

ÚVOD – ZÁKLADNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi ÚPNO Jelenec a jeho zmien a doplnkov č.1 a zmien a doplnkov č.2.

Osoba poverená obstarávaním ÚPNO Jelenec a jeho Zmien a doplnkov č.1 ÚPNO: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová r. č. 036 (dohoda č. 202/2006 zo dňa 31.3.2006)

Osoba poverená obstarávaním ÚPNO Jelenec a jeho Zmien a doplnkov č.2 ÚPNO: Ing. Anna Halabrinová r. č. 342.

Objednávateľ	Obec Jelenec - Obecný úrad v zastúpení: starosta Ladislav Púchovský Ivan Varga Hlavná 126 951 73 Jelenec
Spracovateľ:	SAN-HUMA '90 s.r.o., Nitra Župné námestie č.9 949 01 NITRA e-mail: san-huma90@stonline.sk
Hlavný riešiteľ úlohy:	Ing. arch. Vladimír Jarabica
Urbanistická štruktúra - zástavba:	Ing. arch. Ivan Šuráni, Ing. arch. Vladimír Jarabica
Urbanistická štruktúra - verejné dopravné vybavenie:	Miloš Gontko, Ing. arch. Vladimír Jarabica
Urbanistická štruktúra - verejné technické vybavenie:	Ing. arch. Vladimír Jarabica
Dátum:	2007 – ZaD č.1 v roku 2010, ZaD č.2 v roku 2018 - návrh

Dôvody o obstaraní zmien a doplnkov a údaje o rozsahu

Požiadavky na zmeny a doplnky č.1 boli vyvolané záujmom konkrétneho subjektu zastúpeného fyzickou osobou, zástupcami obce a odborných útvarov Obecného úradu. Obec Jelenec po prehodnotení Územného plánu obce schvaľovaného v roku 2007 v Obecnom zastupiteľstve na základe nových skutočností a požiadaviek špecifikovala potrebu zmeny a doplnenia ÚPNO Jelenec v tomto rozsahu:

- úprava hranice vymedzenia územia centra obce
- zmena využitia územia vo východnej okrajovej časti obce na Školskej ulici mimo hranicu zastavaného územia pre funkciu bývania
- v tejto súvislosti riešiť úpravu navrhovanej hranice zastavaného územia v polohe na Školskej ulici.

Obstaraním ÚPNO Jelenec - Zmien a doplnkov č. 1 bol u obstarávateľa organizačne poverený starosta obce. Odborne a gestorsky obstarávanie zabezpečuje osoba odborne spôsobilá pre výkon tejto činnosti .

Zmeny a doplnky č.1 ÚPNO Jelenec podľa požiadaviek Obce Jelenec prehodnocujú a dopĺňujú funkčné využívanie plôch a regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPNO a návrh záväznej časti ÚPNO Jelenec.

Predmetné zmeny a doplnky sa nedotýkajú a nezasahujú do chránených krajinných oblastí a ani do chránených území (CHKO Ponitrie a CHVÚ) a ani do ich ochranných pásiem a nezasahujú ani do prvkov ÚSES.

Požiadavky na zmeny a doplnky č.2 boli vyvolané záujmom fyzických osôb, zástupcami obce a odborných útvarov Obecného úradu. Obec Jelenec po prehodnotení Územného plánu obce schvaľovaného v roku 2007 a jeho zmien a doplnkov v roku 2010 v Obecnom zastupiteľstve na základe nových skutočností a požiadaviek v zmysle uznesenia č. 427/2018 z 26.10.2018 špecifikovala potrebu zmeny a doplnenia ÚPNO Jelenec v tomto rozsahu:

- riešiť výstavbu rodinných domov na plochách v lokalitách za železničnou traťou – zmena využitia územia z výrobnéj funkcie na bývanie a na nových plochách v lokalite pri poľnohospodárskom družstve
- zakreslenie a vymedzenie ciest – komunikácií v rekreačnej zóne a v zóne vinohradov
- vymedzenie plôch pre dobudovanie a rozšírenie športového areálu
- určenie miesta na zberný dvor a prehodnotenie hranice územia pre rozširovanie obecného cintorína
- umiestnenie novej transformačnej stanice v polohe Ružovej ulice.

Obstaraním ÚPNO Jelenec - Zmien a doplnkov č. 2 bol u obstarávateľa organizačne poverený starosta obce. Odborne a gestorsky obstarávanie zabezpečuje osoba odborne spôsobilá pre výkon tejto činnosti .

Zmeny a doplnky č.2 ÚPNO Jelenec podľa požiadaviek Obce Jelenec prehodnocujú a dopĺňujú funkčné využívanie plôch a regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPNO a návrh záväznej časti ÚPNO Jelenec.

Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Spracovateľ Zmien a doplnkov č.1 pre ÚPNO Jelenec bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvýhodnejšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ zastúpený spoločnosťou SAN–HUMA '90 s.r.o. Nitra. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Vladimír Jarabica. Zmeny a doplnky č.1 boli spracované v požadovanom rozsahu v mesiaci júl 2010 a predložené obstarávateľovi na prerokovacie konanie. Prerokovacie konanie bolo ukončené 31.8.2010. Vyjadrenia, stanoviská a pripomienky boli vyhodnotené a na základe súborného stanoviska obstarávateľa bola dokumentácia ÚPNO Jelenec - ZaD č.1 upravená a predložená na schvaľovanie.

Spracovateľ Zmien a doplnkov č.2 pre ÚPNO Jelenec bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvýhodnejšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ zastúpený spoločnosťou SAN–HUMA '90 s.r.o. Nitra. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Vladimír Jarabica. Zmeny a doplnky č.2 boli spracované v požadovanom rozsahu v mesiaci december 2018 a január 2019 a predložené obstarávateľovi na prerokovacie konanie.

Na základe vyhodnotenia stanoviská a pripomienok v prerokovacom konaní bol návrh Zmien a doplnkov č.2 ÚPNO Jelenec dopracovaný do návrhu predkladaného na schvaľovanie. V dopracovanom návrhu boli premietnuté požadované úpravy na základe vyhodnotených stanovisk obstarávateľom. Pre požadovanú zmenu pod č.1 nebol udelený súhlas Okresného úradu – odboru opravných prostriedkov, pozemkového referátu na zmenu funkcie na plochách pôdneho fondu označených pod č. 6 a 7a (podľa návrhu pre zábery PPF) a z tohto dôvodu nie je riešená

funkčná zmena na týchto plochách. Pre požadovanú zmenu pod č.2 nebol udelený súhlas Okresného úradu – odboru opravných prostriedkov, pozemkového referátu na zmenu využitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitia na ploche pod č. 10 (podľa návrhu pre zábery PPF) a z tohto dôvodu nie je riešená požadovaná zmena pod č.2. Požadovaná zmena pod č.4 bola rozhodnutím obstarávateľa vypustená z riešenia na podnet OUŽP a OP v Nitre.

Východiskové podklady

Zdroje poznania.

Pre aktualizáciu údajov k roku 2010 boli získavané informácie a údaje o stave demografického potenciálu, životného prostredia, technickej infraštruktúry a územno – technických podmienkach všeobecne formou konzultácií a zisťovaním priamo u jednotlivých inštitúcií a organizácií pôsobiach na území okresu Nitra. Obsah týchto podkladov je uložený u spracovateľa dokumentácie.

Použité mapové podklady:

- digitálna mapa polohopisu katastra nehnuteľností – základný podklad pre grafické výstupy, kresba je na úrovni zaknihovanej evidencie nehnuteľností a v riešenej časti územia zodpovedá reálnemu a aktuálnemu skutkovému stavu k roku 2010;
- snímka z katastrálnej mapy pre zmenu využitia územia na funkciu bývania;
- analógovo zakreslené rozvody verejných technických sietí plynovodu, vodovodu a elektrifikácie – východiskový podklad pre zákres rozvodov technických sietí;
- ortofotomapa – podklad smerný a informatívny.

Vyjadrenia, stanoviská a pripomienky z prerokovacieho konania:

Vyjadrenia, stanoviská a pripomienky doručené obstarávateľovi z pripomienkového konania boli vyhodnotené obstarávateľom v súbornom stanovisku na podklade ktorého boli požiadavky obstarávateľa do dokumentácie zapracované takto:

- požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Nitre podľa bodu 1,2,3,4,5 sú v svojej podstate obsiahnuté v schválenej dokumentácii ÚPNO Jelenec v textovej časti v kapitole 3.2.2.1 Stavebná štruktúra v bode Archeologické lokality na strane 3-14 a v návrhu záväznej časti v bode 4.4.3 Legislatívne podmienky. V dokumentácii ZaD č.1 ÚPNO Jelenec boli príslušné texty spresnené a doplnené v zmysle požiadavky v stanovisku KPÚ;
- pripomienky Obvodného úradu životného prostredia Nitra, odbor štátnej správy a ochrany prírody a krajiny nie sú relevantné z dôvodu, že predmetné zmeny a doplnky nezasahujú do rekreačnej oblasti Remitáz a ani do chránených prírodných území (CHKO Ponitrie a CHVÚ) a nezasahujú ani do koridorov ÚSES;
- požiadavka spoločnosti STYRCON s.r.o. nebola predmetom riešenia ZaD č.1 ÚPNO Jelenec a nebola predmetom prerokovacieho procesu;
- požiadavky uvedené v stanovisku Obvodného banského úradu v Bratislave sú obsiahnuté v schválenej dokumentácii ÚPNO Jelenec;
- rozsah požiadaviek na zmeny a doplnky č.2 ÚPNO Jelenec schválených v Obecnom zastupiteľstve v Jelenci;
- vyhodnotenie stanovisk a pripomienok v prerokovacom konaní ZaD č.2 ÚPNO Jelenec spracované obstarávateľom.

Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na zmenu a doplnenie dokumentácie. Zmeny a doplnky č.2 ÚPNO Jelenec sú spracované ako samostatné prílohy a úpravami textovej a grafickej časti ÚPNO Jelenec v znení jeho zmien a doplnkov č.1. Grafická časť je spracovaná formou samostatnej prílohy a upravených výkresov v rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov.

Textová časť popisuje zmeny a doplnky č.2 vo formulácií textu ÚPNO Jelenec s vyznačením navrhovaných zmien a doplnkov takto - zrušené časti textu sú vyznačené preškrtnutím (preškrtnutie) a nové vložené alebo zmenené časti textu sú uvedené farebne (červený text).

Zmeny a doplnky sa dokumentujú vo výkresoch:

- výkres č. 3a Návrh použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3b Prírodná štruktúra, ochrana a tvorba krajiny
- výkres č. 4 Komplexný návrh
- výkres č. 5 Verejné dopravné vybavenie
- výkres č. 6 Technická vybavenosť.

Súlad riešenia zmien a doplnkov so schváleným zadaním

Požiadavky na zmeny a doplnky č.2 ÚPNO Jelenec nie sú v rozpore so schváleným zadávacím dokumentom pre ÚPNO Jelenec.

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JELENEC

V ZNENÍ JEHO ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 – návrh ZaD č. 2

Textová časť popisuje zmeny a doplnky č.1 vo formulácií textu ÚPNO Jelenec v dotknutých kapitolách s vyznačením zmien a doplnkov takto - zrušené časti textu sú vyznačené preškrtnutím (~~preškrtnutie~~) a nové vložené alebo zmenené časti textu sú uvedené farebne (červený text). Pre prehľadnosť začlenenia zmeny alebo doplnku do textu je uvedená časť textu pred zmenou a časť textu za zmenou.

3 RIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Navrhované zábery PPF pre stavebné funkčné plochy umiestnené mimo zastavané územia obce sa vkladajú sa nové lokality označené č. 11 a 12 a doplňujú sa údaje v tabuľkách takto:

LOKALITA Č. 11

Kataster, miesto lokality : Jelenec, severozápadná okrajová časť zastavaného územia obce (pri PFČasti Nový Gýmeš)

Druh výstavby: technická vybavenosť

Výmera: 0,15 ha (orná pôda 0,15 ha)

BPEJ: 0150202 – 5. bonitná skupina = 0,15 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: družstevný sektor

LOKALITA Č. 12

Kataster, miesto lokality : Jelenec, severovýchodná okrajová časť zastavaného územia obce (pri PFČasti Nový Gýmeš)

Druh výstavby: rodinné bývanie

Výmera: 1,00 ha (orná pôda 1,00 ha)

BPEJ: 0206002 – 3. bonitná skupina = 1,00 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. poradie výstavby

Užívateľ: súkromný sektor

tab. 9: Súhrnné hodnotenie lokalít záberu PPF – mimo zastavaného územia vymedzeného hranicou k 1. 1. 1990

Označenie lokality – číslo lokality	funkčné využitie podľa ÚPNO	Záber PPF celkom (ha)
1	bývanie a výroba	3,62
2, 3, 4, 9, 12	bývanie	5,97 6,97
5	vybavenosť – rozšírenie cintorína	1,76
6, 7	výroba	15,92
8	rekreačno-sportová vybavenosť	1,60
11	technická vybavenosť	0,15
Celkom 9 11 lokalít		28,87 30,02

tab. 10: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo hranicu zastavaného územia obce (podfarbené lokality sú situované v záujmovom území hydromelioračných stavieb)

Označenie lokality	Celková výmera odňatia PPF (ha)	Orná pôda			Vinice			Záhrady		
		Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)
1	3,62	2,42	4	2,42	-	-	-	1,20	4	1,20
2	1,15	0,90	4	0,90	-	-	-	0,25	4	0,25
3	1,52	-	-	-	-	-	-	1,52	8	1,52
4	1,06	1,06	5	1,06	-	-	-	-	-	-
5	1,76	1,76	5	1,76	-	-	-	-	-	-
6	1,42	1,42	3	1,42	-	-	-	-	-	-
7	14,50	14,50	3	3,62	-	-	-	-	-	-
			4	9,20						
			6	1,68						
8	1,60	1,60	4	1,60	-	-	-	-	-	-
9	2,24	2,24	7	2,24	-	-	-	-	-	-
11	0,15	0,15	5	0,15	-	-	-	-	-	-
12	1,00	1,00	3	1,00	-	-	-	-	-	-
Σ	28,87 30,02	25,90 27,05	3	5,04 6,04	-	-	-	2,97	4	1,45
			4	14,12					8	1,52
			5	2,82 2,97						
			6	1,68						
			7	2,24						

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Zhodnotenie navrhovaných záberov pre stavebné a funkčné plochy umiestnené mimo hranice zastavaného územia obce v druhom odstavci sa upravuje a doplňuje text takto:

Celkový navrhovaný záber pôdneho fondu (28,87 30,02 ha), vrátane plôch určených ako dlhodobé územné rezervy pre rozvoj, predstavuje k súhrnnej poľnohospodárskej využívanej ploche (1131,75 ha) podiel 2,55 2,72 % s predpokladom že najbližších 20 – 30 rokov nebude nutné zvažovať ďalšie zábery poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske využitie.

V kapitole 3.1.4 v odstavci **Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných na nepoľnohospodárske využitie** v časti Zhodnotenie navrhovaných záberov pre stavebné a funkčné plochy umiestnené mimo hranice zastavaného územia obce v závere sa doplňuje text takto:

Pri lokalitách určených na bývanie - rozdeliť 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 takomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skryvky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť vydané 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 spracovať na lokalitu na bývanie pod označením č.12 zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely.

V kapitole 3.1.4 na záver sa vkladá nový odstavec a doplňuje sa text a údaje v tabuľkách takto:

Navrhované zábery LPF (lesného pôdneho fondu) pre stavebné funkčné plochy umiestnené mimo hranice zastavaného územia obce

Vyhodnotenie záberov LPF (lesného pôdneho fondu) mimo hranicu zastavaného územia obce je z hľadiska časovej postupnosti predpokladanej realizácie rozvojových zámerov spracované pre etapu t.j. návrhové obdobie územného plánu obce. Alternatívne hľadanie umiestnenia zástavby vychádza z nulového riešenia z dôvodu, že je potrebné zachovať územnú, priestorovú a funkčnú väzbu zástavby na už existujúce prevádzky a zastavané územie. Lokalita č.1 vytvára podmienky pre umiestnenie areálu zberného dvora v odstupovej vzdialenosti od obytného územia obce na pozemku, ktorý je vo vlastníctve obce.

tab. : Bilancia predpokladaného odňatia lesnej pôdy mimo hranice zastavaného územia obce

Označenie lokality	Celková výmera (ha)	Lesná pôda	Poznámka
1	0,03	0,03	lesný porast v poľnohospodárskej krajine
Spolu	0,03	0,03	

V kapitole 3.2.1.2 **Návrh na úpravu hranice zastavaného územia** sa v druhom a štvrtom odstavci doplňuje text takto:

Návrh riešenia ÚPNO Jelenec vymedzuje úpravu hranice zastavaného územia v súlade so skutočne zastavaným územím a rozširuje hranicu zastavaného územia o plochy navrhovaného stavebného rozvoja v polohe:

- na severnom okraji PFČasti Nový Gýmeš pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.5838 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania ;
- na západnom okraji PFČasti Nový Gýmeš pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.3202 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania ;
- na západnom okraji PFČasti Šumina pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 3,6735 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania a miestnej výroby ;
- na východnom okraji PFČasti Šumina pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1.4379 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj výroby ;
- na východnom okraji PFČasti Horný a Dolný koniec pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 3,5547 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania a územnú rezervu rozšírenia cintorína;
- na východnom okraji PFČasti Pri železnici pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 2,2350 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania;
- východne za areálom cintorína kompenzácia plochy cintorína pre vyčlenenie plochy pre prevádzku zberného dvora – upravuje sa poloha plochy rozširujúca navrhovanú hranicu zastavaného územia;
- severne pri Jeleneckom potoku na hranici zastavaného územia pričlenením územia k vymedzenej HZÚ o výmere 1,00 ha – nové plochy navrhované pre rozvoj bývania.

Návrh riešenia ÚPNO Jelenec vymedzuje územnú rezervu pre umiestnenie zariadení výrobných komplexov a zoskupení v polohe samostatnej PFČasti Výroba lokalizovanej v južnej okrajovej polohe zastavaného územia obce o celkovej výmere územia 14,50 ha.

Návrh riešenia ÚPNO predpokladá v návrhovom období celkovú výmeru zastavaného územia obce bez rekreačnej zóny Remitáž 1,83 km² (+183,3140 183,4140 ha).

V kapitole 3.2.5.1 **Cestná automobilová doprava** sa v odstavci **Návrh miestnej cestnej siete** upravuje text takto:

Návrh riešenia miestnej cestnej siete vychádza z daností cestnej siete obce a v zásade:

- ponecháva cestu v polohe Hlavnej ulice ako hlavnú zbernú komunikáciu obojsmernú funkčnej triedy B3 v kategórii MZ 8,5/50 a cestu regionálneho významu (cesta III. triedy);

- rieši úpravu jestvujúcej obslužnej a prístupovej cesty k rekreačnému územiu Remitáž ako obojsmernú vo funkčnej triede C2 a v kategórii MO 8/50;
- rieši jestvujúce prístupové a obslužné cesty v zastavanom území obce ako obojsmerné vo funkčnej triede C3 a úpravu ich parametrov pre kategórie MO 7,5/40;
- rieši návrh nových obslužných a prístupových komunikácií v zastavanom území obce v polohe PFČastí Nový Gýmeš, Horný a Dolný koniec, Kostolná a Šumina ako obojsmerné vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 7,5/40;
- rieši potrebu úpravy prejazdov pod železničnou traťou v polohe Parkovej a Brezovej ulice pre optimálne šírkové usporiadanie miestnych komunikácií;
- rieši návrh nových cestných mostných prepojení cez vodný tok – Jelenský potok v priestore gaštanovej ulice pre cestné prepojenie na systém ciest v PFČastiach Nový Gýmeš a Horný a Dolný koniec;
- rieši návrh úpravy vybraných poľných ciest sprístupňujúcich funkčné priestory mimo zastavaného územia (prístup do PFČelku Vinohrady, prístup do komplexov sádov, prístup k areálu poľnohospodárskeho družstva) ako spevnených komunikácií obojsmerných vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 5 – 6,5/30;
- rieši úpravu jestvujúcich obslužných a prístupových ciest v území vyhradeného rekreačného územia PFČelku Remitáž pre funkčné triedy C3 a D1 a úpravu parametrov pre kategórie MO 6,5 5 – 7,5/30 a pre kategóriu MO 5/20;
- doporučá riešiť prístupové komunikácie k jednotlivým zariadeniam umiestneným v rekreačnom území Remitáž ako skľudnené komunikácie funkčnej triedy D1 s integrovaným dopravným – obslužným a peším pohybom.

V kapitole 3.2.5.1 Cestná automobilová doprava sa v časti **Návrh cestnej automobilovej dopravy v obci Jeleneč** v odstavci Návrh verejnoprospešných stavieb cestnej dopravy dopĺňa text takto:

Šírková úprava cesty I/65 (D-01) - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty mimo zastavaného územia obce na kategóriu 11,5/80;

Šírková úprava cesty III/06433 (D-02) - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty v hranici zastavaného územia obce na kategóriu B3 MZ 8,5/50 a mimo zastavaného územia obce na kategóriu 7,5/70;

Vybočovacie pruhy na ceste III/06433 (D-03) – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie vybočovacích pruhov v mieste zastávok prímestskej hromadnej dopravy a priestorová úprava miesta zastávky;

Realizácia nových miestnych komunikácií (D-04) – verejno-prospešná stavba súvisiaca s potrebou realizácie nových prístupových ciest k navrhovanej novej obytnej zástavbe;

Úprava križovatiek na ceste I/76 (D-05) – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia bodových závad pre zlepšenie výhľadu v mieste križovania miestnych komunikácií s cestou III. triedy a priestorová úprava miesta križovatky ;

Rozšírenie a úprava cestných podjazdov (D-06) – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie úpravy cestných podjazdov pod železničnou traťou medzi územím obce a časťou obce Šumina v trasách ciest Parková a Brezová ulica s cieľom vytvoriť optimálne prejazdové parametre na uvedených komunikáciách v miestach kríženia so železničnou traťou;

Realizácia nových cestných premostení (D-08) – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia priestorovej bariéry realizáciou nových cestných premostení pre prepojenie ulíc Gaštanová a prístupových ciest na druhej strane vodného toku Jelenského potoka;

Stavebná uzávera pre zámer vytvorenia prepojovacej komunikácie (D-09) – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou vytvoriť prepojovaciu cestu - novú miestnu komunikáciu v polohách PFČastí Nový Gýmeš a Kostolná so zámerom zamedziť vytvorenie stavebnej bariéry pre daný zámer;

Šírková úprava cesty na ulici Vinohradská a ciest vo viniciach pre kategóriu C3 MO 5/30 (D-10) – verejnoprospešná stavba vyvolaná potrebou šírkových úprav na jestvujúcich komunikáciách a vysporiadanie pozemkov pre verejné miestne komunikácie, doriešenie miestnych komunikácií pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov ciest pre obslužnú dopravu a dopravný prístup;

Šírková úprava ciest v rekreačnom areáli Remitáž pre kategóriu C3 MO 5-7,5/30 a D1 MO 5/20 (D-11) – verejnoprospešná stavba vyvolaná potrebou šírkových úprav na jestvujúcich komunikáciách a vysporiadanie pozemkov pre verejné miestne komunikácie, doriešenie miestnych komunikácií pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov ciest pre obslužnú dopravu a dopravný prístup.

V kapitole 3.2.6.3 Zásobovanie elektrickou energiou sa v časti **Návrh zásobovania elektrickou energiou** vkladá nový odstavec Návrh verejnoprospešných stavieb elektrifikačnej siete v tomto znení:

Návrh verejnoprospešných stavieb elektrifikačnej siete

Plocha pre umiestnenie stĺpovej alebo kioskovej transformačnej stanice (T-03) – vymedzenie plochy verejnoprospešnej stavby pre umiestnenie transformačnej stanice v súvislosti so zabezpečením elektrifikačnej siete pre rozvoj bývania v lokalite navrhovanej novej zástavby v PFČasti Nový Gýmeš.

V kapitole 3.3 Socio-ekonomická štruktúra v časti 3.3.1.1 Bývanie sa upravujú údaje v tabuľke č. 20 takto:

tab. 20: prehľad domov a bytov – návrhové obdobie ÚPN

PFČasť (označenie)	Obyvané domy spolu (počet)	Jestv. bytové domy (počet)	Jestvujúce rodinné domy (počet)	Navrhované bytové domy (počet)	Navrhované rodinné domy (počet)	Byty spolu (počet)	Byty v bytových domoch (počet)	Byty v rodinných domoch (počet)
Centrum	104	2	75	10	17	162	70	92
Nový Gýmeš	241	-	82	-	159 168	241 250	-	241 250
Horný a Dolný koniec	194	2	108	-	84 86	200 202	8	192 194
Pri železnici	81	-	75	-	50	125	-	125
Družstvo	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostolná	126	-	96	-	30	126	-	126
Šumina	56	-	38	-	18 23	56 61	-	56 61
Výroba	-	-	-	-	-	-	-	-
Spolu obec	802	4	474	10	341 374	910 926	78	832 848

V kapitole 3.3 Socio-ekonomická štruktúra v časti 3.3.1.1 Bývanie sa v poslednom odstavci upravuje text takto:

Pri navrhovanom počte 910 926 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 ~~2939~~ 2990 bývajúcich obyvateľov.

4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Oddiel Návrh záväznej časti je záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie ÚPNO Jelenec a je podkladom pre návrh Všeobecného záväzného nariadenia obce o Územnom pláne obce Jelenec.

Oddiel je rozčlenený na štyri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja obce:

- záväzné regulatívy pre stratégiu rozvoja obce;
- záväzné regulatívy pre prírodnú štruktúru;
- záväzné regulatívy pre urbanistickú štruktúru;
- verejno-prospešné stavby a chránené územia.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu je výkres č. 4 Komplexný návrh, v rámci ktorého sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

4.1 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA OBCE

4.1.1 ZÁKLADNÁ STRATÉGIA ROZVOJA OBCE

- 1) Formovať urbanistickú štruktúru obce diferencovane v polohách PFCelku Obec – obytné územie, PFCelku Remitáž – rekreačné územie a PFCelku Vinohrady – územie s tradičným vinohradníctvom.
- 2) Urbanistickú štruktúru obce formovať v kontinuálnom priestorovom celku vo vymedzenej hranici zastavaného územia a na kontaktných plochách na okraji zastavaného územia. Urbanistickú štruktúru definovať s dôrazom na rozvoj obytnej funkcie s jadrom základnej vybavenosti v centre obce v nízkopodlažnej zástavbe okolo miestnej cestnej dopravnej osi s vytvorením jadrových priestorov pri Obecnom úrade a objekte bývalého kaštieľa. Jelenský potok a jeho sprievodnú vegetáciu definovať ako prirodzený prírodný fenomén, ktorý sa vo vymedzených plochách stane aktívnou súčasťou urbanistickej štruktúry vo forme urbánnej vegetácie.
- 3) Urbanistickú štruktúru rekreačného územia Remitáž formovať na jestvujúcich plochách vo vymedzenej hranici chráneného rekreačného územia s jadrom v nástupnom priestore a s rekreačnou „lúkou“ okolo vodnej nádrže. Medzi zastavaným územím obce a chráneným rekreačným územím sformovať prírodné prostredie so špecifickou športovo- rekreačnou funkciou golfového hriska.
- 4) Štruktúru PFCelku Vinohrady formovať v duchu tradičnej vinohradníckej funkcie s cieľom jej zapojenia v oblasti turizmu do systému „Vínnej cesty“.

4.1.2 PRÍRODNÁ STRATÉGIA OBCE

- 5) Formovať prírodnú štruktúru obce v zmysle územného systému ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu pomocou nasledovných prvkov:
 - prírodné celky;
 - biocentrá;
 - biokoridory
 - prírodné dominanty.
- 6) Formovať a podporovať PFCelky prírodného typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie obce podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - prírodný celok regionálneho charakteru (PFCelok Jelenec - sever s územím lesného komplexu pohoria Tríbeč ako biokoridoru a biocentra nadregionálneho a regionálneho významu);
 - prírodné celky miestneho typu (PFCelok Jelenec – juh s územím poľnohospodárskej krajiny a PFCelok Vinohrady).
- 7) Formovať a podporovať biocentrá podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - biocentrum regionálneho významu (Lesný komplex Tríbeč),
 - biocentrá miestneho významu (Kameňolom 1, Kameňolom 2, Vodná nádrž Jelenec),
- 8) Formovať a podporovať biokoridory podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - biokoridory nadregionálneho významu (Lesný komplex Tríbeč);
 - biokoridory regionálneho významu (Jelenský potok).
 - Zachovať prírodný útvar zručaniny hradu lokality Gýmeš.

4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA OBCE

- 9) Formovať urbanistickú štruktúru obce pomocou koncepčných prvkov:
 - urbanistické celky;
 - urbanistické centrum;
 - urbanistické osi;
 - urbanistické dominanty
 - urbanistická periféria.
- 10) Formovať a podporovať PFCelky urbanistického typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktoré tvoria základné usporiadanie obce podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - urbanistický celok miestneho charakteru (PFCelok Obec);
 - rekreačný urbanistický celok regionálneho významu (PFCelok Remitáž).
- 11) Formovať a podporovať urbanistické centrum miestneho významu podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh.
- 12) Formovať a podporovať urbanistické dopravné osi usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - regionálna dopravná urbanistická os (Nitriansko - zvolenská cestná vetva a Leopoldovsko – kozárovská železničná vetva),
 - miestne urbanistické a dopravné osi (Jelenecká juhozápadná os, Jelenecká východná os, Jelenecká severná os, Jelenecká severovýchodná os).

- 13) Akceptovať stavebnú dominantu v urbanistickej štruktúre podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh s cieľom eliminovať ich dominanciu a výraz v rámci následných stavebných úprav:
 - objekt a vežu kostola.
- 14) Formovať jednotlivé PFČasti v urbanistickej štruktúre podľa ich významu a prevažujúceho funkčného využitia:
 - PFČasť Centrum, ako miestne centrum obce, kde sa bude preferovať rozvoj zložiek základnej a prípadne vyššej vybavenosti;
 - PFČasti Nový Gýmeš, Horný a Dolný koniec, Pri železnici, Kostolná, ako urbanistickú perifériu obytného významu, kde bude dominovať „čisté“ bývanie ;
 - PFČasť Šumina, kde bude dominovať bývanie s doplnkovou miestnou výrobou,
 - PFČasť Výroba, ako urbanistickej periférie s funkciou priemyselnej výroby;
 - PFČasť Družstvo, ako urbanistickej periférie s významom výrobnjej poľnohospodárskej funkcie.

4.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE PRÍRODNÚ ŠTRUKTÚRU

- 15) Rešpektovať návrh prvkov miestneho územného systému ekologickej stability územia, zachovať, chrániť a vytvoriť podmienky pre realizáciu návrhu dobudovania miestnej kostry územného systému ekologickej stability územia obce.

4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU

4.3.1 ZÁSTAVBA

- 16) Stavebný rozvoj obce realizovať prednostne v hranici súčasného zastavaného územia prestavbou stavebnej štruktúry, dostavbou v prelukách a na voľných plochách.
- 17) Stavebný rozvoj mimo hranicu zastavaného územia realizovať na nových plochách rozšírením zastavaného územia v PFČastiach Nový Gýmeš – západná a severovýchodná okrajová časť, Horný a dolný koniec – východná okrajová časť a Šumina – západná a južná okrajová časť a Pri železnici – východná okrajová časť územia podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh.
- 18) Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie novej stavebnej štruktúry formovať a regulovať nasledovne podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - **PFČasť Centrum:**
 - uličná zástavba voľná odsadená do 2NP a vo vymedzených polohách 4NP (prípustná je aj uličná zástavba kompaktná odsadená a podlažnosť do 4NP) so zastavanosťou pozemkov pre vybavenosť a polyfunkciu bývania a vybavenosti (vrátane spevnených plôch) max. 70% a ozelenením min. 30% a so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné respektíve iné priestorové usporiadanie je potrebné posúdiť na úrovni územného plánu zóny a lebo urbanistickou štúdiou, ktorá môže byť podkladom pre zmeny a doplnky ÚPNO;
 - prevažujúca vybavenosť a bývanie jednotlivo alebo vo vzájomnej integrácii alebo prevažujúce bývanie a vybavenosť jednotlivo alebo vo vzájomnej integrácii a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné respektíve iné funkčné využívanie je potrebné posúdiť na úrovni územného plánu zóny a lebo urbanistickou štúdiou, ktorá môže byť podkladom pre zmeny a doplnky ÚPNO;
 - **PFČasť Nový Gýmeš:**
 - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
 - **PFČasť Horný a Dolný koniec:**
 - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP (vo vymedzených polohách do 4NP) so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
 - **PFČasť Pri železnici:**
 - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. V polohe pri železničnej stanici zachovať vymedzený skládkový priestor pre potrebu nákladnej stanice Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
 - **PFČasť Kostolná:**
 - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
 - **PFČasť Šumina:**
 - uličná zástavba voľná odsadená obytná do 2NP so zastavanosťou pozemkov pre bývanie max. 50% a ozelenením min. 50% . Vo vymedzenej časti územia areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - bývanie a doplnková základná vybavenosť, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, vo vymedzenej časti územia miestna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné;

- **PFČasť Družstvo:**
 - areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20%, vyššia podlažnosť je prípustná iba ak si to vyžaduje prevádzková technológia (komínové telesá, technologické veže a pod.). Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - poľnohospodárska výroba a doplnková vybavenosť ak zabezpečuje prevádzkovú potrebu hlavnej výrobnéj funkcie (podnikové predajne, administratíva a pod.) a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie a hlavne poľnohospodárska výroba sú neprípustné.
 - **PFČasť Výroba:**
 - areálová zástavba voľná do 2NP so zastavanosťou pozemkov max. 80% a ozelenením min. 20% , vyššia podlažnosť je prípustná iba ak si to vyžaduje prevádzková technológia (komínové telesá, technologické veže a pod.). Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - priemyselná výroba a doplnková vybavenosť ak zabezpečuje prevádzkovú potrebu hlavnej výrobnéj funkcie (podnikové predajne, administratíva a pod.) a v celom území príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie a hlavne poľnohospodárska výroba sú neprípustné.
- 19) Vytvoriť podmienky pre rozšírenie cintorína:
 - v polohe jestvujúceho cintorína vytvoriť územné podmienky pre výhľadové rozšírenie jestvujúceho cintorína na nové plochy mimo hranicu zastavaného územia v PFČasti Horný a Dolný koniec – severovýchodná časť;
 - pre jestvujúci cintorín a rozšírenie cintorína vytvoriť parkovacie plochy s prístupom z Vinohradníckej ulice.
 - 20) Stavby pre funkcie a prevádzky malej, strednej a veľkokapacitnej poľnohospodárskej výroby (rastlinnej a živočíšnej) sú v zastavanom území obce a rekreačnom území neprípustné. Prípustná je drobnochovateľská činnosť pri rodinnej zástavbe pričom nemôže mať táto činnosť negatívny priestorový a hygienický vplyv na okolité obytné prostredie.
 - 21) Sformovať horizontálnu segregáciu dopravného pohybu – oddelený peší , cyklistický a automobilový dopravný pohyb v PFČasti Centrum v polohe Hlavnej ulice a v rekreačnom území, predpokladá sa vytvorenie samostatných spevnených plôch pre automobilovú dopravu, cyklistickú dopravu, peší pohyb a parkovanie osobných motorových vozidiel.
 - 22) Vytvoriť územné a priestorové podmienky pre sformovanie priestranstva typu námestie (návestie) v polohách pred objektom Obecného úradu a pred bývalým kaštieľom - Hlavná ulica;
 - 23) Vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie areálov a komplexov priemyselnej výroby v samostatnej PFČasti Výroba.
 - 24) Vytvoriť územné podmienky pre umiestnenie areálu golfového hriska v nadväznosti na rekreačné územie Remitáž.
 - 25) V oblasti sídelnej vegetácie:
 - vytvoriť ucelené plochy tzv. urbánnej ekostabilizujúcej vegetácie v území centra obce a v priestoroch ulíc tam, kde to priestorové podmienky umožňujú, obnoviť funkciu obecného parku;
 - v rámci navrhovaných stavebných štruktúr zabezpečiť minimálny podiel ozelenenia jednotlivých stavebných pozemkov v podiele podľa typu navrhovanej zástavby a jej funkcie:
 - pre obytnú voľnú zástavbu v podiele minimálne 50%,
 - pre vybavenostnú voľnú a kompaktnú zástavbu v podiele minimálne 30%,
 - pre priemyselnú areálovú zástavbu v podiele minimálne 20%,
 - v priestore mestských ulíc a námestí zabezpečiť realizáciu plôch zelene v podiele minimálne 5%,
 - zabezpečiť a koordinovať výsadbu tzv. urbánnej environmentálnej vegetácie (izolačnej zelene) v polohách a na plochách:
 - súvislú líniovú plochu pozdĺž železničnej trate a hlavne zo strany zastavaného územia obce s možnosťou vytvorenia zelenej protihlukovej bariéry,
 - po obvode priemyselných a poľnohospodárskych areálov,
 - po obvode areálov športovej vybavenosti a základnej školy,
 - v nástupnom priestore do cintorína,
 - línie zelene budovať po obvode zastavaného územia obce a v polohách jestvujúcich a navrhovaných poľných ciest.

4.3.2 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

- 26) Nadradenú cestnú dopravu na území katastra obce organizovať podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:
 - zachovať a zabezpečiť úpravu cesty 1/65 v jestvujúcej trase v kategórii C11,5/80 ;
 - zachovať a zabezpečiť úpravu cesty III/06433 1661 v jestvujúcej trase mimo zastavané územie v kategórii C7,5/70 a v zastavanom území v triede B3 v kategórii MZ 8,5/50;
- 27) Vytvoriť vnútornú organizáciu miestnych cestných komunikácií kde hlavnú miestnu dopravnú os bude tvoriť Hlavná ulica, a na túto komunikáciu bude napojený systém miestnych jestvujúcich a navrhovaných nových komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 .
- 28) Pri riešení statickej automobilovej dopravy dodržať nasledujúce zásady:
 - pri každej novej výstavbe a podľa možností aj pri rekonštrukcii musí byť dodržaná podmienka riešenia normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku resp. integrovanú v rámci objektu, v prípade, že nie je možné preukázateľne dodržať túto podmienku zo strany obce budú určené iné spôsoby a formy riešenia,
 - riešiť normovú potrebu parkovania pre existujúce bytové domy na priľahlom pozemku a pre nové bytové domy riešiť parkovacie potreby v rámci projektu stavby na danom pozemku,
 - riešenie parkovania návštevníkov vybavenosti orientovať na sústredené verejné parkovacie plochy a vyznačené parkovanie pozdĺž komunikácií tam, kde to dopravné a priestorové podmienky umožnia,
 - na jednotlivých verejných parkoviskách je nutné vyhradiť parkovacie miesta pre obyvateľov s telesným postihnutím, pričom podiel vyhradených státí by nemal presiahnuť 10 % z počtu stání.
- 29) Pre umiestnenie ČSPH je potrebné dodržať nasledovné:

- čerpaciu stanicu slúžiacu pre potreby tranzitnej a miestnej dopravy lokalizovať v okrajovej polohe zastavaného územia v periférnej časti územia pri vstupe do výrobnéj zóny zo smeru cesty I/65.
- 30) V polohe zastávok autobusovej medzimestskej dopravy riešiť vybočovacie pruhy a priestorovú úpravu zastávky.
 - 31) Pre rozvoj cyklistickej dopravy:
 - vytvoriť priestorových a technických podmienky pre vedenie cyklotrás;
 - podporovať a vybudovať regionálne cyklotrasy pozdĺž prístupových ciest III. triedy zo smeru od Nitry a Neveríc a pozdĺž prístupovej cesty do rekreačných území (Remitáž a Vinohrady) podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh, ktoré sa stanú základom rozvoja rekreačnej cykloturistiky;
 - na území obce súběžne pozdĺž hlavných uličných koridorov vybudovať cyklistické chodníky umožňujúce bezkolíznu každodennú cyklistickú prevádzku v centre obce a zabezpečiť prístupy do rekreačnej zóny.
 - 32) Pre potrebu pešej dopravy:
 - vypracovať ucelenú koncepciu úpravy rekreačnej zóny Remitáž pre riešenie priestorových a technických podmienok peších chodníkov a trás;
 - súběžne pozdĺž hlavných uličných koridorov vybudovať pešie chodníky a spevnené plochy umožňujúce bezkolízny pohyb a pešiu prevádzku v rámci exponovaných priestorov hlavne vo vymedzenom území centra obce;
 - na území obce súběžne pozdĺž uličných koridorov, tam kde to priestorové podmienky umožňujú, vybudovať pešie chodníky umožňujúce bezkolízny peší pohyb.
 - 33) V oblasti železničnej dopravy je potrebné najmä:
 - zachovať železničnú trať a stanicu a vytvoriť podmienky v jestvujúcom koridore pre rekonštrukciu a výhľadovú prestavbu železničnej trate, v rámci rekonštrukčných úprav požadovať riešenie úprav cestných prejazdov pod železničným koridorom a realizáciu protihlukových opatrení;
 - zachovať železničnú nakladaciu stanicu.
 - 34) Pri rozvoji verejného dopravného vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného dopravného vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:
 - ochranné pásma cestných komunikácií,
 - ochranné pásma železníc.
- #### 4.3.3 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE
- 35) V oblasti zásobovania obce pitnou vodou:
 - zabezpečiť rozširovanie vodovodnej siete v nadväznosti na nové rozvojové plochy,
 - vytvoriť podmienky pre prepojenie miestnej vodovodnej siete na skupinový vodovod, prívod vody Vráble – Kolíňany.
 - 36) V oblasti odkanalizovania územia obce:
 - dobudovať obecnú kanalizáciu a jej prepojenie na ČOV Neverice,
 - realizovať prepojenie kanalizačnej siete do rekreačnej zóny Remitáž a postupné rozšírenie kanalizačnej siete na území obce podľa rozvoja zástavby.
 - 37) V oblasti hydromelioračných zariadení na území obce:
 - zachovať vybudované melioračné zariadenia
 - závlaha pozemkov Jelenec (evid. č. 5206 098)
 - kanál „Od viníc“ (evid. č. 5206 175001)
 - kanál „Za obcou“ (evid. č. 5206 175 002)
 - kanál „Pod strediskom“ (evid. č. 5206 175 003)
 - kanál „A“ (evid. č. 5206 062 004).
 - 38) V oblasti zásobovania elektrickou energiou:
 - v postupnosti realizácie novej zástavby zabezpečiť rekonštrukciu jestvujúcich stožiarových TS na vyšší výkon a riešiť nutnú alebo postupnú kabelizáciu vzdušných 22 kV prepojovacích vedení v rámci zastavaného územia obce;
 - podľa potreby dobudovať trafostanice v zmysle navrhovanej zástavby podľa ÚPNO.
 - 39) V oblasti zásobovania obce plynom podporovať a realizovať:
 - podľa vzrastu spotreby plynu resp. realizácie novej zástavby postupne rozširovať rozvody plynovodu v zmysle ÚPNO.
 - 40) V oblasti zásobovania zástavby teplom:
 - zachovať a modernizovať jestvujúce lokálne zdroje tepla – kotolne, nové zdroje sa budú realizovať ako lokálne domové kotolne;
 - podporovať intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike;
 - v zmysle smernice 2002/91-EG Európskeho parlamentu a rady "o energetickej hospodárnosti budov" v rámci komunitárneho programu "Inteligentná energia - Európa 2003 - 2006" podporovať lepšiu energetickú hospodárnosť budov, berúc do úvahy vonkajšie klimatické a miestne podmienky ako aj požiadavky na teplotu vnútorného prostredia a na hospodárnosť. V zmysle tejto smernice sa budovy keď sa postaví, prenajmú alebo predajú musia mať vystavený "Energetický certifikát" od dátumu zavedenia platnosti príslušných legislatívnych predpisov.
 - 41) V oblasti telekomunikácií a diaľkových káblov podporovať a realizovať nasledovné:
 - podľa vzrastu potreby telefónnych napojení resp. podľa realizácie novej zástavby postupne budovať nové rozvody.
 - 42) Pri rozvoji verejného technického vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného technického vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:
 - ochranné pásma vodovodov a vodárenských zariadení;
 - ochranné pásma kanalizácie a kanalizačných zariadení;
 - ochranné pásma melioračných kanálov;
 - ochranné pásma rozvodov elektriny a elektrických zariadení;
 - ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov a plynárenských zariadení;

- ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.

4.3.4 SOCIO – EKONOMICKÁ ŠTRUKTÚRA

- 43) V oblasti bývania v zmysle ÚPNO:
- výstavbu vo forme bytových objektov realizovať prioritne v PFČasti Centrum a podľa návrhu ÚPNO;
 - výstavbu vo forme rodinných domov realizovať v prvom poradí v prelukách a na voľných plochách nadmerných záhrad a v druhom poradí na nových plochách mimo hranicu zastavaného územia obce .
- 44) V oblasti školstva je nutné:
- zachovať a rozvíjať oblasť základného školstva podľa aktuálneho dopytu a potreby a prevádzky orientovať v rámci jestvujúceho areálu materskej a základnej školy.
- 45) V oblasti zdravotníctva:
- rozvoj zdravotníckych zariadení základného charakteru (samostatné ambulancie) riešiť v rámci jestvujúceho objektu a dostavbou k jestvujúcemu objektu, privátne ambulantné zdravotnícke a lekárenské služby orientovať v rámci vymedzeného centra obce.
- 46) V oblasti kultúry dlhodobo podporovať:
- podporovať kultúrnu činnosť a aktivity v obci, samostatné klubovne a priestory záujmových spolkov zabezpečiť vo forme samostatných priestorov v rámci územia vymedzeného centra obce;
- 47) V oblasti športu a rekreácie:
- vytvoriť podmienky pre realizáciu golfového hriska a zabezpečiť spracovanie urbanistickej koncepcie rekreačnej zóny na úrovni územného plánu zóny;
 - výstavbu športových zariadení (otvorené hriská prípadne telocvičňa) základného charakteru orientovať v rámci navrhovanej športovej zóny s prepojením na priestory školského areálu, objektové zariadenia telocvične alebo krytej plavárne riešiť pri vhodnom začlenení s prepojením na priestor areálu školy,
 - zlepšiť podmienky pre rekreačný oddychový pohyb a krátkodobý pobyt obyvateľov obce v prostredí sídla a jeho bezprostrednom zázemí - realizovať rekonštrukciu a výsadbu sídelnej zelene, vybudovať bezbariérovú sieť komunikácií pre peších a cyklistov, zlepšiť kvalitu plôch verejnej zelene, obnoviť funkciu parku;
 - zrealizovať rekonštrukciu a výsadbu sídelnej vegetácie - realizovať výsadbu zelene v intraviláne obce na základe odborne spracovaných podkladov a podľa navrhutej kostry vegetačného systému, pri tvorbe systému klást dôraz na vysokú zeleň.
- 48) V oblasti sociálnej starostlivosti:
- zariadenia sociálnych služieb pripravované v rámci zámerov súkromného sektoru lokalizovať vo vymedzenom území centra obce.
- 49) V oblasti verejného stravovania, obchodu a služieb:
- rozvoj a výstavbu reštauračných zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe obecného centra;
 - rozvoj a výstavbu ubytovacích zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe obecného centra a v prípade podnikových ubytovní je možné umiestnenie vo vstupných priestoroch výrobných areálov;
 - rozvoj a výstavbu maloobchodných základných a vyšších zariadení, prevádzok služieb, trhoviska, pobočiek finančných ústavov a poštových služieb usmerniť do polohy obecného centra;
 - zabezpečiť územné podmienky pre rozšírenie obecného cintorína na nových plochách v kontinuálnej väzbe na pôvodnú plochu cintorína.
- 50) V oblasti servisných a výrobných služieb:
- servisné prevádzky umiestňovať vo vymedzenom území obecného centra a v priestoroch výrobných areálov ak je preukázateľné spojenie servisnej činnosti s výrobným procesom;
 - výrobné služby umiestňovať v priestoroch výrobných areálov .
- 51) Zariadenia správy a riadenia umiestňovať vo vymedzenom území obecného centra.
- 52) V oblasti priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva:
- rozvoj a výstavbu zariadení priemyselného charakteru s vyššou závislosťou na doprave a energiách s hygienickým ochranným pásmom nepresahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestorov výrobných zoskupení na plochách vymedzených v ÚPNO v PFČasti Výroba;
 - rozvoj a výstavbu menších zariadení miestneho významu s nižšou závislosťou na doprave a energiách a s hygienickým ochranným pásmom nepresahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestoru vymedzeného v ÚPNO v PFČasti Šumina, tu umiestňovať len také priemyselné a výrobné prevádzky, ktoré majú už v projektovej fáze vyriešené všetky predpokladané negatívne vplyvy na človeka a prostredie, vrátane nakladania s odpadmi - zábery posudzovať v zmysle Zákona NR SR č.127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.
- 53) V oblasti výstavby poľnohospodárskej výroby:
- výstavbu a rozvoj zariadení poľnohospodárskej výroby a fariem zachovať na plochách jestvujúceho areálu v rámci PFČasti Družstvo a ich rozvoj limitovať prípusným ochranným pásmom;
 - výstavbu hospodárskych stavieb v rámci jestvujúcich areálov určených pre potrebu hospodárenia – výstavbu hospodárskych fariem posudzovať jednotlivo v závislosti od jej uvažovanej polohy a charakteru prevádzky, pre každú takúto stavbu určiť ochranné pásmo v zmysle legislatívnych predpisov;
 - trvalo vylúčiť výstavby poľnohospodárskych prevádzok pre hospodársky chov pri obytnej zástavbe a v rámci nadmerných záhrad v zastavanom území obce (drobnochov v obmedzenom rozsahu pre vlastnú potrebu je prípustný);
 - špecifickú formu poľnohospodárskej malovýroby – tradičnú vinohradnícku činnosť rozvíjať v území PFČasti Vinohrady;
 - mimo hranice zastavaného územia nie je prípustné zriaďovať záhradkárске a nové vinohradnícke osady a najmä výstavbu hospodárskych objektov a drobných stavieb;

- eliminovať nepriaznivé procesy hospodárenia v poľnohospodárskej krajine a osobitným prieskumom overiť funkčnosť a prínos hospodárenia;
 - znižovať veľkosti pôdnych celkov (honov) hlavne v prípade pozemkov využívaných ako orná pôda a zakladať pevné hranice medzi pozemkami (výsadba viacúčelových vegetačných pásov a medzi hlavne pozdĺž poľných ciest).
- 54) V oblasti lesného hospodárstva je potrebné dodržiavať zásady a opatrenia:
- pestovať druhovo zmiešané porasty pôvodných drevín, zodpovedajúce prírodným podmienkam stanovišťa;
 - premieňať nekvalitné porasty s ekologicky nevhodnou štruktúrou na porasty s prírode bližšou štruktúrou, postupne eliminovať pôsobenie škodlivých faktorov na lesné ekosystémy;
 - zamedziť fragmentácii lesných ekosystémov (rozdrobovanie lesných celkov výstavbou ciest a holorubným spôsobom ťažby).

4.3.5 ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- 55) V oblasti odpadového hospodárstva dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- znížiť celkovú produkciu odpadov v komunálnej sfére a vo výrobe, recyklovať a spracovávať odpady, rozvíjať a podporovať separovaný zber odpadu a problémových látok s cieľom výrazne znížiť celkové množstvo skládkovaného odpadu;
 - zabezpečiť správne a bezpečné nakladanie s nebezpečným odpadom, najmä separovaným zberom problémových látok zabezpečiť, aby sa nedostali do komunálnych odpadov;
 - rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín - rozšírenie počtu kontajnerových stojísk, vybudovanie stáleho zberového miesta so zabezpečeným separovaným zberom vybraných druhov odpadov a druhotných surovín;
 - realizovať sanáciu a rekultiváciu skládok odpadov (vrátane tzv. divokých skládok), ktoré sú priamymi zdrojmi šírenia nežiadúcich druhov organizmov, zdrojmi hygienického ohrozenia okolia, kontaminácie pôdy a podzemnej vody - najmä staré záťaže prostredia.
- 56) V oblasti starostlivosti o ovzdušie dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- presadzovať programy znižovania emisií základných látok znečisťujúcich ovzdušie (SO₂, NO_x, CO, C_x H_y, tuhé emisie a i.) priemyselnými závodmi a energetickými zariadeniami (rekonštrukcia technológie výrobných zariadení, lokálnych a domových kotolní a i.);
 - realizovať dopravné – organizačné opatrenia pre útlm a ukľudnenie dopravy v centre obce a v obytnom území,
 - z obytných území vylúčiť prevádzky zamerané na hospodárske chovné a chovateľské činnosti, nové prevádzky takéhoto charakteru nepovoľovať.
- 57) V oblasti starostlivosti o vodu a jej ochranu:
- dobudovať a sprevádzkovať obecnú kanalizáciu a postupne rozšíriť kanalizačnú sieť v celom území obce a rekreačného územia a tak eliminovať množstvá vypúšťaných látok znečisťujúcich povrchové vody a vodné toky .
- 58) V oblasti znižovania hlučnosti v prostredí:
- prevádzky produkujúce zvýšenú hlučnosť a prevádzky s nepretržitou dobou výroby lokalizovať mimo obytné územia do polohy zoskupenia výrobných areálov;
 - medzi obytným územím a železničnou traťou vytvoriť pás izolačnej zelene pre utlmenie hluku.

4.3.6 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ÚPNZ

- 59) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce obstaráť a schváliť územné plány zón:
- pre vymedzené územie centra obce,
 - pre vymedzené územie rekreačnej zóny Remitáž vrátane navrhovaného areálu golfového hriska,
 - pre vymedzené územie PFCelku Vinohrady,
 - pre vymedzené územie PFCelku Výroba,
 - pre vymedzené územia novej obytnej zástavby v lokalite PFČasti Nový Gýmeš, Šumina, Horný a Dolný koniec a Pri železnici.

4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

4.4.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY (VPS)

- 60) Verejno-prospešné stavby v oblasti zástavby (poloha podľa popisu a označenia vo výkrese č.4):
- rozšírenie cintorína** a územie jeho ochranného pásma (Z-01) v PFČasti Horný a Dolný koniec, severná okrajová poloha cintorína – realizácia výstavby rozšírenia miestneho cintorína a izolačnej zelene - územná rezerva v súvislosti s naplnením kapacity súčasného cintorína v návrhovom období. Navrhovaná plocha pre rozšírenie cintorína a izolačnej zelene je 4,59 1,29 ha;
- prestavba a zmena výrobných areálov** (Lesostav a Styrcon) **na obytné funkcie** (Z-02) v PFČasti Centrum - južne, Školská a Hlavná ulica – zámer postupnej zmeny prevádzkových výrobných areálov z hľadiska ich funkcie a stavebnej štruktúry v súvislosti s nevhodnou polohou pre rozvoj výrobných štruktúr v centrálnej polohe územia obce. Predpokladá sa postupné premiestnenie výrobných prevádzok do vymedzenej výrobnéj časti;
- verejný park** (Z-03) v PFČasti centrum - južne, Hlavná ulica – obnova historicky založeného parku v polohe pri kaštieli, doriešenie majetkových pomerov, respektíve vytvorenie súkromne riadenej prevádzky s podmienkami možného verejného využívania parkovej zelene a prostredia;
- miestne centrum** (Z-04) v PFČasti centrum – severne pri Obecnom úrade a južne pri bývalom kaštieli – priestor vymedzený pre vytvorenie verejných spoločenských priestranstiev typu „námestie“ v polohe pri Obecnom úrade a v polohe pri kaštieli;

61) Verejno-prospešné stavby v oblasti dopravy:

šírková úprava cesty I/65 (D-01) v PFCelku Jelenec – juh, v celom úseku cesty - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty mimo zastavaného územia obce na kategóriu 11,5/80;

šírková úprava cesty III/06433 1661 (D-02) v PFCelku Jelenec – juh a v PFČasti Centrum a Pri železnici, v celom úseku cesty - verejno-prospešná stavba vyplývajúca z požiadavky úpravy parametrov cesty v hranici zastavaného územia obce na kategóriu B3 MZ 8,5/50 a mimo zastavaného územia obce na kategóriu 7,5/70;

vybočovacie pruhy na ceste III/06433 1661 (D-03) v PFČasti Centrum a Pri železnici v polohách zastávk autobusovej dopravy – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie vybočovacích pruhov v mieste zastávok prímestskej hromadnej dopravy a priestorová úprava miesta zastávky;

realizácia nových miestnych komunikácií (D-04) v PFČastiach Nový Gýmeš, Šumina a Horný a Dolný koniec, v polohách navrhovanej novej obytnej výstavby – verejno-prospešná stavba súvisiaca s potrebou realizácie nových prístupových ciest k navrhovanej novej obytnej zástavbe;

úprava križovatiek na ceste III/06433 1661 (D-05) v PFČasti centrum, v križovaní ulíc Nový Gýmeš – Hlavná, Školská – Brezová – Hlavná a v PFČasti Pri železnici v križovaní ulíc Parková – Hlavná – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia bodových závad pre zlepšenie výhľadu v mieste križovania miestnych komunikácií s cestou III. triedy a priestorová úprava miesta križovatky ;

rozšírenie a úprava cestných podjazdov (D-06) v PFČasti Šumina v styku ulíc Brezová – Šumina a v PFČasti Pri železnici v styku ulíc Parková - Čerešňová – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie úpravy cestných podjazdov pod železničnou traťou medzi územím obce a časťou obce Šumina v trasách ciest Parková a Brezová ulica s cieľom vytvoriť optimálne prejazdové parametre na uvedených komunikáciách v miestach kríženia so železničnou traťou;

koridor pre navrhovaný zámer vysokorychlostnej železničnej trate (D-07) v PFCelku Jelenec – juh v južnej okrajovej polohe katastrálneho územia – verejno-prospešná stavba vyplývajúca zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho – územná a priestorová rezerva pre vedenie VRT;

realizácia nových cestných premostení (D-08) v PFČasti Nový Gýmeš v polohe Gaštanovej ulice – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou odstránenia priestorovej bariéry realizáciou nových cestných premostení mostovými objektmi pre prepojenie ulice Gaštanová a prístupových ciest na druhej strane vodného toku Jelenského potoka v PFČasti Horný a Dolný koniec a Centrum;

stavebná uzávera pre zámer vytvorenia prepojovacej komunikácie (D-09) v PFČastiach Centrum, Kostolná, Nový Gýmeš, Šumina – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou vytvoriť územné podmienky pre výhľadový zámer realizácie nových prepojovacích miestnych komunikácií – miestne cesty pre výhľadový zámer výstavby v území nadmerných záhrad v polohách PFČastí Centrum, Nový Gýmeš, Kostolná a Šumina s účelom zamedziť vytvorenie stavebnej bariéry pre daný zámer;

šírková úprava cesty na ulici Vinohradská a ciest vo viniciach pre kategóriu C3 MO 5/30 (D-10) – verejnoprošpešná stavba vyvolaná potrebou šírkových úprav na jestvujúcich komunikáciách a vysporiadanie pozemkov pre verejné miestne komunikácie, doriešenie miestnych komunikácií pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov ciest pre obslužnú dopravu a dopravný prístup;

šírková úprava ciest v rekreačnom areáli Remitáž pre kategóriu C3 MO 5-7,5/30 a D1 MO 5/20 (D-11) – verejnoprošpešná stavba vyvolaná potrebou šírkových úprav na jestvujúcich komunikáciách a vysporiadanie pozemkov pre verejné miestne komunikácie, doriešenie miestnych komunikácií pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov ciest pre obslužnú dopravu a dopravný prístup.

62) Verejno-prospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry:

plochy pre umiestnenie prečerpávacích staníc a koridor výtlačného potrubia do ČOV (T-01) v PFČasti Šumina pri cestnom podjazde pod železničnú trať na Čerešňovej ulici a úsek pravostranne pozdĺž Jelenského potoka južne po hranicu katastrálneho územia – verejnoprošpešné stavby vyvolané potrebou sprevádzkovania kanalizačnej siete na území obce;

koridor prívodu vody Vráble – Koliňany a jeho ochranné pásmo (T-02) v PFCelku Jelenec – juh v polohe pozdĺž cesty I/65 a miestnej komunikácie na Čerešňovej a Parkovej ulici – verejno-prospešná stavba vyvolaná potrebou realizácie prívodu vody a prepojenie vodojemov v území;

plocha pre umiestnenie stípacej alebo kioskovej transformačnej stanice (T-03) – vymedzenie plochy verejnoprošpešnej stavby pre umiestnenie transformačnej stanice v súvislosti so zabezpečením elektrifikačnej siete pre rozvoj bývania v lokalite navrhovanej novej zástavby v PFČasti Nový Gýmeš.

4.4.2 ÚZEMIE NAVRHOVANÉ NA ASANÁCIU

63) Stavebná asanácia:

- vytvoriť podmienky pre novú prepojovacu komunikáciu medzi navrhovanou výstavbou v časti Nový Gýmeš – západ a ulicou Nový Gýmeš, realizácia je podmienená asanáciou objektov rodinnej zástavby na ulici Nový Gýmeš;
- vytvoriť podmienky pre novú prepojovacu komunikáciu v jestvujúcej zástavbe medzi Kostolnou ulicou a Smrekovou ulicou, realizácia je podmienená asanáciou objektov rodinnej zástavby na Kostolnej ulici a využitím nezastavanej preluky na Smrekovej ulici;
- vytvoriť podmienky pre prestavbu výrobných priestorov areálov Styrcon a Lesostav v dlhodobom zámere pre zmenu funkcie územia na obytné funkcie – bytovú zástavbu, zámer predpokladá asanáciu alebo prestavbu pôvodnej zástavby na ploche areálov;
- vytvoriť podmienky pre obnovu parku v časti vedľa kaštieľa, realizácia podmienená asanáciou bytového objektu alebo zmenou jeho využitia.

4.4.3 LEGISLATÍVNE PODMIENKY

64) Podmienky Archeologického ústavu SAV Nitra:

- stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od Archeologického ústavu SAV v Nitre v stupni územného konania vyžiada stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk a

je povinný postupovať v súlade so zákonom č.49/2001 O ochrane pamiatkového fondu a v súlade s ostatnými predpismi o ochrane pamiatok a archeologických lokalít.

DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Obstarávateľ návrh na Zmeny a doplnky č.2 k ÚPNO Jelenec predloží na schválenie V Obecnom zastupiteľstve. Na podklade schválených Zmien a doplnkov č.2 obstarávateľ zabezpečí vyhotovenie čistopisu dokumentácie ÚPNO Jelenec vrátane jeho Zmien a doplnkov č.1 a č.2.

Obec Jelenec, po schválení Zmien a doplnkov č.2 ÚPNO Jelenec, záväzné časti ÚPNO Jelenec vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPNO Jelenec doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu ÚPNO Jelenec v znení Zmien a doplnkov č.1 a č.2 obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie Zmien a doplnkov č.2 ÚPNO Jelenec a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

Schválená dokumentácia ÚPNO Jelenec v znení Zmien a doplnkov č.1 a č.2 bude uložená na Obecnom úrade, na Stavebnom úrade a na Okresnom úrade, odbore výstavby a bytovej politiky.