

OBEC ŽIRANY
OKRES NITRA, NITRIANSKY KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN - prerokovanie
ZMENY A DOPLNKY č. 3/2022
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Žirany
Ing. Jozef Zsebi (starosta obce)

ZHOTOVITEĽ:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ

NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová, Nitra

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

tel.:

mail:

Obec Žirany

951 74 Žirany č. 194

Ing. Jozef Zsebi (starosta obce)

00 308 706

037/631 82 32

starosta@zirany.eu

Zhotoviteľ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová, Nitra

tel.:

mail:

0907 642 347

cubonovag@gmail.com

OBSAH

A. Smerná časť

A.1 Základné údaje	4
1.1 Hlavné ciele a problémy riešenia	4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP	4
1.3 Súlad návrhu so zadaním	4
A.2 Riešenie územného plánu	4
2.1 Vymedzenie územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby na ÚP-VÚC Nitriansky kraj	
2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	4
2.4 Záujmové územie a postavenie obce v systéme osídlenia	
2.5 Urbanistická koncepcia	
2.6 Funkčné využitie územia	
2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia	4
2.8 Vymedzenie zastavaného územia	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem	4
2.10 Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrana pred povodňami	
2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia	4
2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia	5
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie ložiskových území	
2.15 Vymedzenie území so zvýšenou ochranou	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia	

C. Záväzná časť

a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	6
b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia	6
c. Zásady a regulatívy architektonicko-urbanistického riešenia	
d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia	6
e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny	6
f. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	
g. Vymedzenie zastavaného územia obce	
h. Vymedzenie ochranných pásiem	6
i. Plochy pre verejno-prospešné stavby	
j. Určenie územných plánov zón	
k. Zoznam verejno-prospešných stavieb	7
l. Schéma záväzných častí riešenia	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 3/2022 sú označené:

- pôvodným písmom
- pôvodné znenie ÚP v rozsahu zmien a doplnkov č. 1 a 2
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **hrubým písmom**
- **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~prečiarknutým písmom~~
- ~~vypustený, neaktuálny text~~

A. Smerná časť

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele riešenia

- na konci sa vkladá text:

Medzi hlavné ciele spracovania ZaD č. 3/2022 patrí:

- lokalita 1 (RV 11) – rozloha 1,4ha - zmena funkčného využitia územia z funkcie NDV nelesnej drevinovej vegetácie na funkciu výroba - fotovoltická elektrárň

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP

- na konci sa vkladá text:

Zmeny a doplnky č. 2/2020 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 04/12/20 dňa 19.10.2020.

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 3/2022 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 07/23/22 dňa 3.10.2022.

1.3 Súlad návrhu so Zadaním

- na konci sa vkladá text:

Zámer v ZaD č. 3/2022 je v súlade so Zadaním k Územnému plánu obce Žirany schváleným obecným zastupiteľstvom uznesením OZ č. 9/2005 zo dňa 04.11.2005.

A.2 Riešenie územného plánu

2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- na konci sa vkladá text:

ZaD č. 3/2022 nebudú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce.

2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia

Výroba

- na konci sa vkladá text:

lokalita 1 (RV 11) výroba - fotovoltická elektrárň – rozloha 1,4ha – sa nachádza 1,5km severozápadne od centra obce, mimo zastavaného územia, na ploche jestvujúcej NDV nelesnej drevinovej vegetácie (parcela registra C – zastavaná plocha a nádvorie)

- v ZaD sa rieši - zmena funkčného využitia územia na funkciu výroba - fotovoltická elektrárň - úprava trasy jestvujúcej železnice podľa katastrálnej mapy

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem

- *dopĺňa sa text:*

Cestné ochranné pásma – pre cesty mimo **súvisle** zastavaného územia - cesta I/65, III/1663

- 50 m od osi vozovky cesty I. triedy

- 20 m od osi vozovky cesty III. triedy

2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia

- na konci sa vkladá text:

Lokalita 1 (RV 11) výroba - fotovoltická elektrárň sa nachádza na nevyužívanej ploche, okolo ktorej sa z jednej strany nachádza vodný tok Hunták s brehovými porastami a z druhej strany železnica s vegetáciou (NDV nelesná drevinová vegetácia). Lokalita sa tesne dotýka

jestvujúceho regionálneho biokoridoru potoka Hunták v juhovýchodnej časti. Navrhuje sa zachovať a doplniť jestvujúcu brehovú zeleň vodného toku aj zeleň okolo celej plochy.

Koeficient ekologickej stability zostáva nezmenený, nakoľko plocha zostáva aj naďalej podľa C registra ako zastavané plochy a nádvoria.

- KES > 1,00 – takmer vyvážená krajina, v ktorej sú technické objekty relatívne v súlade so zachovanými prírodnými štruktúrami

2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia

Doprava a dopravné zariadenia

Miestne komunikácie

- *na konci sa vkladá text:*

Dopravná obsluha lokality 1 (RV 11) výroba - fotovoltická elektráreň bude zabezpečená jestvujúcou účelovou cestou dĺžky 300m, začínajúcou v areáli vápenky a vedúcou severovýchodným smerom, mimo zastavaného územia. Cesta sa bude využívať iba na výstavbu a pri údržbe zariadenia.

Železničná doprava

- *na konci sa vkladá text:*

Lokalita 1 (RV 11) výroba - fotovoltická elektráreň sa nachádza 40m južne od železničnej trate č. 123 A Leopoldov - Kozárovce a 13m južne od koľajiska pre nakládku železničných vagónov – kameniva vápenky. Táto vzdialenosť zostane aj naďalej dodržaná, v priestore medzi železničnými traťami a navrhovanou plochou fotovoltiky sa nachádza jestvujúca NDV nelesná drevinová vegetácia.

Vodohospodárstvo

- *text sa nemení, pre realizáciu FVE sa nevyžaduje zásobovanie pitnou vodou*

Plynárenské zariadenia

- *text sa nemení, pre realizáciu FVE sa nevyžaduje zásobovanie plynom*

Zásobovanie elektrickou energiou

- *na konci sa vkladá text:*

Lokalita 1 (RV 11) výroba - fotovoltická elektráreň bude napojená na jestvujúce VN vedenie a na jestvujúcu trafostanicu TS-008 v areáli vápenky. Vzhľadom na charakter stavby - vlastná výroba elektrickej energie, nie je navrhované lokalitu 1 zásobovať elektrickou energiou.

C. Závězná část

b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia

- *dopĺňa sa text:*

Členenie regulatívov pre využitie jednotlivých plôch:

VÝROBNÉ ÚZEMIE - RV

RV 9 - funkčne limitované územie

RV 10 - polyfunkčné územie

RV 11 - výroba - fotovoltaická elektrárna

REGULATÍV RV 11 – výroba - fotovoltická elektrárň

Vhodné funkcie:

- fotovoltaická elektrárň, elektrické vedenia a zariadenia
- dopravné a technické vybavenie územia súvisiace s prevádzkou fotovoltaickej elektrárne
- zatrávnená plocha medzi fotovoltaickými panelmi

Neprípustné funkcie:

- nesúvisiace s vhodnými funkciami (napr. bývanie, OV, rekreácia...)

d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Verejné dopravné vybavenie

- na konci sa vkladá text:

- územie RV 11 sprístupniť z jestvujúcej účelovej cesty

Verejné technické vybavenie

- na konci sa vkladá text:

- územie RV 11 nebude pripojené na vodovodnú, kanalizačnú a plynovodnú sieť
- územie RV 11 na elektrizačnú sieť napojiť podľa podmienok stanovených správcom siete
- územie RV 11 na telekomunikačnú sieť zabezpečiť mobilnou sieťou

e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

- na konci sa vkladá text:

- zabezpečiť, aby fotovoltaiická elektrárňa nemala vplyv na lokálnu flóru a faunu a žiadny negatívny vplyv na zdravie, ako aj fyzickú a duševnú pohodu obyvateľstva
- zachovať a doplniť jestvujúce brehové porasty vodného toku Hunták, aj jestvujúcu zeleň (NDV - nelesná drevinová vegetácia) okolo celej plochy, plochy zelene budú tvoriť prvky ekologickej stability s funkciou prechodového prvku medzi výrobou a krajinou, z pôvodných autochtónnych druhov drevín
- plochu, počas prevádzky fotovoltickej elektrárne, zatrávniť a vykonať opatrenia zamedzujúce vodnej a veternej erózii pôdy

h. Vymedzenie ochranných pásiem

- *dopĺňa sa text:*

Cestné ochranné pásma – pre cesty mimo **súvisle** zastavaného územia - cesta I/65, III/1663

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - 50 m od osi vozovky | cesty I. triedy |
| - 20 m od osi vozovky | cesty III. triedy |

k. Zoznam verejno-prospešných stavieb

Stavby pre ochranu životného prostredia - VPS 3

- *dopĺňa sa text:*

3.5 Zeleň - NDV nelesná drevinová vegetácia