

Územný plán mesta Želiezovce

Zmeny a doplnky č.10

Smerná časť

Návrh

Obstarávateľ:

Mesto Želiezovce
v zastúpení p. primátora Ing. Ondrej Juhász

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:

K2-ART, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

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

Vypracoval:

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

December 2023

SMERNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

A	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
A1	Základné údaje o úlohe a území.....	2
A2	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	2
A3	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	2
A4	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2
B	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	3
B1	Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov.....	3
B2	Väzby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí regiónu	3
B3	Kultúrno-historický vývoj mesta	3
B4	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta.....	3
B5	Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia	3
B6	Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno-priestorových zón zastavaného územia	3
B7	Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta..	3
B8	Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštr., výroby a rekreácie + schéma a	3
	tabuľka navrhovaných a výhľadových funkčných plôch	3
B9	Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia.....	3
B10	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	3
B11	Ochrana prírody a tvorby krajiny / územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia /	3
B12	Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia.....	3
B13	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	4
B14	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely / samostatná časť dokumentácie /.....	4
B15	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	4
B16	Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny ,vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny	4

ZOZNAM TABULIEK

TAB. 1	NAVRHOVANÉ A VÝHLADOVÉ LOKALITY PODĽA FUNKČNÉHO ČLENENIA A POLOHY V RIEŠENOM ÚZEMÍ V ZAD Č.10.....	3
TAB. 2	VÝPOČET POTREBY ELEKTRICKEJ ENERGIE	4
TAB. 3	VÝPOČET POTREBY PLYNU.....	4
TAB. 4	VÝPOČET POTREBY VODY	4
TAB. 1	ZOZNAM NOVONAVRHOVANÝCH LOKALÍT	4

C ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU - tvorí samostatnú časť

C1 Záväzné zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

C2 Zoznam verejnoprospešných stavieb

C3 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny

C4 Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

GRAFICKÁ ČASŤ - tvorí samostatnú časť

1	ŠIRŠIE VZŤAHY	1:50000
2	KOMPLEX. VÝKRES PRIEST. USPORIADANIA, FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚS	1:10000
3	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	1:5000
4	ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA, VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	1:5000
5	VÝKRES RIEŠENIA VER. DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	1:5000
6	VÝKRES RIEŠENIA VER. TECHNICKÉHO VYBAVENIA, NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA A JEHO ZARIADENÍ	1:5000
7	VÝKRES RIEŠENIA VER. TECHNICKÉHO VYBAVENIA, NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA ENERGETIKY, TELEKOMUNIKÁCIÍ, INFORMAČNÝCH SIETÍ	1:5000
8	VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	1:5000

A ZÁKLADNÉ ÚDAJE**Základné údaje o úlohe a území***Sa dopĺňa:***Zmeny a doplnky č.9 mesta Želiezovce**

Obstarávateľ: Mesto Želiezovce
v zastúpení p. primátora Ing. Ondrej Juhász

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

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

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

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

SÚPIS POUŽITÝCH ÚPP PODKLADOV

Východným podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov č.9 ÚPN mesta Želiezovce:

- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 14. mája 2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 zo dňa 14. mája 2012.
- Zmeny a doplnky č.1 k Územnému plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R NR ZaDč.1), ktoré boli schválené uznesením č. 111/2015 z 16. riadneho zasadnutia zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 20.júla 2015 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.6/2015 s platnosťou od 25.novembra 2015.
- Územný plán mesta Želiezovce, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva 27/2002 zo dňa 26.06.2002 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 2/2002.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.1, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 58/2005 zo dňa 05.05.2005 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2005.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.2, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 157/2007 zo dňa 30.08.2007 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2007.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.3, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 72/2010 zo dňa 29.04.2010 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 1/2010.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.4, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 161/2009 zo dňa 24.09.2009 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 10/2009.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.5, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 185/2010 zo dňa 30.09.2010 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 6/2010.

- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.6, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 116/2017 zo dňa 28.09.2017 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 7/2017.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.7, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 04/2021 zo dňa 04.02.2021 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 2/2020.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.8, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 54/2023 zo dňa 22.06.2023 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2023.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.9, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 122/2023 zo dňa 14.12.2023 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 9/2023.

MAPOVÉ PODKLADY

- Pôvodný ÚPN-O vrátane zmien a doplnkov

A1 Hlavné ciele riešenia*Sa dopĺňa:*

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov č.10 zabezpečilo mesto podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.- Stavebného zákona v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č.10 je:

- Zmena funkčného využitia územia Bi4 – plochy bývania v rodinných domoch z Výhľadu na Návrh

A2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce*Sa dopĺňa:*

Mesto Želiezovce ako obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodla o vypracovaní Zmien a doplnkov č.10 v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

A3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním*Sa dopĺňa:*

Zmeny a doplnky č.10 ÚPN mesta Želiezovce sú v súlade s dokumentom „Územno-hospodárske zásady územného plánu sídelného útvaru“ k ÚPN mesta Želiezovce, ktoré bolo schválené uznesením č.14/2000 dňa 14.11.2000 v Želiezovciach a predtým prerokované s príslušnými orgánmi územného plánovania a dotknutými inštitúciami.

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B1 Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov

- bez zmeny

B2 Vázby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí regiónu

- bez zmeny

B3 Kultúrno-historický vývoj mesta

- bez zmeny

B4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta

- bez zmeny

B5 Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia

- bez zmeny

B6 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno-priestorových zón zastavaného územia

- bez zmeny

B7 Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta

- **Obytné územie:**
 - Sa ruší:
V bode FPZ č.9 sa ruší „~~s prepojením na Záhradnú a vyústením na ulicu SNP~~“
 - Sa dopĺňa:
„nová hranica rozšírenia zastavaného územia pre obytné plochy, hranica vedená pozdĺž zadnej časti záhrady na Záhradnej ulici, cca 120 metrov za zadnou hranicou záhrad.“

B8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštr., výroby a rekreácie + schéma a tabuľka navrhovaných a výhľadových funkčných plôch

- Sa dopĺňa:
- B8.1 Bývanie
- Výstavbu rodinných domov realizovať:
 - d) Na voľných plochách mimo hranice zastavaného územia v časti Mikula paralelne s ulicou Záhradná vo FPZ č.9 /lokalita Bi4 = 45RD

Bi4 (je potrebné vyňatie z PPF).

Lokalita Bi4 sa mení z výhľadu na návrh - plochy bývania – rodinné domy. Predstavuje územie vo východnej časti obce mimo hraníc zastavaného územia obce k 1.1.1990 v k.ú. Mikula. Územie sa nachádza v bezprostrednej blízkosti individuálnej zástavby rodinných domov. Lokalita má výmeru 3,5ha s možnou výstavbou cca 45 rodinných domov. Na časť lokality je spracovaný projekt pre vydanie územného rozhodnutia, na základe čoho je možné predpokladať, že výstavba v tejto lokalite má veľkú perspektívu.

Lokalita bude prístupná zo Záhradnej ulice a bude napojená na všetky inžinierske siete. Cez lokalitu prechádza nadzemné VN vedenie, ktoré sa navrhuje preložiť do zeme.

Tab. 1 Navrhované a výhľadové lokality podľa funkčného členenia a polohy v riešenom území v ZaD č.10

návrh /výhľad	lokalita	katast. Územie	FPZ	popis	zastav. Územie (ha)	mimo z.ú. (ha)	Spolu (ha)
bývanie							
Návrh	Bi4	Mikula	9	45 RD – nové pozemky – orná pôda	-	3,35	3,35

B9 Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia

Sa dopĺňa:

Zmeny a doplnky č.10 riešia rozšírenie hraníc zastavaného územia mesta v nasledovných lokalitách:
Lokalita Bi4 – plochy bývania v rodinných domoch – 3,5ha

B10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- bez zmeny

B11 Ochrana prírody a tvorby krajiny / územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia /

- bez zmeny

B12 Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia

B12. 1 Doprava

Sa dopĺňa:

S otvorením nových ulíc sa uvažuje:

- Vo FPZ č.9 lokalita Bi4

Lokalita Bi4 bude napojená na dopravný systém obojstrannou miestnou komunikáciou z ulice Záhradná. V lokalite sa uvažuje s uličným koridorom šírky min.10m pre umiestnenie cestnej komunikácie, pešej komunikácie a zelene.

B12.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Lokalita Bi4 bude napojená na elektrickú energiu z trafostanice T1. Cez lokalitu prechádza nadzemné VN vedenie, ktoré sa navrhuje preložiť do zeme.

Tab. 2 Výpočet potreby elektrickej energie

Lokalita	Funkcia	počet b.j./m2 zastavanej plochy	Prírastok spotreby (kVa)	Napojenie z TS
Bi4	Plochy bývania v RD	45	158,4	TS 1

B12.4 Zásobovanie teplom

Lokalita Bi4 bude napojená na existujúci distribučný plynovod.

Tab. 3 Výpočet potreby plynu

Lokalita	Funkcia	počet b.j./pracovníkov	Qh (m3/hod)	Qr (m3/rok)
Bi4	Plochy bývania v RD	45	63	112500

B12.5 Vodné hospodárstvo

B12.5.2.1 Spotreba pitnej vody

Lokalita Bi4 bude napojená na verejný vodovod a kanalizáciu. Predpokladaná potreba vody pre jednotlivé lokality je uvedená v tabuľke.

Predpokladaná spotreba vody pre občiansku vybavenosť je závislá od nárastu počtu obyvateľov. Pri náraste počtu o cca 113 obyvateľov je možné predpokladať nárast potreby vody o 1031 m3 vody za rok.

Tab. 4 Výpočet potreby vody

Lokalita	Funkcia	počet b.j.	Qp (l/deň)	Qm (l/s)	Qh (l/s)	Qr (m3/rok)
Bi4	Plochy bývania v RD	45	18834,4125	0,3487854	0,627814	6874,560563

B13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

- bez zmeny

B14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely / samostatná časť dokumentácie /

Sa dopĺňa:

V zmenách a doplnkoch dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia v lokalite Bi4.

Informácie o číslach BPEJ na jednotlivých parcelách sú z internetového zdroja www.podnemapy.sk. Úrodnosť pôdy bola odvodená na základe zákona č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Podľa Z.z. 58/2013 podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek boli vyhodnotené najkvalitnejšie pôdy, ktoré podliehajú povinnosti platenia odvodu .Za najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území Mikula podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa považujú: 0019002 0023003 0037002 0039002.

Tab. 5 Zoznam novonavrhovaných lokalít

Lokalita číslo	funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Najkvalitnejšie pôdy podľa Z.z.58/2013	z.ú/ mimo z.ú.	Alt.
			Celkom v ha	z toho						
				Kód BPEJ /skup. kvality/	Výmera v ha					
Bi4	Plochy bývania – rodinné domy	3,5000	3,5000	0037002/2	0,5450	súkromný	nie	áno	mimo z.ú.	0
				0039002/2	2,9550	súkromný	nie	áno	mimo z.ú.	0

B15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- bez zmeny

B16 Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny ,vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny

- bez zmeny