

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE**

**VEĽKÝ GROB**

**ZMENY A DOPLNKY 02/2020**

**B/VYHODNOTENIE**  
**PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ**  
**PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE**

**ČISTOPIS**

**OBSTARÁVATEĽ:**

**OBEC VEĽKÝ GROB**

**SPRACOVATEĽ:**

**ING.ARCH. EVA KRUPOVÁ**  
**AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT, TRNAVA**

**JANUÁR, 2021**

**Dokumentácia Zmien a doplnkov 02/2020 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).**

<b>OBSAH ČASTI B</b>	<b>strana</b>
<b><u>A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE</u></b>	<b>3</b>
01. ZÁKLADNÉ VÝCHODZIE PODKLADY	3
02. ZDŮVODNENIE 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 SIĽ	4
07. LESNÝ PÔDNY FOND (LPF)	4
<b><u>B. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP a LPF</u></b>	<b>5</b>
08. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
09. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	5
09.1. BYTOVÁ VÝSTAVBA	5
09.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA	7
09.3. VÝROBA	7
09.4. ŠPORT A REKREÁCIA	7
09.5. ZELEŇ	7
09.6. OSTATNÉ	8
10. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE	8

**Časť „B“ Zmien a doplnkov 02/2020 ÚPN O obsahuje grafickú prílohu (výkres č. 7):**

**7 VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF 1 : 2 880**

Hlavný riešiteľ ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 : Ing. arch. Eva Krupová  
(autorizovaný architekt SKA 1005AA)

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 02/2020 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 02/2020 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 02/2020 sa kapitola ZÁKLADNÉ VÝCHODZIE PODKLADY nemení.

### **02. ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 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 02/2020 územného plánu obce Veľký Grob v roku 2017 bola skutočnosť, že od schválenia Zmien a doplnkov 2011 (AKTUALIZÁCIA 2011) a ZMIEN A DOPLNKOV 01/2017 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 02/2020 ÚPN obce Veľký Grob – je vymedzené v rámci plôch riešených lokalít (Zmena 02/2020-a,b,c,d,e,f,g,h,j), ktoré majú novú funkčnú náplň a niektoré z nich sú vyčlenené novou hranicou zastavaného územia. Nachádzajú v zastavanom aj nezastavanom území obce Veľký Grob.**

**ZMENA 02/2020-a predstavuje vymedzené územie v dotyku s jestvujúcou lokalitou A1-10 Konopiská. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-2 Konopiská I a plochy zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb V2-1 Konopiská, resp. plochy verejnej zelene E2-2 Konopiská.**

**ZMENA 02/2020-b predstavuje vymedzené územie v pokračovaní jestvujúcej lokality A1-11 Za školou. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie plochy občianskej vybavenosti s označením B1-1 Za školou.**

**ZMENA 02/2020-c predstavuje vymedzené územie v severovýchodnej časti zastavaného územia v dotyku s jestvujúcou lokalitou A1-13 Pri okáloch I. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-3 Vinohrady.**

**ZMENA 02/2020-d** predstavuje vymedzené územie v severovýchodnej časti zastavaného územia (p.č. 1053/4, 1053/10, 1053/12, 1053/47), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich bytových a rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie jestvujúce plochy E4- súkromnej zelene.

**ZMENA 02/2020-e** predstavuje vymedzené územie na ulici Spojná (p.č. 407, 408/4, 410/1, 410/2, 2305/2), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich bytových a rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie jestvujúce plochy E4- súkromnej zelene.

**ZMENA 02/2020-f** predstavuje vymedzené územie v centre obce. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie plochy B2- zariadenia podnikateľských aktivít, komercie a služieb.

**ZMENA 02/2020-g** predstavuje vymedzené územie na ulici Hlavná (p.č. 454/1, 454/2, 454/3, 455/1, 455/2, 456/1, 456/2, 457/1), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavuje toto územie jestvujúce plochy A1- bývanie v rodinných domoch.

**ZMENA 02/2020-h** v jestvujúcich lokalitách A1-1 Hlavná JUH, A1-2 Hlavná JUH I A1-16 Hlavná-juh II dochádza iba k zmene trasovania miestnych komunikácií, čím sa čiastočne mení aj koncepcia situovania funkčných plôch bývania v rodinných domoch v týchto lokalitách.

**ZMENA 02/2020-i** bola v priebehu výkonu zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, z návrhu Zmien a doplnkov 02/2020 ÚPN obce Veľký Grob vyňatá.

**ZMENA 02/2020-j** predstavuje vymedzené územie v samostatnej enkláve v lokalite Tárnok. V platnom územnom pláne obce predstavuje táto územie celú jestvujúcu lokalitu agroturistiky D3-2 Starý Tárnok a časť jestvujúcich lokalít rekreácie D2-2 a D4-1 Starý Tárnok.

### **03. ZHODNOTENIE PRÍRODNÝCH PODMIENOK**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola ZHODNOTENIE PRÍRODNÝCH PODMIENOK nemení

### **04. ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA - POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, PPF A LPF**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA - POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA, PPF A LPF nemení

### **05. KVALITA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PPF)**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola KVALITA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY (PPF) nemení.

### **06. CESTNÁ SIEŤ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola CESTNÁ SIEŤ nemení.

### **07. LESNÝ PÔDNY FOND (LPF)**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola LESNÝ PÔDNY FOND (LPF) nemení.

**B. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PP a LPF****08. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 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 AKTUALIZÁCIÍ 2011 predstavovalo nové a rozširujúce sa stavebné obvody bytovej výstavby, rekreačné a relaxačné plochy, plochy výroby a fažby štrkopiesku, plochy zelene, ale i plochy ostatné, ktoré sa navrhovali v intraviláne a minimálne i v extraviláne katastrálneho územia. **Riešené územie v Zmenách a doplnkoch 01/2017 predstavovalo nové, resp. rozširujúce sa stavebné obvody bytovej výstavby a polyfunkčné územie ľahkej výroby a výrobných služieb mimo zastavané územie obce. **Riešené územie v Zmenách a doplnkoch 02/2020 predstavuje nové, resp. rozširujúce sa stavebné obvody bytovej výstavby, plochy zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb a plochy technického vybavenia.**** 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 02/2020 sa nachádza poľnohospodárska pôda zaradená v 2. a 5. skupine uvedenej v prílohe zákona č. 220/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov.**

**Riešené územie Zmien a doplnkov 02/2020 v ZMENE 02/2020-c prechádza cez závlahové stavby a v ZMENE 02/2020-a, b, d, e, f, g, h, j riešené územie do závlahových stavieb nezasahuje.**

**09. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA****09.1. BYTOVÁ VÝSTAVBA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola BYTOVÁ VÝSTAVBA dopĺňa o nasledovné odseky (odstavce ktoré nesúvisia so zmenami, resp. u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané): :

**Lokalita A1-17 – Parlag****ZMENA 02/2020-c**

**Predstavuje vymedzené územie v severovýchodnej časti zastavaného územia v dotyku s jestvujúcou lokalitou A1-13 Pri okáloch I. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-3 Vinohrady. Návrhom v ZMENE 02/2020-c dochádza k preradeniu lokality V1-3 z výhľadovej etapy do návrhovej etapy s označením A1-17 Parlag. Navrhovaná výstavba RD je riešená v II. a III. etape návrhového obdobia v radovej zástavbe, ktorá tvorí druhú stranu jestvujúcej lokality A1-13 Pri okáloch I. Návrh predstavuje výstavbu 16 rodinných domov v novom stavebnom obvode. Dopravne je celá lokalita napojená na komunikáciu v lokalite A1-13 a následne na Družstevnú ulicu. Plocha celej lokality má výmeru**

1,2713 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako vinica mimo zastavané územie obce a predstavuje výmeru 1,2713 ha, z toho v BPEJ 0037002 v 2. sk. vo výmere 0,6234 ha a v BPEJ 0038202 v 5. skupine vo výmere 0,6479 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN 1,2713 ha**

**Lokalita A1-18 – Konopníská I ZMENA 02/2020-a**

Predstavuje vymedzené územie v dotyku s jestvujúcou lokalitou A1-10 Konopníská. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie plochy bývania v rodinných domoch vo výhľadovej etape s označením V1-2 Konopníská I a plochy verejnej zelene E2-2 Konopníská. Novým návrhom v ZMENE 02/2020-a dochádza k preradeniu lokality V1-2 z výhľadovej etapy do návrhovej etapy a k premiestneniu jestvujúcich plôch verejnej zelene E2-2 Konopníská do severovýchodnej okrajovej časti celej lokality Konopníská a tým vzniká nová lokalita s označením A1-18 Konopníská I. Navrhovaná výstavba RD je riešená v II. a III. etape návrhového obdobia v radovej obojstrannej zástavbe. Návrh predstavuje výstavbu 22 rodinných domov v novom stavebnom obvode. Dopravne je celá lokalita napojená na komunikáciu v lokalite A1-10 a následne na Mlynársku ulicu a Čatajskú cestu. Plocha celej lokality má výmeru 2,3145 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako záhrada a orná pôda mimo zastavané územie obce a predstavuje výmeru 2,3145 ha, z toho záhrada v BPEJ 0037002 v 2. skupine vo výmere 1,1794 ha a orná pôda v BPEJ 0037002 v 2. skupine vo výmere 1,1351 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN 2,3145 ha**

**Lokalita A2-1 – Spojná ZMENA 02/2020-e**

Predstavuje vymedzené územie na ulici Spojná (p.č. 410/2), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich bytových a rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie jestvujúce plochy E4-súkromnej zelene. Novým návrhom v ZMENE 02/2020-e dochádza k zmene funkčného využitia územia a tieto plochy E4 sa menia na plochy funkčne zmiešané (polyfunkcia) bývanie v bytových domoch s označením A2-1 Spojná (cca 4 b.j.) a plochy zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb B2-7 Spojná. Dopravne je lokalita prístupná z jestvujúcej miestnej komunikácie. Celková plocha lokality pre zmiešanú funkciu A2/B2 má výmeru 0,0827 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako záhrada v zastavanom území vo výmere 0,0827 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN 0,0827 ha**

**Prieluky**

Rozptýlená výstavba 4 rodinných domov sa nachádza v zastavanom území obce. Celková plocha pozemkov pre RD má výmeru 0,2321 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako záhrada vo výmere 0,1488 ha. Ostatné plochy majú výmeru 0,0833 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN 0,1488 ha**

## **09.2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, SLUŽBY, VÝROBA mení a dopĺňa nasledovne (zmeny a doplnky sú vyznačené **tučným písmom kurzívou**, odstavce u ktorých nedochádza k zmenám nie sú uvádzané):

### **Lokalita B2-6 Konopiská**

**ZMENA 02/2020-a**

Predstavuje vymedzené územie v dotyku s jestvujúcou lokalitou A1-10 Konopniská a navrhovanou lokalitou A1-18 Konopniská I. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie plochy zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb vo výhľadovej etape s označením V2-1 Konopniská . Návrhom v ZMENE 02/2020-a dochádza k preradeniu tejto lokality z výhľadovej etapy do návrhovej etapy s označením B2-6 Konopniská. Plocha celej lokality má výmeru 0,4578 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako orná pôda mimo zastavané územie obce v BPEJ 0037002 v 2. skupine vo výmere 0,4062 ha. Ostatné plochy sú vo výmere 0,0516 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN**

**0,4062 ha**

### **Lokalita B2-7 – Spojná**

**ZMENA 02/2020-e**

Predstavuje vymedzené územie na ulici Spojná (p.č. 410/2), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich bytových a rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie jestvujúce plochy E4-súkromnej zelene. Novým návrhom v ZMENE 02/2020-e dochádza k zmene funkčného využitia územia a tieto plochy E4 sa menia na plochy funkčne zmiešané (polyfunkcia) bývanie v bytových domoch s označením A2-1 Spojná (cca 4 b.j.) a plochy zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb B2-7 Spojná. Záber PP vo výmere 0,0827 ha je uvedený pri lokalite A2-1 Spojná (polyfunkcia).

**Potrebný Súhlas na záber PP**

**je uvedený pri lokalite A2-1**

### **Lokalita B2-8 VEMATEX**

**ZMENA 02/2020- g**

Predstavuje vymedzené územie na ulici Hlavná (p.č. 454/1, 454/2, 454/3, 455/1, 455/2, 456/1, 456/2, 457/1), ktoré je v dotyku s plochami jestvujúcich rodinných domov. V platnom územnom pláne obce predstavovalo toto územie jestvujúce plochy A1- bývanie v rodinných domoch. Novým návrhom v ZMENE 02/2020-g dochádza k doplneniu funkcie o zariadenia podnikateľských aktivít, komercie a služieb s označením B2-8 VEMATEX. Prístup do lokality je z jestvujúcej miestnej komunikácie. Celková plocha pre zmiešanú funkciu má výmeru 0,1077 ha. Záber PP je v priestore vedenom podľa stavu KN ako záhrada v zastavanom území obce vo výmere 0,0063 ha. Ostatné plochy majú výmeru 0,1014 ha.

**Potrebný súhlas na záber PP podľa ZaD 02/2020 ÚPN**

**0,0063 ha**

## **09.3. VÝROBA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola VÝROBA nemení.

## **09.4. ŠPORT A REKREÁCIA**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola ŠPORT A REKREÁCIA nemení.

## **09.5. ZELEŇ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola ZELEŇ nemení.

## **09.6. OSTATNÉ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola OSTATNÉ nemení.

## **10. REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 02/2020 sa kapitola REKAPITULÁCIA ZÁBERU PP A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE dopĺňa a mení nasledovne (doplňky 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 02/2020 ÚPN obce boli prehodnotené existujúce funkčné plochy stanovené v platnom ÚPN a zároveň boli navrhnuté nové funkčné plochy pre IBV, HBV, OV, služby a pre dopravnú a technickú vybavenosť.**

**Celková plocha navrhovaných lokalít v Zmenách a doplnkoch 02/2020 ÚPN obce predstavuje výmeru 4,4661 ha. Z toho záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje výmeru 4,2298 ha. Pozemky sú podľa KN vedené ako orná pôda, záhrady a vinice a to jednak v zastavanom území ale aj mimo zastavané územie obce kde sa poľnohospodárska pôda nachádza v 2. skupine BPEJ 0037002 a v 5. skupine BPEJ 0038202. Ostatné plochy predstavujú výmeru 0,2363 ha.**

**Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu v uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pri realizácii Zmien a doplnkov 02/2020 ÚPN obce Veľký Grob je na nasledujúcej strane.**

Za kolektív autorov

Ing. arch. Eva Krupová  
autorizovaný architekt

**V Trnave, január, 2021**



Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii Zmien a doplnkov 02/2020 ÚPN obce Veľký Grob

Čís. lok.	Názov lokality	Forma výstavby Funkcia	Etapa	Plocha lokality	Záber PPF [ha] ZMENY A DOPLNKY 02/2020					Záber ostatných plôch [ha]
					Celkom	Druh pozemku	BPEJ / skupina	Z toho		
								v ZÚ	mimo ZÚ	
A1-17	Parlag	IBV, cesta	II., III.	1,2713	1,2713	vinica	0037002/2	-	0,6234	-
							0038202/5	-	0,6479	
A1-18	Konopniská I	IBV, cesty	II., III.	2,3145	2,3145	záhrada	0037002/2	-	1,1794	-
						orná pôda		-	1,1351	
P	Prieluky	IBV	II.	0,2321	0,1488	záhrada	-	0,1488	-	0,0833
A2-1 B2-7	Spojná	HBV, OV, služby	II., III.	0,0827	0,0827	záhrada	-	0,0827	-	-
B2-6	Konopniská	OV, služby, cesta	II., III.	0,4578	0,4062	orná pôda	0037002/2	-	0,4062	0,0516
B2-8	VEMATEX	OV, služby	II.	0,1077	0,0063	záhrada	-	0,0063	-	0,1014
	<b>Celkom:</b>			<b>4,4661</b>	<b>4,2298</b>	-	-	<b>0,2378</b>	<b>3,9920</b>	<b>0,2363</b>