

NESVADY

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

v znení zmien a doplnkov č.1 a č.2

Časť - A.2.16.

**Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu
a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely,**



Vedúci úlohy : Ing.arch. Michal Borguľa, PhD.

Nitra, 12/2003

Zmeny a doplnky č. 3 spracoval:
Nitra 09/2021

Ing. arch. Vladimír Jarabica

ÚPN OBCE NESVADY**Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu**

Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF je povinnou doplňujúcou časťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie v tomto prípade územného plánu obce Nesvady – jeho zmien a doplnkov č.3. Vyhodnotenie záberu predstavuje vlastne navrhované lokality pre nové funkčné využitie územia pre potreby obce oproti schválenej dokumentácii ÚPNO Nesvady. Vyhodnotenie záberu PPF spracovávame podľa prijatej legislatívy a síce zákona č. 307/92 Z.z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu a podľa nariadenia vlády SR č. 152/96 Z.z. o odvodoch za záber PPF. Vyhodnotenie je podľa usmernenia a pokynov MP SR a síce formou textovej časti, tabuľkovej časti vo forme prílohy č. 1 a 2 a taktiež v grafickej časti. Uvedené časti sa navzájom dopĺňajú. Grafická časť je vo forme kópie mapy M 1:5000. Ďalšími podkladmi okrem horeuvedeného boli kópie máp v M 1:2880 so zakreslenými hranicami bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, ktoré poskytol Okresný úrad, poľnohospodársky odbor v Komárne, Katastrálny úrad a Obecný úrad Nesvady poskytol informácie o dotknutých parcelách.

POŽIADAVKY NA ZÁBERY PPF VYVOLANÉ NAVRHOVANÝMI ZMENAMI ÚPN OBCE NESVADY.

Po roku 2015 obec – mesto Nesvady eviduje zvýšený počet požiadaviek na potrebu novej bytovej výstavby. Podľa evidencie po roku 2015 sa zvyšujú požiadavky na výstavbu bytov – rodinných domov v obci – meste Nesvady. Z tohto dôvodu v rámci zmien a doplnkov č.3 rieši rozšírenie potenciálu územia pre funkcie bývania v zastavanom území obce a aj mimo hranicu zastavaného územia na plochách kontaktných so zastavaným územím. Z tohto dôvodu je v návrhu zvýšenie rozlohy územia navrhovaného na zastavanie pre funkciu bývania aj na plochách pôdneho fondu.

Rozvojové zámery - požadované zmeny a doplnky č.3 v ÚPNO Nesvady a ich plošné vymedzenie je v územnej časti katastra Nesvady v lokalitách :

1. križovatka ulíc Novozámocká cesta a Na kopci výstavbu 5 rodinných domov a polyfunkčného domu na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 38)
2. križovatka ulíc Hradná a Horná výstavbu 6 rodinných domov na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 39)
3. ulica Horná výstavbu 9 rodinných domov na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 40)
4. ulica Poľná výstavbu 30 rodinných domov na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 41)
5. ulica Ružová výstavbu 16 rodinných domov na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 42)
6. prepojenie ulíc Komárňanská a Bajčská výstavbu cca 80 rodinných domov na ploche nadmerných záhrad v zastavanom území (lokalita č. 43 a 44)
7. rozšíriť existujúcu lokalitu č. 21 v kúpeľnom a rekreačnom centre vymedzením plochy pre výstavbu záchytných parkovísk na ploche mimo zastavané územie evidovanej ako lesný fond – v súčasnosti je zrealizovaná výsadba sadeníc drevín
8. v lokalite č.29 sa požaduje rozšírenie územia (lokalita č.29a) pre výstavbu rodinných domov na ploche mimo zastavané územie evidovanej ako pôdny fond
9. staré štrkovisko – úprava lokality č.33 pre výstavbu záhradkárskych a rekreačných chát ako celok tvorí územnú rezervu pre rozvoj (lokalita č. 33c)
10. mimo zastavané územie obce sa vymedzuje trasa pre cyklochodník Nesvady – Imeľ v súbehu s cestou III/06419

11. mimo zastavané územie obce sa vymedzuje trasa pre cyklochodník Nesvady – Nové zámky v súbehu s cestou III/06419.

Z uvedených zámerov sa navrhuje záber PPF na ploche v lokalite č. 29a a v lokalite č.33c a záber LPF na ploche v lokalite č. 21 e (KaRC-1e).

Popis a údaje o navrhovaných záberoch v zmenách a doplnkoch č.3ÚPNO Nesvady mimo hranicu zastavaného územia obce Nesvady:

Lokalita č.21 = KaRC – e parkovisko

Katastrálne územie	Nesvady
Miesto lokality	západná okrajová časť obce – vstupná časť do rekreačného areálu v priamej náväznosti na zastavané územie
Druh výstavby	záchytné parkovisko – vyrovnanie hranice zast.úz.
Rozloha lokality celkom	1,80 ha
Záber LPF	1,58 ha
Kultúra PPF	založený lesný porast - sadenice
Dotknutá BPEJ	024.01
Bonitná skupina	5
Užívateľ LPF	obec
Č.parc.	7639/2, 7639/10

Za navrhovaný záber sa predpokladá výška odvodu v plnom rozsahu bez oslobodenia.

Lokalita č. 29a = RD 63

Katastrálne územie	Nesvady
Miesto lokality	SV okrajová časť v priamej náväznosti na zastavané územie
Druh výstavby	rodinné domy 63
Rozloha lokality celkom	5,01 ha
Záber PPF	5,01 ha
Kultúra PPF	orná pôda
Dotknutá BPEJ	040.01 - 97% - 4,86 ha 059.01 – 3% - 0,15 ha
Bonitná skupina	6 + 7
Užívateľ PPF	PD + súkr.sektor – náhradné pozemky
Č.parc.	3639/1-143

Za navrhovanú výstavbu mimo zastavaného územia sa stanovujú odvody (§ 6 ods. 1.), ktoré sa znižujú o 50 % z dôvodu výstavby rodinných domov. Presné vyčíslenie sa však uvedie až po realizácii výstavby s presne vyznačeným pôdorysom a skutočne zastavanou plochou.

Lokalita č.33 c = vodná nádrž

Katastrálne územie	Nesvady
Miesto lokality	JV okrajová časť v priamej náväznosti na jestvujúce štrkovisko
Druh výstavby	štrkovisko – vodná nádrž pre závlahy a chov rýb – rezerva po návrhovom období ÚPN-O - rezerva
Rozloha lokality	2,44 ha
Záber PPF	2,44 ha
Kultúra PPF	sad + orná pôda
Dotknutá BPEJ	017.02
Bonitná skupina	1
Užívateľ PPF	PD
Č.parc.	5868/8, 5868/1

Za navrhovaný záber sa podľa & 7a+c sa od odvodov oslobodzuje

V zastavanom území sa v rámci zmien a doplnkov č.3 ÚPNO Nesvady navrhuje záber PPF záhrad pre rozvoj bývania v lokalitách:

Č.lokality		Plochy pre bývanie IBV – HBV	Celková výmera ha	Terajšie využitie	Návrh podľa ÚPN	PPF %	PPF V zastavanom území obce	PPF Mimo zastavaného územia obce k 1.1.90
NESVADY								
A	38	10	0,56	Záhrada	IBV	100%	0,56	-
	39	6	0,56	Záhrada	IBV	100%	0,56	-
	40	9	0,94	Záhrada	IBV	100%	0,94	-
	41	31	2,46	Záhrada	IBV	100%	2,46	-
	42	16	1,04	Záhrada	IBV	100%	1,04	-
	43	40	3,37	Záhrada	IBV	100%	3,37	-
	44	88	7,40	Záhrada	IBV	100%	7,40	-
	N-spolu	200	16,33				16,33	-

Bytová výstavba IBV v rámci hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 je navrhnutá v rámci ZaD č.3 ÚPNO Nesvady na nasledovných parc. č. pozemkov jestvujúcich záhrad (lokalizácia podľa urb. návrhu) :

IBV – lokalita č. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44

Parc.č. 3171/1, 1524/30, 3071/2, 3070/4, 3169/5, 3170/1, 3170/2, 3170/3, 3166/1, 1054/1, 1084, 1085, 1082, 1089/1, 894/2, 899/2, 874, 876, 877, 881, 893, 903, 904, 905, 909/1, 909/2, 910/1, 912/1, 573-576, 567, 566/2, 565, 563, 144/31, 558, 557/2, 554/1, 553, 550, 549/2, 500/4, 510, 514, 517, 518, 522, 524, 526-528, 531, 536/2, 538, 541, 542, 544, 545, 498, 492/2, 500/3, 491, 483, 490, 492/1, 484/2, 484/2, 3421/3, 3424/2, 3426/2, 3425/2, 3425/3, 3432/2, 3436/1, 3442, 3432/4, 3437/2, 3432/5, 3436/3, 3437/3, 3447/1, 3453/5-6, 3453/2, 3453/7, 3453/2, 6029/3-4, 6032, 6027/1, 6018/2-3, 6012/3-4, 6005/1, 6028/5, 6028/3, 5999/1, 5994/1-2, 6012/2, 5987/1-2, 5981/1, 5980/2, 5967/1-3, 5965, 5942/6-7, 5932/1, 5926/1-3, 5921/2-3, 5915, 55914/1-2, 5909/1-2, 5966/2, 5961/2, 5944, 5942/3, 5942/6, 5935/2, 5927/1-3, 5903, 5900, 5892/2, 5884/1, 5879/2-3, 5884/2-4, 5878/2-3, 5873/2, 5872/1, 5870/1, 5866, 5860/1, 5859/1, 5852/1, 5845, 5842, 5835/2, 5833, 5830, 5824, 5821/4-5, 5820/2, 5814/2, 5811/1, 5811/3, 5805/1-3, 5804/1-2, 5802/1-2.

Skutočný záber PPF (zastavané a spevnené plochy) pre jeden RD predstavuje cca 250m² z bilancovaných plôch., t.j. 200 RD x 250 m² = 50 000 m² . Záber PPF bude uskutočňovaný postupne po jednotlivých lokalitách .

Prehľad vývoja a zmeny počtu obyvateľov v obci Nesvady.

Návrh riešenia ÚPN obce Nesvady navrhuje vytvoriť podmienky pre koordinovaný rozvoj obce v oblasti: bývania, občianskeho vybavenia, rekreácie, sociálnej infraštruktúry a výroby. Riešenie ÚPN obce Nesvady vychádza z veľkosti vyčleneného územia v rámci hranice zastavaného územia k 1.1.1990 a jeho navrhovaného rozšírenia - zarovnania hraníc zastavaného územia obce po jej obvode.

Obec Nesvady eviduje ročne cca 20-25 záujemcov o poskytnutie stavebného pozemku na výstavbu rodinných domov. V obci sa predpokladá dlhodobý s ročným nárastom počtu obyvateľov. ÚPN obce a jeho zmeny a doplnky č.3 predkladá návrh potencionálnych možností pre vytvorenie pozemkov na výstavbu rodinných domov pre výhľadové obdobie.

Skutočná potreba pozemkov pre výstavbu RD , ako i hromadného bývania bude však do značnej miery závislá od ekonomických možností a schopností obyvateľstva. Z tohto dôvodu je v ÚPN predložený návrh potencionálnych možností územia pre zónu bývania, vytvorenie rezervy pre ďalší rozvoj funkcie bývania.

Prehľad o navrhovaných plochách vymedzených pre stavebný a územný rozvoj obce.

Plocha navrhovaná na rozšírenie hranice zastavaného územia obce/ z toho PPF			
22	IBV	2,37	2,37
35	polnoh.usadlosť	1,32	1,32
25	výrobné územie	12,85	12,04
26	výrobné územie	13,85	13,85
27	výrobné územie	11,42	11,42
27a	zmiešané územie	1,87	1,87
28	IBV	2,90	2,90
29	IBV	5,12	5,12
30	IBV	4,74	4,74
32	IBV	5,53	5,53
13a+b	komunikácia	0,12	0,12
33a+b	vodná nádrž	5,58	5,58
spolu		67,67 ha	66,86 ha
21	ÚPN-Z KaRC	55,06 ha	44,21 ha + 0,14LPF
HH	ÚPN-Z Hamušad	21,80 ha	2,01 ha
37	rekreačné územie Aňala	11,82 ha	6,25 ha
celkom		156,35 ha	119,33 + 0,14 ha

Nové plochy pre rozvoj v rámci požadovaných ZaD č.3 ÚPNO Nesvady:

KaRC 21e	parkovisko	1,80	1,58
29a	IBV	5,01	5,01
33c	vodná nádrž	2,44	2,44
celkom		9,25 ha	9,03 ha

Navrhovaná plocha pre rozvojové zámery obce podľa ÚPN	165,60 ha
Rozloha k.ú. Nesvady.....	5 786 ha
Rozloha zastavaného územia obce - hranica k 1.1.1990 Nesvady	297,56 ha
Aňala	40,30 ha
Rozloha pre rozvojové zámery obce - návrh ÚPN	165,60 ha
Celková rozloha zastavaného územia obce po rozšírení	503,46 ha

Plocha zastavaných výrobných areálov mimo hranice zastavaného územia obce v priamej návaznosti na zastavané územie obce - PD Agrorent a.s.....36,89 ha

Tabuľková príloha:

Príloha 1 Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na jednotlivých lokalitách mimo zastavané územie obce v navrhovaných zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN–O NESVADY

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na jednotlivých lokalitách mimo zastavané územie obce vrátane jeho zmien a doplnkov č.3 ÚPN–O NESVADY – celkový zámer

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na jednotlivých lokalitách mimo zastavané územie obce v navrhovaných zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN obce NESVADY

Dátum : 09/2021

Lok. číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vykonané investičné zásahy	Poznámka
				Celkom ha	Z toho				
					Skupina BPEJ	Výmera v ha			
21 KaRC-e	Nesvady	rekreačné územie parkovisko	1,80	1,58 LPF	5	1,58 LPF	obec	bez závlah	lesný fond 1. etapa
29a	Nesvady	bývanie	5,01	5,01	6 7	4,86 0,15	PD+súkr.sektor	bez závlah	1. etapa
33c	Nesvady	vodná nádrž	2,44	2,44	1	2,44	PD	bez závlah	rezerva po návrhovom období
			9,25	9,03		9,03			

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na jednotlivých lokalitách mimo zastavané územie obce navrhnuté v ÚPN obce NESVADY vrátane jeho zmien a doplnkov č.3 - celkový zámer

Dátum : 12/2003-2021

Lok. číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vykonané investičné zásahy	Poznámka
				Celkom ha	Z toho				
					Skupina BPEJ	Výmera v ha			
21 KaRC-e	Nesvady	rekreačné územie parkovisko	1,80	1,58 LPF	5	1,58 LPF	obec		lesný fond
22	Nesvady	bývanie	2,37	2,37	6	2,37	súkr.sektor		
35	Nesvady	polno usadlosť	1,32	1,32	6	1,32	súkr,sektor		
25	Nesvady	výrobné územie	12,85	12,04	6 7	4,79 7,25	PD+obec+súkr.sekt.		
26	Nesvady	výrobné územie	13,85	13,85	6 7	9,42 4,43	PD+obec+súkr.sekt.		
27	Nesvady	výrobné územie	11,42	11,42	6 7	10,60 0,82	PD+obec+súkr.sekt.r		
27a	Nesvady	zmiešané územie	1,87	1,87	6 7	0,93 0,94	PD+obec+súkr.sekt.		
28	Nesvady	bývanie	2,90	2,90	6 7	1,74 1,16	PD+súkr.sektor		
29	Nesvady	bývanie	5,12	5,12	6 7	4,61 0,51	PD+súkr.sektor		
29a	Nesvady	bývanie	5,01	5,01	6 7	4,86 0,15	PD+súkr.sektor		
30	Nesvady	bývanie	4,74	4,74	2	4,74	PD+súkr.sektor		
32	Nesvady	bývanie	5,53	5,53	4	5,53	súkr.-náhr.pozemky		
13a+b	Nesvady	miestna kom.	0,12	0,12	5	0,12	obec		
33a+b	Nesvady	vodná nádrž	5,58	5,58	1	5,58	PD		rezerva po návrhovom období

33c	Nesvady	vodná nádrž	2,44	2,44	1	2,44	PD		rezerva po návrhovom období
37	Nesvady	rekreačné územie	11,82	6,25	7	6,25	Súkr. Aquarent s.r.o. a Obec	-	
			79,49 88,74	73,11 82,14		73,118 82,148			