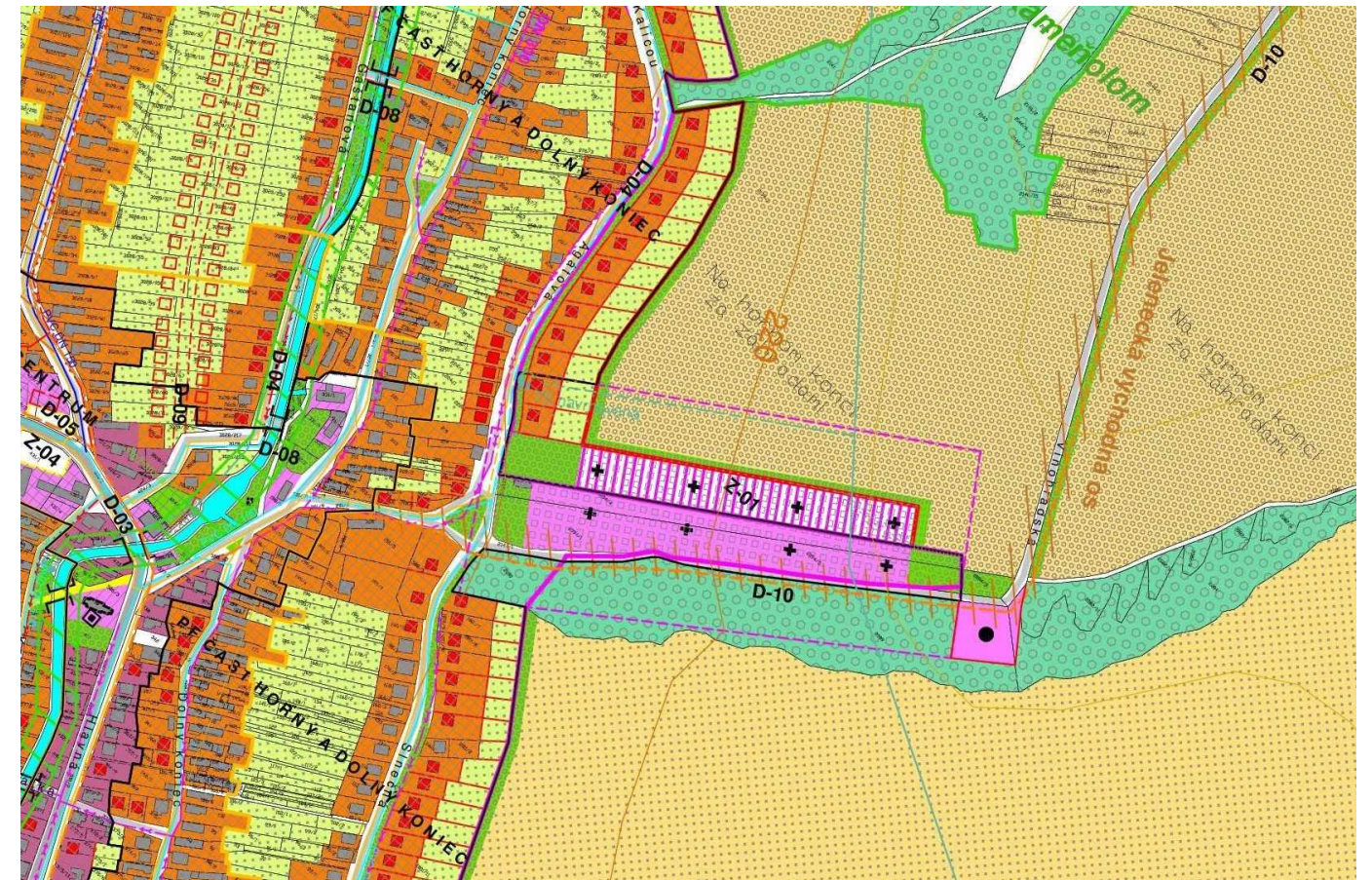
Komentár spracovateľa - využitie pozemkov v kontakte s cintorínom pre bývanie a umiestnenie prevádzky zberného dvora je možné iba po úprave rozsahu územia vymedzeného pre prevádzku cintorína a jeho ochranného pásma. V ochrannom pásme cintorína (50 m po obvede cintorína) je možné umiestniť iba funkcie a zariadenia súvisiace s prevádzkou cintorína.

Návrh je potrebné zosúladiť aj s požiadavkou uvedenou pod číslom 5.

Návrh zmeny pre požiadavku č. 7 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- upraviť plochu vymedzenú pre funkciu cintorína a jeho ochranného pásma v kontexte na umiestnenie zložiek funkcie bývania v kontaktnej polohe cintorína a prevádzky zberného dvora
- upraviť výmeru plochy cintorína pre prvé poradie využitia znížením o 0,14 ha
- upraviť výmeru plochy cintorína pre druhé poradie využitia (rozšírenie) znížením o 0,28 ha



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.7 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 8:

Stav v ÚPNO Jelenec - funkčné využitie územia pre enviromentálnu vegetáciu – porast stromový stredne vysoký

- ochranné pásmo vodného toku Jeleneckého potoka.

Požadovaná zmena - zmeniť funkčné využitie pozemkov vo vymedzenom území v lokalite na severnom okraji zastavaného územia pri Jeleneckom potoku z funkcie envirimetálna zeleň pre funkciu bývania vo forme zástavby izolovaných rodinných domov.



Vymedzenie plochy pre zmenu pod č.8 – stav podľa ÚPNO Jelenec

Komentár spracovateľa - zmena funkcie vo vymedzenom území nemá vplyv na základnú urbanistickú koncepciu. Územie v jeho severnej časti je v priamom kontakte s ochranným pásmom vodného toku. Na rozhraní funkcie bývania a vodného toku je vhodné umiestniť pás izolačnej – sprievodnej zelene vodného toku a účelovú zeleň záhrad pri zložkách bývania. Plochy sú vymedzené na pôdnom fonde a podliehajú v štádiu prípravy a realizácie stavieb vyňatiu z pôdneho fondu v zmysle zákona.

Návrh zmeny pre požiadavku č.8 - doplnenie a zmena ÚPNO Jelenec

Na vymedzenej ploche umiestniť

- funkciu bývania a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
- zástavba uličná voľná do dvoch nadzemných podlaží
- zástavbu na území realizovať v prvom poradí výstavby
- verejný priestor ulíc pre dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), prípustná je envirometálna vegetácia
- návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce – pričlenenie územia o výmere 1,0 ha
- návrh na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie pre navrhovanú lokalitu pod označením 12 o výmere 0,94 ha.



Návrh zmeny v ÚPNO Jelenec pre požiadavku pod č.8 – výkres č. 4 - komplexný návrh (výrez)

Zmena je premietnutá do výkresových príloh :

- 3a – návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- 3b – prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- 4 – komplexný návrh
- 5 – verejné dopravné vybavenie
- 6 – verejné technické vybavenie

Legenda výkresu č. 4 – Komplexný návrh

vymedzenie riešeného územia	
	katastrálne územie obce (názov)
	hranica zastavaného územia obce (k 1.1.1990)
	návrh na úpravu hranice zastavaného územia obce
stratégia rozvoja obce	
	REMITÁŽ priestorovo - funkčný celok (PF CELOK), názov
	KOSTOLNÁ priestorovo - funkčná časť, názov
	miestne centrum s komerčno-spoločenským významom
	centrum s regionálnym športovo-rekreačným významom
	rekreačná zóna Remitáž
	špecifická športová a rekreačná zóna - areál golfového hriska
	nadregionálne a regionálne biocentrum (záväzná časť)
	lokálne biocentrum (záväzná časť)
	regionálny biokoridor (záväzná časť)
	dopravná regionálna os (záväzná časť)
	urbanistická miestna os (záväzná časť)
regulácia priestorového usporiadania zástavby a územia	
	priestorová dominanta stavebná (záväzná časť)
	zástavba solitérna do 2NP (záväzná časť)
	zástavba uličná voľná odsadená do stavebnej čiary jestvujúcej zástavby do 2NP* (záväzná časť)
	zástavba uličná voľná odsadená do stavebnej čiary jestvujúcej zástavby do 4NP* (záväzná časť)
	zástavba areálová voľná do 2NP* (záväzná časť)
	zástavba s malou architektúrou do 1NP (záväzná časť)
	priestranstvo typu "námestie" (záväzná časť)
	priestranstvo typu "ulica" (záväzná časť)
	porast stromový vysoký (záväzná časť), prípustný
	porast krovinný a bylinný (záväzná časť), prípustný
	porast stromový stredne vysoký (záväzná časť), prípustný
	porast krovinný a bylinný trvalý (záväzná časť), prípustný
	porast stromový dočasný (záväzná časť), prípustný
	porast krovinný a bylinný trvalý (záväzná časť), prípustný
	vodné plochy a toky (záväzná časť)
	dopravný most cestný alebo železničný (záväzná časť)
limity využívania zástavby a územia	
	jestvujúca zástavba, prípustná rekonštrukčná prestavba
	zástavba určená na dožitie a asanáciu (záväzná časť)
	nehnutelná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF SR (záväzná časť)
	objekty s vyššou kultúrou a spoločenskou hodnotou (záväzná časť)
	nová zástavba určuje zastavateľnú polohu a stavebnú čiaru (záväzná časť)
	nová zástavba v prelukách a na voľných plochách (záväzná časť)
	dlhodobý zámer zástavby na voľných plochách
	ochranné pásmo cintorína (záväzná časť)
	ochranné pásmo možného hygienického znečistenia územia (záväzná časť)
	ochranné pásmo železničnej trate (záväzná časť)
	ochranné pásmo cestných koridorov (záväzná časť)
	ochranné pásmo VTL tranzitného plynovodu (záväzná časť)
	hranica CHKO Ponitrie (záväzná časť)
	chránené vtácie územie Tribeč (záväzná časť)
	územie v ochrannom pásme vodných zdrojov (záväzná časť)
	chránené ložiskové územie (záväzná časť)
	vyhradené rekreačné územie (záväzná časť)
	vyhradené územie golfového areálu (záväzná časť)
	vyhradené územie pre tradičnú vinohradnícku činnosť (záväzná časť)
	vyhradené územie pre výrobné komplexy (záväzná časť)

regulácia verejného dopravného vybavenia	
	cesta I. a III. triedy mimo zastavané územie, označenie a kategória (záväzná časť)
	zberné miestne komunikácie triedy B3 , označenie a kategória (záväzná časť)
	obslužné miestne komunikácie triedy C2 a C3 , označenie a kategória (záväzná časť)
	cyklistický chodník triedy D1 - cyklotrasa regionálneho významu (záväzná časť)
	cyklistický chodník (záväzná časť)
	železničná trať regionálna (záväzná časť), zámer pre dvojkoľaj
	železničná trať nadregionálna (záväzná časť), zámer pre VRT
	dopravný most cestný alebo železničný (záväzná časť)
	rozšírenie prejazdu (záväzná časť)
regulácia verejného technického vybavenia	
	rozvod verejného vodovodu - stav a návrh
	prívod verejného vodovodu - stav a návrh
	vodojem vežový (hydroglóbus) - stav
	vodojem podzemný - stav
	vodný zdroj - stav
	rozvod kanalizácie - zrealizovaný stav a návrh
	prečerpávacia stanica odpadovej vody - zrealizovaný stav - návrh
	plynovod vysokotlakový (VTL) - stav
	plynovod strednotlakový (STL) - stav a návrh
	regulačná stanica plynu (VTL/STL) - stav
	elektrovedenie 22 kV - stav a návrh
	transformačná stanica - stav a návrh
	vykryvateľ nobilného signálu - stav

verejno-prospešné stavby	
Z-01	verejno-prospešná stavba (záväzná časť), označenie podľa druhu (Z - vps stavebnej štruktúry, D - vps dopravného charakteru, T - vps technickej infraštruktúry)
Verejno-prospešné stavby v oblasti zámerov zástavby	
Z-01	rozšírenie cintorína a územie jeho ochranného pásma
Z-02	postupná prestavba a zmena výrobných areálov na obytné funkcie
Z-03	verejný park - parková zeleň
Z-04	miestne centrum
Verejno-prospešné stavby v oblasti dopravných zámerov	
D-01	šírková úprava cesty I/65 na kategóriu C 11,5/80
D-02	šírková úprava cesty III/06433 v zastavanom území obce na kategóriu B3 MZ 8,5/50 a mimo zastavané územie na kategóriu C 7,5/70
D-03	vybočovacie pruhy na ceste III/06433 v mieste zastávok hromadnej autobusovej dopravy
D-04	realizácia nových miestnych komunikácií pri navrhovanej obytnej zástavbe
D-05	úprava križovatiek na ceste III. triedy pre odstránenie dopravných závad - zabezpečiť požadovaný výhľad do hlavnej cesty
D-06	rozšírenie cestných podjazdov pod prejazdom trate železnice
D-07	koridor pre navrhovanú vysokorychlostnú trať Bratislava - Zvolen - Košice
D-08	realizácia nových cestných premostení Jeleniského potoka
D-09	zámer vytvorenia prepojovacej komunikácie
D-10	verejná miestna komunikácia na ulici Vinohradská a vo vinohradoch - šírková úprava cesty na kategóriu C3 MO 5/30
D-11	verejnú miestnu komunikáciu v rekreačnom území Remitáž a v autocampingu - šírková úprava ciest na kategóriu C3 MO 5/30
Verejno-prospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry	
T-01	koridor prívodného potrubia kanalizácie do ČOV Neverice a plocha pre umiestnenie prečerpávacej stanice
T-02	koridor v ochrannom pásme prívodu vody Vráble - Koliňany
T-03	umiestnenie kioskovej alebo stožiarovej transformačnej stanice

poznámky:	
(*)	
Podlažnosť stavebného objektu je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie)	
(1)	
Ak je funkčné usporiadanie zástavby definované viacerými funkciami (napríklad vybavenosť a bývanie), možno tu umiestňovať obidve funkcie samostatne ako aj polyfunkčne, nesmú sa však svojou prevádzkou vzájomne negatívne ovplyvňovať	
(2)	
Ak je funkčné usporiadanie zástavby definované aj prípustnou funkciou (napríklad vybavenosť a prípustné bývanie), možno tu umiestňovať najmä hlavnú funkciu a možno tu umiestňovať aj definovanú prípustnú funkciu, ktorá svojou prevádzkou nesmie negatívne ovplyvňovať alebo obmedziť hlavnú funkciu. Hlavnú alebo prípustnú funkciu je možné umiestniť samostatne alebo polyfunkčne.	

regulácia funkčného využívania územia	
	vyššia rekreačná vybavenosť a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je špecifická a základná vybavenosť viazaná na rekreačnú funkciu, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	vyššia a základná vybavenosť a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	vyššia a základná športová vybavenosť a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je vybavenosť viazaná na prevádzky športu, ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	vyššia a základná vybavenosť - zberný dvor a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	cintorín a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť viazaná na prevádzku cintorína, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, neprípustná je aj drobná poľnohospodárska výroba viazaná na bývanie (1) (2)
	bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je vyššia a základná vybavenosť, dopravná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	výrobný priemyselný komplex - zoskupenie priemyselných areálov a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je vyššia a dopravná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	areálová poľnohospodárska výroba a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), prípustná je priemyselná výroba, výrobné služby a dopravná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	technická vybavenosť (záväzná časť), prípustná je dopravná vybavenosť súvisiaca s technickou prevádzkou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	dopravná vybavenosť a príslušné verejné technické vybavenie (záväzná časť), prípustná je základná vybavenosť súvisiaca s dopravnou prevádzkou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2)
	ekostabilizujúca vegetácia a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	ekostabilizujúca vegetácia s rekreačným využívaním ("rekreačná lúka") a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	enviromentálna vegetácia a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie (záväzná časť), ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	produkčná vegetácia s úžitkovou funkciou poľnohospodárskej výroby (záväzná časť), prípustná je enviromentálna ekostabilizujúca vegetácia, ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	produkčná vegetácia s drobnou úžitkovou funkciou (záväzná časť), prípustná je obytná zeleň, ostatné funkčné využívanie je neprípustné
	ekostabilizujúci vodný tok alebo vodná plocha (záväzná časť)
	peši a cyklistický prístup (záväzná časť), prípustná enviromentálna vegetácia
	dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup (záväzná časť), prípustná enviromentálna vegetácia
	dopravný automobilový tranzit, automobilový prístup s vyhradenými plochami pre cyklistický a peší prístup (záväzná časť), prípustná enviromentálna vegetácia
	dopravný automobilový tranzit (záväzná časť), prípustná enviromentálna vegetácia
	dopravný železničný tranzit (záväzná časť)