

Územný plán obce Jelenec

Zmeny a doplnky č.3

Smerná a záväzná časť

Návrh

Obstarávateľ:

Obec Jelenec
v zastúpení p. starosta Molnár Július

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:

K2-ART, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Október 2022

OBSAH

1.	ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE REŠENÉHO ÚZEMIA	4
1.1	Vymedzenie riešeného územia	4
1.2	Prírodná štruktúra širšieho okolia obce Jelenec	4
1.3	Urbanistická štruktúra širšieho okolia obce Jelenec	4
1.4	Socio-ekonomická štruktúra v kontexte širšieho okolia obce Jelenec	4
2.	KONCEPCNÁ ŠTRUKTÚRA A STRATÉGIA ROZVOJA OBCE	4
2.1	Prírodná štruktúra obce	4
2.2	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	4
3.	PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA	4
3.1	Prírodná štruktúra územia a životné prostredie	4
3.1.1	Substrát a reliéf	4
3.1.2	Klíma (atmosféra, klimatické zdroje)	4
3.1.3	Vodstvo (hydrosféra, hydrologické zdroje)	4
3.1.4	Pôdy (pedosféra, pedologické podmienky)	5
3.1.5	Vegetácia a živočíšstvo v krajine (biosféra, biologické podmienky)	5
3.1.6	Sídlna vegetácia	5
3.1.7	Ochrana prírody a krajiny	5
3.1.8	Vybrané environmentálne rizikové faktory	5
3.1.9	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
3.2	Urbanistická štruktúra	5
3.2.1	Zastavané územie	5
3.2.1.1	Súčasný stav	5
3.2.1.2	Návrh na úpravu hranice zastavaného územia	5
3.2.2	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a návrh funkčného využitia územia	5
3.2.2.1	Stavebná štruktúra	5
3.2.3	Verejné priestranstvá	5
3.2.4	Sídlna vegetácia	5
3.2.5	Verejná doprava	5
3.2.5.1	Cestná automobilová doprava	5
3.2.5.2	Pešia doprava	6
3.2.5.3	Cyklistická doprava	6
3.2.5.4	Železničná doprava	6
3.2.5.5	Letecká doprava	6
3.2.5.6	Vodná doprava	6
3.2.6	Verejné technické vybavenie	6
3.2.6.1	Zásobovanie vodou	6
3.2.6.2	Odvádzanie a čistenie odpadových vôd	6
3.2.6.3	Zásobovanie elektrickou energiou	6
3.2.6.4	Zásobovanie plynom	6
3.2.6.5	Zásobovanie teplom	6
3.2.6.6	Telekomunikácie a diaľkové káble	6
3.2.6.7	Produktovody	6
3.3	Socio-ekonomická štruktúra	6
3.3.1	Demografická štruktúra	6
3.3.1.1	Bývanie	6
3.3.1.2	Školstvo	7
3.3.1.3	Cirkev	7
3.3.1.4	Zdravotníctvo	7

3.3.1.5	Kultúra	7
3.3.1.6	Šport	7
3.3.1.7	Sociálna starostlivosť	7
3.3.1.8	Obchod a služby	7
3.3.1.9	Správne zariadenia	7
3.3.2	Hospodárska základňa	7
3.3.2.1	Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo	7
3.3.2.2	Ťažba nerastných surovín	7
3.3.2.3	Poľnohospodárska výroba	7
3.3.2.4	Lesné poľnohospodárstvo	7
3.3.3	Rekreácia a cestovný ruch	7
3.3.4	Kultúrne dedičstvo	7
3.3.5	Obrana štátu, požiarne ochrana, ochrana pred povodňami	7
3.3.5.1	Obrana štátu	7
3.3.5.2	Civilná ochrana	7
3.3.5.3	Požiarne ochrana	7
3.3.5.4	Ochrana pred povodňami	7

4.	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	7
----	----------------------------	---

ZOZNAM VÝKRESOV:

V.Č.1.	– BEZ ZMENY
V.Č.2.	– BEZ ZMENY
V.Č.3.	A – NÁVRH POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY B – PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA, OCHRANA A TVORBA KRAJINY
V.Č.4.	KOMPLEXNÝ NÁVRH
V.Č.5.	VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE
V.Č.6.	VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi ÚPN obce Jelenec – zmeny a doplnky č.3:

Obstarávateľ: Obec Jelenec
v zastúpení p. starosta Molnár Július

Spracovateľ: K2 - ART, s.r.o.
Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant: Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA
(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval: Ing.arch. Rastislav Kočajda
Ing.arch. Miroslava Kočajdová
Ing. Lucia Ďuračková

Osoba odborne spôsobilá
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing.arch. Gertrúda Čuboňová

SÚPIS POUŽITÝCH ÚPP PODKLADOV

Východzím podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov č.3 ÚPN-O Jelenec je ÚPN-O vrátane zmien a doplnkov č.1 a 2 a jej nadradená dokumentácia Zmeny a doplnky č.1 k Územnému plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R NR ZaDč.1), ktoré boli schválené uznesením č. 111/2015 z 16. riadneho zasadnutia zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 20.júla 2015 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.6/2015 s platnosťou od 25.novembra 2015.

MAPOVÉ PODKLADY

- Digitálna mapa katastra
- Pôvodný ÚPN-O z roku 2007, ZaD č.1 z roku 2010, ZaD č.2 z roku 2019

Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov k ÚP obce Hostňová

Požiadavky na zmeny a doplnky č.1 boli vyvolané záujmom konkrétneho subjektu zastúpeného fyzickou osobou. Obec Jelenec po prehodnotení územného plánu obce na základe nových skutočností a požiadaviek špecifikovala potrebu zmeny a doplnenia ÚPN-o Jelenec v tomto rozsahu:

- Zmena využitia okrajovej východnej časti PF časť Pri Železnici pre funkciu bývania

Ciele územného plánu

- Bez zmeny

Návrhové obdobie územného plánu

- Bez zmeny

Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie

Obec Jelenec ako obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodla o vypracovaní Zmien a doplnkov č.3 v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov č.3 zabezpečila obec podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.- Stavebného zákona v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD.

Vyhodnotenie súladu návrhu územného plánu s ÚPD vyššieho stupňa

- Bez zmeny

Súlad riešenia Územia obce so zadaním

Požiadavky na zmeny a doplnky č.3 nie sú v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom pre ÚPNO Jelenec.

1. ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE REŠENÉHO ÚZEMIA

1.1 Vymedzenie riešeného územia

- Bez zmeny

1.2 Prírodná štruktúra širšieho okolia obce Jelenec

- Bez zmeny

1.3 Urbanistická štruktúra širšieho okolia obce Jelenec

- Bez zmeny

1.4 Socio-ekonomická štruktúra v kontexte širšieho okolia obce Jelenec

- Bez zmeny

2. KONCEPČNÁ ŠTRUKTÚRA A STRATÉGIA ROZVOJA OBCE

2.1 Prírodná štruktúra obce

- Bez zmeny

2.2 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- Bez zmeny

3. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA

3.1 Prírodná štruktúra územia a životné prostredie

3.1.1 Substrát a reliéf

- Bez zmeny

3.1.2 Klíma (atmosféra, klimatické zdroje)

- Bez zmeny

3.1.3 Vodstvo (hydrosféra, hydrologické zdroje)

- Bez zmeny

3.1.4 Pôdy (pedosféra, pedologické podmienky)

Sa dopĺňa:

Za najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území Jelenec podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa považujú: 0106002 0111002 0144002 0145002 0150002 0206002 0211005.

Lokalita č.13

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

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 0,40 ha (orná pôda 0,40 ha)

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

Lokalita I

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

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 0,12 ha (orná pôda 0,12 ha)

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

Lokalita Ch – rozdelenie lokality

Celková plocha lokality CH 4,43ha

Z dôvodu zmeny etapizácie v časti lokalite CH dochádza rozdeleniu lokality. V lokalite nedochádza k zmene funkčného využitia.

Lokalita CH1

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

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 0,76 ha (orná pôda 0,76 ha)

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

Lokalita CH2

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

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 3,67 ha (orná pôda 3,67 ha)

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 2. poradie výstavby a dlhodobý výhľad - územná rezerva pre rodinné bývanie

Užívateľ: súkromný sektor

3.1.5 Vegetácia a živočíšstvo v krajine (biosféra, biologické podmienky)

- Bez zmeny

3.1.6 Sídlná vegetácia

- Bez zmeny

3.1.7 Ochrana prírody a krajiny

- Bez zmeny

3.1.8 Vybrané environmentálne rizikové faktory

- Bez zmeny

3.1.9 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

- Bez zmeny

3.2 Urbansitická štruktúra**3.2.1 Zastavané územie****3.2.1.1 Súčasný stav**

- Bez zmeny

3.2.1.2 Návrh na úpravu hranice zastavaného územia

- Bez zmeny

3.2.2 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a návrh funkčného využitia územia**3.2.2.1 Stavebná štruktúra**

- Bez zmeny

3.2.3 Verejné priestranstvá

- Bez zmeny

3.2.4 Sídlná vegetácia

- Bez zmeny

3.2.5 Verejná doprava

- Bez zmeny

3.2.5.1 Cestná automobilová doprava

Sa dopĺňa:

V PF časti Pri železnici rešpektovať dlhodobý výhľad pre umiestnenie prístupových komunikácií do priestorov území nadrozmerných záhrad tak, aby nedošlo k blokácii možného výhľadového stavebného rozvoja.

3.2.5.2 *Pešia doprava*

- Bez zmeny

3.2.5.3 *Cyklistická doprava*

- Bez zmeny

3.2.5.4 *Železničná doprava*

- Bez zmeny

3.2.5.5 *Letecká doprava*

- Bez zmeny

3.2.5.6 *Vodná doprava*

- Bez zmeny

3.2.6 Verejné technické vybavenie3.2.6.1 *Zásobovanie vodou*

Sa dopĺňa:

Nárast potreby vody je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	14	5859,595	0,10851	0,195	2138,7522

3.2.6.2 *Odvádzanie a čistenie odpadových vôd*

- Bez zmeny

3.2.6.3 *Zásobovanie elektrickou energiou*

Sa dopĺňa:

Nárast potreby elektrickej energie je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Funkcia	počet b.j./m2 zastavanej plochy	Prírastok spotreby (kVa)
bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	14	63,14

3.2.6.4 *Zásobovanie plynom*

Sa dopĺňa:

Nárast potreby plynu je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Funkcia	počet b.j.	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	14	19,6	35000

3.2.6.5 *Zásobovanie teplom*

- Bez zmeny

3.2.6.6 *Telekomunikácie a diaľkové káble*

- Bez zmeny

3.2.6.7 *Produktovody*

- Bez zmeny

3.3 **Socio-ekonomická štruktúra**3.3.1 Demografická štruktúra3.3.1.1 *Bývanie*

Mení sa 4. riadok tabuľky č.20: prehľad domov a bytov – návrhové obdobie ÚPN:

PfČasť (označenie)	Obývané domy spolu (počet)	Jestv. bytové domy (počet)	Jestv. Rodinné domy (počet)	Navrh. Bytové domy (počet)	Navrh. Rodinné domy (počet)	Byty spolu (počet)	Byty v bytových domoch (počet)	Byty v rodinných domoch (počet)
Pri železnici	81	-	75	-	80	155	-	155

Sa mení posledný odstavce:

Pri navrhovanom počte 941 bytov v území obce a súčasnom celoslovenskom priemere 3,23 obyvateľov/byt, je možné v území obce pre návrhové obdobie územného plánu vytvoriť územný potenciál pre 3040 bývajúcich obyvateľov.

Sa dopĺňa:

Navrhovaná plocha predstavuje rozšírenie územia určeného na výstavbu rodinných domov v okrajovej východnej časti čiastočne zastavaného a čiastočne nezastavaného územia (PF časť pri Železnici). Jedná sa o čiastočne existujúcu plochu, ktorá je v pôvodnom ÚPN určená na dlhodobý výhľad. Úlohou zmien a doplnkov je rozšírenie tejto zástavby a presunutie z dlhodobého výhľadu do 1.poradia výstavby. Celková plocha rozvojovej lokality je

1,28ha z toho je 0,76ha v pôvodnom ÚPN určená na dlhodobý výhľad. Zvyšná plocha 0,88ha je v pôvodnom ÚPN určená na poľnohospodársku činnosť – záhrady a orná pôda. Územie je v zmenách a doplnkoch č.3 určené na bývanie a s tým spojené príslušné verejné technické a dopravné vybavenie. Lokalita vytvára predpoklad pre rozvoj bývania v cca 14 rodinných domoch. Sociálna infraštruktúra

- 3.3.1.2 Školstvo
 - Bez zmeny
- 3.3.1.3 Cirkev
 - Bez zmeny
- 3.3.1.4 Zdravotníctvo
 - Bez zmeny
- 3.3.1.5 Kultúra
 - Bez zmeny
- 3.3.1.6 Šport
 - Bez zmeny
- 3.3.1.7 Sociálna starostlivosť
 - Bez zmeny
- 3.3.1.8 Obchod a služby
 - Bez zmeny
- 3.3.1.9 Správne zariadenia
 - Bez zmeny

3.3.2 Hospodárska základňa

- 3.3.2.1 Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo
 - Bez zmeny
- 3.3.2.2 Ťažba nerastných surovín
 - Bez zmeny
- 3.3.2.3 Poľnohospodárska výroba
 - Bez zmeny
- 3.3.2.4 Lesné poľnohospodárstvo
 - Bez zmeny

3.3.3 Rekreačia a cestovný ruch

- Bez zmeny

3.3.4 Kultúrne dedičstvo

- Bez zmeny

3.3.5 Obrana štátu, požiarne ochrana, ochrana pred povodňami

- 3.3.5.1 Obrana štátu
 - Bez zmeny
- 3.3.5.2 Civilná ochrana
 - Bez zmeny
- 3.3.5.3 Požiarne ochrana
 - Bez zmeny
- 3.3.5.4 Ochrana pred povodňami
 - Bez zmeny

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

- Bez zmeny

ab. 1 Zoznam novonavrhovaných lokalít, ktoré podliehajú konaniu podľa zákona č. 220/2004 Z.z.

Lokalita číslo	funkčné využitie - návrh	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Najkvalitnejšie pôdy podľa Z.z.58/2013	z.ú/ mimo z.ú.	Alternatíva
			Celkom v ha	z toho						
				Kód BPEJ /skup. kvality/	Výmera v ha					
plocha I	bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	0,12	0,12	0152202/5	0,12	SO	nie	nie	z.ú	-
plocha 13	bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	0,40	0,40	0152202/5	0,40	SO	nie	nie	mimo	-
spolu		0,52	0,52		0,52					

Tab. 2 Rozdelenie lokality CH podľa etapizácie

Lokalita číslo	funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	etapizácia
lokalita CH1	bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	0,76	1.poradie výstavby
lokalita CH2	bývanie a príslušné verejné technické a dopravné vybavenie	3,76	2. poradie výstavby a dlhodobí výhľad - územná rezerva pre rodinné bývanie