



Územný plán obce Iža – Zmeny a doplnky č. 2/2023

Návrh po prerokovaní

OBSTARÁVATEĽ

SPRACOVATEĽ

**OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARANIE ÚPP
A ÚPD**

DÁTUM

ETAPA

OBEC IŽA

ING. ARCH. MARTIN BALOGA, PHD.

ING. PETER HANESZ

NÁVRH PO PREROKOVANÍ

1 OBSAH

2	Zmeny a doplnky v smernej časti.....	2
3	Zmeny a doplnky v záväznej časti.....	7
4	Zmeny a doplnky vo Vyhodnotení záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery.....	9

pracovné

2 ZMENY A DOPLNKY V SMERNEJ ČASTI

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 ÚVOD

A.1.1 Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Dopĺňa sa text:

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Obce Iža

Spracovateľ: Ing. arch. Martin Baloga, PhD., autorizovaný architekt SKA 2090AA

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. Peter Hanesz, reg. č. 448

Etapu: Návrh po prerokovaní

Dátum:

A.2 DÔVODY OBSTARANIA NOVÉHO ÚPN – OBCE IŽA

Na konci sa dopĺňa text:

Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Iža boli obstarané na základe podnetov obstarávateľa a súkromných osôb za účelom umožnenia realizácie rozvojových zámerov a ich vzájomného zosúladenia s celkovým rozvojom obce. Zmeny a doplnky č. 2 boli obstarané na základe uznesenia č. 61/2023 zo dňa 13.11.2023 Obecného zastupiteľstva obce Iža.

1. Na základe ust. § 17 ods. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku z vlastného podnetu:
 - a. zapracovanie Zberného dvora podľa projektu stavby
 - b. určenie verejnej zelene v centrálnej časti obce – parc. č. 563/1
2. Na základe st. § 17 ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb:
 - a. HandO Konstruktion, s.r.o., Iža
 - b. Reko Recycling spol. s r.o., Iža
 - c. Energiepark s.r.o., Bratislava

A.3 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Na konci kapitoly sa dopĺňa text:

Vrámci zmien a doplnkov č. 2 sú do územného plánu obce doplnené:

V lokalite 1, ktorá predstavuje zberný dvor, dochádza k zmene existujúcich plôch sídelnej a parkovej zelene na územia verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia, pričom nedochádza k zmene ostatných regulatívov ani technickej a dopravnej infraštruktúry.

V lokalite 2, reprezentujúcej verejnú zeleň v centrálnej časti obce, sa zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti) transformujú na plochy sídelnej a parkovej zelene bez ďalších zmien v regulatívoch a infraštruktúre.

Lokalita 3, označujúca plochy výroby v centrálnej časti obce, sa zmení z zmiešaných jadrových území na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania, pričom aj tu nedochádza k zmene v ostatných regulatívoch a infraštruktúre.

Lokalita 4, zahŕňajúca rozšírenie areálu odpadového hospodárstva, prechádza transformáciou z poľnohospodárskej pôdy na územia verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia, opäť bez zmien v ostatných aspektoch.

V lokalite 5 sa vymedzujú plochy pre umiestnenie veterného parku, kde nedochádza k zmene funkčného využitia, ale dopĺňa sa možnosť umiestnenia veterného parku v novo vymedzenom územno-regulačnom celku E4, spolu s doplnením plochy pre jeho umiestnenie.

A.4 ZHODNOTENIE DOTERAJŠEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Bez zmeny.

A.5 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM ÚPN OBCE IŽA

Dopĺňa sa text:

Zadanie k územnému plánu obce bolo schválené uznesením č. 109/07 zo dňa 27.9.2007.

Zmeny a doplnky č. 2 sú v súlade s požiadavkami zadania.

A.6. ZDÔVODNENIE PRÍPADNÉHO SPRACOVANIA DOPLŇUJÚCICH PRIESKUMOV A ROZBOROV

Bez zmeny.

A.7. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Bez zmeny.

A.8. SÚPIS POUŽITÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV A INÝCH PODKLADOV SO ZHODNOTENÍM ICH VYUŽITIA PRI RIEŠENÍ

A.8.1. PODKLADY

Bez zmeny.

A.8.2. VÝSTUPY Z RELEVANTNÝCH PODKLADOV S DOPADOM NA RIEŠENÉ ÚZEMIE

Bez zmeny.

B. RIEŠENIE NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA

B.1.1. Základné údaje charakterizujúce územie obce

Bez zmeny.

B.1.2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

Bez zmeny.

B.2. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Bez zmeny.

B.3. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Bez zmeny.

B.4. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Bez zmeny.

B.5. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

B.5.1. VŠEOBECNE

Bez zmeny.

B.5.2. ROZVOJ OBYTNEJ FUNKCIE

Bez zmeny .

B.5.3. ROZVOJ VÝROBNEJ FUNKCIE

Na konci sa dopĺňa text:

Severná časť územia sa navrhuje pre veterný park.

B.5.4. ROZVOJ ZARIADENÍ OBČIANSKEHO VYBAVENIA, REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU, TELOVÝCHOVNÝCH AKTIVÍT A ŠPORTOVÝCH PLÔCH

Bez zmeny.

B.5.5. ROZVOJ PLÔCH ZELENE

Bez zmeny.

B.5.6. NÁVRH ÚZEMIA PRE RIEŠENIE VO VÄČŠEJ PODROBNOSTI

Bez zmeny.

B.5.7. NÁVRH OCHRANY KULTÚRNYCH HODNÔT

Bez zmeny.

B.6. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

B.6.1. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Bez zmeny.

B.6.2. NÁVRH RIEŠENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Bez zmeny.

B.6.3. VÝROBA A VÝROBNÉ SLUŽBY

B.6.3.1. Hospodárska základňa – širšie vzťahy všeobecne

Bez zmeny.

B.6.3.2. Ťažba nerastných surovín

Bez zmeny.

B.6.3.3. Poľnohospodárstvo a organizácia poľnohospodárskej výroby

Bez zmeny.

B.6.3.4. Lesné hospodárstvo

Bez zmeny.

B.6.3.5. Priemyselná a remeselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo

Bez zmeny.

B.6.3.6. Návrh riešenia výroby a výrobných služieb

Na konci textu sa dopĺňa:

V severnej časti územia sa navrhuje územie pre veterný park.

V severnej časti územia sa navrhuje územie pre veterný park. Využitie veternej energie v tejto oblasti má veľký potenciál, najmä v Podunajskej nížine, ktorá je známa svojimi stálymi a silnými vetrami. Toto územie je vhodné pre výstavbu veterných elektrární, pretože je bez zásadných prekážok, ako sú vysoké budovy alebo husté lesy.

Zároveň sa navrhované miesto nachádza ďaleko od obývaných oblastí, čo minimalizuje akýkoľvek potenciálny hluk a vizuálny dopad na obyvateľov. Veterné parky tu môžu efektívne prispieť k zvýšeniu podielu obnoviteľných zdrojov energie v regióne a zníženiu emisií škodlivých látok do ovzdušia.

B.6.3.7. Cestovný ruch

Bez zmeny.

B.6.4. REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

Bez zmeny.

B.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Bez zmeny.

B.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

B.8.1. OCHRANA PRÍRODNÝCH HODNÔT

Bez zmeny.

B.8.2. OCHRANA POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD A VODNÝCH ZDROJOV

Bez zmeny.

B.8.3. OCHRANNÉ PÁSMA A BEZPEČNOSTNÉ PÁSMA HLAVNÝCH RÁDOV TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

Bez zmeny.

B.8.5. Ochranné pásma hygienického charakteru

Bez zmeny.

B.9. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNÁ OCHRANA

Bez zmeny.

B.10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Bez zmeny.

B.11. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

B.11.1. DOPRAVA

Bez zmeny.

B.11.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Bez zmeny.

B.11.3. ENERGETIKA A ENERGETICKÉ ZARIADENIA

B.11.3.1. Elektrická energia

Na konci textu sa dopĺňa:

Veterný park...

B.11.3.2. Zásobovanie zemným plynom

Bez zmeny.

B.11.3.3. Zásobovanie teplom

Bez zmeny.

B.11.4. POŠTA A TELEKOMUNIKÁCIE

Bez zmeny.

B.12. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Bez zmeny.

B.13. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽÍSK A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Bez zmeny.

B.14. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

B.14.1. NÁVRH OPATRENÍ OCHRANY PRÍRODY

Bez zmeny.

3 ZMENY A DOPLNKY V ZÁVÄZNEJ ČASTI

1. NÁVRH REGULÁCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA S REGULATÍVAMI FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

1.1 Účel a cieľ regulácie územného rozvoja

Bez zmeny.

1.2 Vecný obsah regulácie územného rozvoja

Bez zmeny.

1.3 Zásady regulácie funkčného využívania územia

V časti „funkčné plochy“ sa za položku „E3 plochy viníc“ dopĺňa:

E4 plochy poľnohospodárskej pôdy a veterného parku

1.4 Zásady regulácie spôsobu využitia územia a rozvoja hmotovo- priestorovej štruktúry v území

Bezo zmeny.

1.5. Legenda a vecná náplň regulácie funkčného využívania územno- regulačného celku

Za časť E3 sa dopĺňa:

E4 - plochy poľnohospodárskej pôdy a veterného parku

- základná charakteristika funkčného využitia územia
 - predstavujú obhospodarovanú poľnohospodársku pôdu začlenenú do poľnohospodárskeho pôdneho fondu s umiestnením veterného parku a súvisiacej technickej infraštruktúry;
- záväzné neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia
 - neurčujú sa;
- záväzné prípustné a obmedzené funkčné využitie územia
 - poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
 - účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby,
 - účelové poľnohospodárske komunikácie,
 - stavby sa zariadenia veterného parku, najmä veterné turbíny a súvisiace technické vybavenie,
 - prízjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
 - trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technicko-infraštruktúrálnej obsluhy územia,
 - masívy a línie krajiny zelene na poľnohospodárskom pôdnom fonde;

1.6 NÁVRH ZÁSAD A REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA NAVRHNUTÝCH ÚZEMNO-PRIESTOROVÝCH CELKOV

Na záver sa dopĺňa odsek:

Regulovaný územno-priestorový celok – PS (Výrobné služby)

Návrh rozvoja územia

- rozvoj komerčnej vybavenosti (obchod a služby),
- rozvoj výrobných služieb.

Návrh regulácie funkčného využívania územia

- zmiešané územia, areály a zariadenia komerčnej vybavenosti (obchod a služby),
- výrobné služby a drobná výroba.

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
 - dostavba urbanistickej štruktúry,
 - realizácia novej urbanistickej štruktúry formou úplne novej výstavby,
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku
 - voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov),
 - líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene),

Návrh regulácie intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index zastavanej plochy územia pozemnými stavbami (budovami)
 - 0,80
- záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území
 - 0,10
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v území
 - 2 nadzemné podlažia a podkrovia,

Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia

- Neurčuje sa.

Návrh doporučeného spôsobu ozelenenia územia

- V kontaktných polohách s inými než výrobnými funkciami umiestňovať izolačnú zeleň.

Ostatné kapitoly záväznej časti ostávajú bezo zmeny.

4 ZMENY A DOPLNKY VO VYHODNOTENÍ ZÁBEROV PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

ŠTRUKTÚRA PÔDNEHO FONDU V ÚZEMÍ

Bezo zmeny.

NAVRHOVANÉ OPATRENIA NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Bezo zmeny.

VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA PP A LPF NA STAVEBNÉ A INÉ ZÁMERY

1. Vyhodnotenie záberov PP

Text

„Podľa zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov - Zákon č. 57/2013 Z. z. a Nariadenia vlády SR k predmetnému zákonu č. 58/2013 Z.z. je potrebné na k.ú. obce Iža chrániť poľnohospodársku pôdu: 0017002, 0017005, 0018003, 0020003, 0036002, 0037002.

V zmysle hore uvedeného Nariadenia vlády SR, medzi chránené lokality, so súhlasom k možnému budúcemu použitiu pôdy na nepoľnohospodárske účely č. 2008/00298 zo dňa 5.9.2008, patria :“

sa nahrádza znením

V k.ú. Iža patrí medzi najkvalitnejšiu pôdu BPEJ 0017002, 0017005, 0018003, 0020003, 0036002, 0037002.

Lokality s najkvalitnejšou pôdou:

K lokalitám sa dopĺňa a upravuje výmera nasledovne:

lokalita	funkcia	BPEJ	Súčet z výmera
23	odpadové hospodárstvo	0018003	8,1191
24	výroba	0018003	0,3854
25	výroba	0017002	0,0798
		0018003	0,3033
26	výroba	0018003	0,012
27	výroba	0018003	0,1894
29	výroba	0018003	0,3852
Celkový súčet			9,4742

Celková výmera záberov najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy je 35,8542ha.

Odsek Výpočet odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy sa celý vypúšťa.

Tabuľka „Zoznam lokalít, funkčné členenie“ sa dopĺňa nasledovne:

Lokalita č. 22 – technické vybavenie (zberný dvor)

Lokalita č. 23 – technické vybavenie (skládka odpadov)

Lokalita č. 24 až 29 – výroba – veterný park

pracovné

lokalit a	Účel	Výmera lokality celkom	Poľnohospodárska pôda				etapa	hydromeli orácie	užíva teľ	poznámka
			Výmera poľnohospodárskej pôdy	BPEJ	SKUPIN A	Z toho				
						V z.ú				
22	odpadové hospodárstvo	0,8751	0	0042002	4			1. etapa		ostatná pôda
23	odpadové hospodárstvo	22,5506	21,6206	0018003	2		8,1191	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
				0031003	6		12,6834			ostatná pôda
				0035001	6		0,1423			ostatná pôda
				0042002	4		0,6758			ostatná pôda
24	výroba	0,3858	0,3854	0018003	2		0,3854	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
25	výroba	0,3831	0,3831	0017002	1		0,0798	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
				0018003	2		0,3033			najkvalitnejšia pôda
26	výroba	0,3866	0,3866	0018003	2		0,012	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
				0042003	4		0,3746			ostatná pôda
27	výroba	0,3948	0,3929	0018003	2		0,1894	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
				0042003	4		0,2035			ostatná pôda
28	výroba	0,3839	0,3206	0042003	4		0,3206	1. etapa		ostatná pôda
29	výroba	0,3884	0,3852	0018003	2		0,3852	1. etapa		najkvalitnejšia pôda
		25,3599	23,4892	23,4892						

Zdôvodnenie záberov na poľnohospodárskej pôde

Dopĺňa sa text:

Lokalita č. 22

Dopĺňa sa plocha pre umiestnenie zberného dvora na primárne separovanie surovín a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu.

Lokalita č. 23

Rozšírenie skládky odpadu o nové plochy vrátane dotriedňovacieho centra na prípravu odpadu pred skládkovaním na základe platnej legislatívy.

Lokalita č. 24 až 29 – výroba – veterný park

Veterné parky sú významným zdrojom obnoviteľnej energie, ktorá je ekologicky šetrná a nevyčerpateľná. Minimalizácia záberov na poľnohospodárskej pôde je zabezpečená starostlivým plánovaním a umiestnením veterných turbín, čím sa obmedzí vplyv na poľnohospodárske aktivity v okolí. Pri výbere lokalít sa prihliada na miestne hydromelioračné pomery a ekologické aspekty, aby sa minimalizoval negatívny vplyv na životné prostredie a zachovala sa kvalita pôdy pre budúce využitie. Veterné turbíny sú umiestnené tak, aby čo najmenej zasahovali do existujúcej infraštruktúry a poľnohospodárskej výroby.

Vyhodnotenie budúceho možného použitia LPF na stavebné a iné zámery

Bez zmeny.

Hydromelioračné pomery v území

Bez zmeny.