



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽELIEZOVCE 2002

ZMENY A DOPLNKY č.8/2022

ČISTOPIS

Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie

Obstarávateľ ZaD č.8:
V zastúpení primátor mesta:
Odborne spôsobilá osoba
na obstarávanie ÚPD:
Spracovateľ:
prevádzka:
Hlavný riešiteľ úlohy:
Vyhodnotenie vypracoval:

Mesto Želiezovce
Ing. Ondrej Juhász

Ing.arch. Gertrúda Čuboňová
Stapring a.s., Bratislava, Cintorínska 9
Nitra, Piaristická 2
Ing.arch. Ján Mezei
Ing.arch. Ján Mezei

Obsah dokumentácie:

Textová časť:

- A., Základná charakteristika riešeného územia a využitie navrhovaných plôch
- B., Vyhodnotenie a zdôvodnenie stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde so zreteľom na platnú ÚPD
- C., Zdôvodnenie návrhov mimo hranicu zastavaného územia
- D., Zdôvodnenie alternatívneho umiestnenia investície na poľnohospodárskej pôde
- E., Začlenenie BPEJ na vyhodnotených plochách podľa typologicko produkčného členenia
- F., Popis jednotlivých lokalít záberov poľnohospodárskej pôdy

Extravilán

Intravilán

G., Súhlasné stanovisko OÚ Nitra - Odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát

Tabuľková časť :

Príloha 1

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v hraniciach zastavaného územia k 1.1.1990

Grafická časť:

P1- Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy –časť Svodov

P2- Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy –časť Želiezovce

A., Základná charakteristika riešeného územia a využitie navrhovaných plôch

Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF je vypracované na základe Zákona Vlády SR č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a jeho vykonávacej vyhlášky č.508/2004 Z.z. . Predmetom vyhodnotenia sú lokality, ktoré spracovateľ územného plánu navrhuje riešiť v ZaDč.8 v zastavanom území obce, ktoré je vymedzené hranicou v katastrálnych mapách k 1.1.1990.

Lokality uvedené v územnom pláne sú vyhodnotené podľa stavu evidencie pozemkov C, podľa druhu kultúry poľnohospodárskej pôdy .

Celkovo boli z hľadiska predpokladaného záberu PPF vyhodnotené 2 lokality , obidve v hraniciach zastavaného územia / časť Svodov /. Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy vo vyhodnotených lokalitách predstavuje 0,335 ha v hraniciach zastavaného územia.

Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy podľa funkcií a vzťahu k hranici zastavaného územia:

	v hraniciach ZÚ / ha /	za hranicami ZÚ / ha /
bývanie	0,33	0
občianska vybavenosť	0	0
výroba	0	0
športové plochy	0	0
dopravné plochy	0	0
rekreácia	0	0
technická vybavenosť	0,005	0
spolu	0,335	0

B., Vyhodnotenie a zdôvodnenie stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde so zreteľom na platnú ÚPD

Zmeny a doplnky č. 8 riešia úpravy v južnej časti KÚ Železnovce a zmeny v severnej časti v katastrálnom území Svodov. Celkom je riešených 9 lokalít, všetky sú v zastavanom území mesta.

Lokality v ZaD č.8 , okrem dvoch posudzovaných lokalít Bh3 / OP a TTP / a TS/37 / TTP /, nie sú poľnohospodárskou pôdou .

Z uvedeného dôvodu sú v grafickej a tabuľkovej časti vyhodnotené len dve lokality Bh3 a TS/37.

C., Zdôvodnenie návrhov mimo hranicu zastavaného územia

Mimo hranice zastavaného územia k 1.1.1990 nie sú v ZaD č.8 riešené nové lokality so záberom PPF.

D., Zdôvodnenie alternatívneho umiestnenia investície na poľnohospodárskej pôde

Navrhované plochy na bývanie

Nie je uvažované s alternatívnym riešením. Lokalita Bh3 v časti Svodov bola určená mestom pre realizáciu výstavby nájomných bytových domov. Časť lokality je TTP a prístupová komunikácie je vedená na pozemku, ktorý je ornou pôdou v hranici ZÚ.

Navrhované plochy na technickú vybavenosť

Nie je uvažované s alternatívnym riešením. Navrhovaná trafostanica TS/37 je umiestnená v strednej polohe mestskej časti Svodov a bude slúžiť pre dodávku elektrickej energie v jej rozvojových lokalitách.

E., Začlenenie BPEJ na vyhodnotených plochách podľa typologicko produkčného členenia

Vzhľadom k navrhovanému riešeniu a všetkým lokalitám v hranici zastavaného územia nie sú riešené BPEJ.

F., Popis jednotlivých lokalít záberov poľnohospodárskej pôdy

Intravilán hranica k 1.1.1990

Lokalita Bh3

Katastrálne územie :	Svodov
Časť obce :	Svodov
Navrhovaný spôsob využitia :	výstavba nájomných bytových domov
Rozloha lokality spolu:	0,55 ha
Z toho :	
Kultúra:	TTP
Rozloha :	0,18 ha
Kultúra:	orná pôda
Rozloha :	0,15 ha

Lokalita TS/37

Katastrálne územie :	Svodov
Časť obce :	Svodov
Navrhovaný spôsob využitia :	výstavba trafostanice
Rozloha lokality spolu:	0,005 ha
Z toho :	
Kultúra:	TTP
Rozloha :	0,005 ha

	PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PODE V HRANICI ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990										ČISTOPIS
	Žiadateľ /obstarávateľ ÚPD /:			Mesto Želiezovce							
	Spracovateľ:			Ing.arch. Ján Mezei							
	Kraj:			Nitriansky							
	Okres:			Levice							
	Dátum:			03-2023							
				Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia
	LOKALITA	Katastrálne územie	Funkčné využitie	spolu v ha	spolu v ha	z toho skupina BPEJ	výmera v ha				
Z8-3	D8	Želiezovce	komunikácia	0,82	0						
Z8-4	Bh2	Želiezovce	bytové domy	1,08	0						
Z8-5	Bh3	Svodov	bytové domy	0,55	0,33			MESTO	nie	1	
Z8-6	R5 *	Svodov	rekreácia	0,8	0						
Z8-7	TS/37	Svodov	TRAFO	0,005	0,005			MESTO	nie	1	
Z8-8	Bi12	Želiezovce	IBV	0,92	0						
Z8-9	Bi13	Želiezovce	IBV	0,42	0						
				4,595	0,335						
	*	bez zmeny funkcie									

G., Súhlasné stanovisko

Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát OU-NR-OOP6-2023/003548-002 zo dňa 03.01.2023

Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 5 ods. 3 písm. e) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a o zmene niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v spojení s ust. § 20 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole nečistôt životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zák. č. 220/2004 Z. z.) po posúdení Vašej žiadosti zo dňa 14.08.2022, doručenej dňa 30.11.2022 a predloženého návrhu udeľuje podľa § 13 v spojení s § 14 zák. č. 220/2004 Z. z.

súhlas

k budúcemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy špecifikovanej v bode I. tohto súhlasu na nepoľnohospodárske účely, nakoľko orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy má v predmetnom správnom konaní po posúdení Vašej žiadosti zo dňa 14.11.2022 a predložených podkladov : územný plán mesta Železnovce, zmeny a doplnky č.8/2022, vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie súčasťou, ktorého je výkres ochrany poľnohospodárskej pôdy, za preukázané splnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle podmienok ustanovených v §12, §13, §14 zák. č. 220/2004 Z. z.

I. Súhlas sa týka nasledovnej poľnohospodárskej pôdy

Katastrálne územie : Svodov

Druh pozemku podľa stavu registra C-KN : trvalý trávny porast, orná pôda

Príloha č. 1 - tabuľková časť

Prehľad stavebných zámerov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN SÚ, zmeny a doplnky č. 8

Označ. lokality	Účel	Celkom	Celková výmera ha			Udelený súhlas		
			v zastav. území obce k 1.1.1990	z toho		celkom	z toho	
				mimo zastav.územia obce k 1.1.1990	nepoľ.pôda mimo hranicu.zast.úz obce k 1.1.1990		skupina BPEJ	výmera v ha
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Z8-3 D8	komunikácia	0,82	0,82		Nepodlieha konaniu podľa zák.č.220/2004 Z.z.			
Z8-4 Bh2	bytové domy	1,08	1,08	-	Nepodlieha konaniu podľa zák.č.220/2004 Z.z.			
Z8-5 Bh3	bytové domy	0,55	0,55	-	-	0,55	-	0,55
ZH-6 R5	rekreácia	0,8	0,8	-	Nepodlieha konaniu podľa zák.č.220/2004 Z.z.			
ZH-7 TS/37	trafo	0,005	0,005	-	-	0,005	-	0,005
Z8-8 Bi12	IBV	0,92	0,92	-	Nepodlieha konaniu podľa zák.č.220/2004 Z.z.			
Z8-9 Bi13	IBV	0,42	0,42	-	Nepodlieha konaniu podľa zák.č.220/2004 Z.z.			

II. Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledujúcich podmienok:

1) Pre účely navrhovanej výstavby, súvisiacich a podmieňujúcich investícií, je možné použiť iba poľnohospodársku pôdu uvedenú v tomto súhlase.

- 2) Na ploche trvalého odňatia bude investorovi uložená podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z. povinnosť vykonať skrývku ornice a podorníčia. V tejto súvislosti jednotliví investori predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z. z.
- 3) V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ust. § 18 ods. 2 zák. č. 220/2004 Z. z.
- 4) Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v § 12 zák. č. 220/2004 Z. z., zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu), pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z.
- 5) Zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území /kód BPEJ je uvedený v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy/.

V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu a vysporiadať sa so správcom týchto zariadení.

- 6) Ak žiadosť na odňatie poľnohospodárskej pôdy nebude spĺňať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 12 zák. č. 220/2004 Z. z., Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor, pre danú investičnú akciu súhlas s odňatím nevydá.

Lokalita určené na bývanie - túto rozdeliť na funkčné celky /miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v tomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80%, je možné otvoriť nový funkčný celok.

Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.

Obec dá vypracovať na lokalitu určenú na bývanie zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely.

III. Tento súhlas neoprávňuje žiadateľa na začatie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej poľnohospodárskej pôde.

IV. Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z.

Investor k žiadosti predloží nasledovné doklady:

- súhlas podľa § 13, § 14 zák. č. 220/2004 Z. z.
- právoplatné územné rozhodnutie alebo potvrdenie stavebného úradu o zlúčení územného a stavebného konania
- list vlastníctva alebo iný doklad preukazujúci oprávnenosť držby pôdy, na ktorej bude realizovaná investícia, geometrický plán na základe, ktorého bude trvalo odňatá pôda zapísaná do evidencie katastra nehnuteľností ako ostatná plocha
- bilanciu skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárne využitie
- projektovú dokumentáciu s vypracovanou poľnohospodárskou časťou
- potvrdenie o BPEJ
- potvrdenie podniku Hydromeliorácieš.p., o zabudovaných hydromelioračných zariadeniach s návrhom ich vysporiadania /ak sa na pozemku podľa skorších vyjadrení nachádzajú/
- vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy podľa pokynu pozemkového a lesného odboru
- výpočet výšky odvodov, prípadne preukázať, že daná investícia je od odvodov do štátneho rozpočtu oslobodená

V. Každá zmena týkajúca sa parcel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.

VI. Tento súhlas s podmienkami v ňom uvedenými platí až po schválení ÚPN SÚ Železovce, zmeny a doplnky č. 8, uznesením v mestskom zastupiteľstve.