

Územný plán mesta Želiezovce

Zmeny a doplnky č.10

Smerná časť

§25

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

Marec 2024

SMERNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

A	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
	<i>Základné údaje o úlohe a území</i>	<i>2</i>
<i>A1</i>	<i>Hlavné ciele riešenia.....</i>	<i>2</i>
<i>A2</i>	<i>Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce</i>	<i>2</i>
<i>A3</i>	<i>Údaje o súlade riešenia územia so zadáním</i>	<i>2</i>
B	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	3
<i>B1</i>	<i>Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov.....</i>	<i>3</i>
<i>B2</i>	<i>Väzby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí regiónu</i>	<i>3</i>
<i>B3</i>	<i>Kultúrno-historický vývoj mesta</i>	<i>3</i>
<i>B4</i>	<i>Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta.....</i>	<i>3</i>
<i>B5</i>	<i>Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia</i>	<i>3</i>
<i>B6</i>	<i>Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno-priestorových zón zastavaného územia</i>	<i>3</i>
<i>B7</i>	<i>Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta..</i>	<i>3</i>
<i>B8</i>	<i>Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštr., výroby a rekreácie + schéma a</i>	<i>3</i>
	<i>tabuľka navrhovaných a výhľadových funkčných plôch</i>	<i>3</i>
<i>B9</i>	<i>Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia.....</i>	<i>3</i>
<i>B10</i>	<i>Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území</i>	<i>3</i>
<i>B11</i>	<i>Ochrana prírody a tvorby krajiny / územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia /</i>	<i>3</i>
<i>B12</i>	<i>Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia.....</i>	<i>3</i>
<i>B13</i>	<i>Koncepcia starostlivosti o životné prostredie</i>	<i>4</i>
<i>B14</i>	<i>Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely / samostatná časť dokumentácie /.....</i>	<i>5</i>
<i>B15</i>	<i>Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu</i>	<i>6</i>
<i>B16</i>	<i>Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny ,vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny</i>	<i>6</i>

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. 5	ZOZNAM NOVONAVRHOVANÝCH LOKALÍT	5

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.10 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.10 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.

- Z hľadiska územného rozvoja GR ŽSR žiada rezervovať územie pre:
 - zvýšenie najvyššej traťovej rýchlosti na trati Levice – Štúrovo z 90km/h na 100km/h,
 - parkovisko pre osobné automobily pri železničnej stanici Želiezovce
- Miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená, že súčasťou akejkolvek výstavby v blízkosti železničnej

trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmierňujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

- Všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou navrhovať ako mimoúrovňové.
- Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.
- V prípade podpory výsadby zelene zákon o dráhach č. 513/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je podľa §4 v obvode dráhy zakázané vysádzať stromy a kry a podľa §6 „Vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky a stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenia v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.“

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 potreba 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

V meste Želiezovce prevádzkuje existujúci verejný vodovod, ktorý je súčasťou skupinového vodovodu Želiezovce, a verejnú kanalizáciu ZsVS, odštepny závod OZ Levice, ktorého pracovníci určia miesto, spôsob a technické podmienky pripojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu ako aj množstvo vody. Pri spracúvaní ďalších stupňov projektovej dokumentácie jednotlivých rozvojových zámerov je potrebné spolupracovať s pracovníkmi OZ Levice, Ludanská 4, 934 01 Levice.

Napojenie rozvojovej lokality na verejný vodovod bude možné až po zrealizovaní stavby vodojemu Starý Vrch a jeho prepojení na vodovodnú sieť mesta, čím sa vylepšia tlakové pomery vo vodovodnej sieti a zabezpečí sa potrebná akumulácia pre maximálny hodinový odber pitnej vody.

Napojenie predmetnej lokality na verejnú kanalizáciu bude možné až po zrekonštruovaní existujúcej ČOV Želiezovce.

B13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

Sa dopĺňa:

V katastrálnom území mesta Želiezovce (ďalej len „predmetné územie“) sa nachádza:

- ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Chmeľník 1 - štrkopiesky a piesky (4754)“, ktoré využíva AX STAVAS, s.r.o., Prievidza,
- ložisko nevyhradeného nerastu „Chmeľník II - štrkopiesky a piesky (4674)“, ktoré využíva AX STAVAS, s.r.o., Prievidza.

Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa § 7 banského zákona súčasťou pozemku.

V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaže:

1. Pravdepodobná environmentálna záťaž

Názov EZ: LV (025) / Želiezovce - obaľovačka

Názov lokality: obaľovačka

Druh činnosti: obaľovačka bitúmenových zmesí

Stupeň priority: EZ so strednou prioritou (K 35 - 65)

Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

2. Sanovaná / rekultivovaná lokalita

Názov EZ: LV (011) / Želiezovce - ČS PHM Slovnaft

Názov lokality: ČS PHM Slovnaft

Druh činnosti: čerpacia stanica PHM

Stupeň priority: v registri nie je uvedený

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika, tak ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

V predmetnom území sú evidované geotermálne útvary podzemných vôd v podobe medzizrnných a puklinových vôd neogénnych sedimentov.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej

republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Pri ďalšom projektovaní je potrebné zohľadniť odporúčané odstupové vzdialenosti nielen pri umiestňovaní zdrojov, ale aj recipročne pri umiestňovaní obytných objektov a objektov sociálnej infraštruktúry od existujúcich stacionárnych zdrojov. Pri umiestňovaní malých zdrojov znečisťovania ovzdušia – rodinných domov s vykurovacím telesom je potrebné zobrať do úvahy okolitú zástavbu.

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

Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát udelil súhlas OU-NR_OOP6-2024/010689-002 dňa 09.02.2024 :

II. Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledujúcich podmienok:

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

2) Na ploche trvalého odňatia bude investorovi uložená podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z. povinnosť vykonať skrvku ornice a podorničia. V tejto súvislosti jednotliví investori predložia bilanciu skrvky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z. z.

3) V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ust. § 18 ods. 2 zák. č. 220/2004 Z. z.

4) Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v § 12 zák. č. 220/2004 Z. z., zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu), pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zák. č. 220/2004 Z. z.

5) Zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území / kód BPEJ je uvedený v prílohe Č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy/.

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

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

a) Lokality určené na bývanie - tieto rozdeliť na funkčné celky - miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v tomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrvky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80% je možné otvoriť nový funkčný celok. Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky. Mesto dá vypracovať na lokalitu určenú na bývanie zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárskej účely.

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

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

Investor k žiadosti predloží nasledovné doklady:

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

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

VI. Týmto súhlasom dochádza k doplneniu súhlasu KPÚ v Nitre č. 2002/02523 zo dňa 23.01.2002, 2005/00073 zo dňa 02.03.2005, 2007/00145 zo dňa 05.04.2007, 2009/0017 zo dňa 04.02.2009, OU-NR-OOP6-2020/026604 zo dňa 27.07.2020, OU-NR-OOP6-2023/003548 zo dňa 03.01.2023.

VIII. Tento súhlas s podmienkami v ňom uvedenými platí až po schválení ÚPN SÚ Želiezovce, zmeny a doplnky č.10 uznesením v mestskom zastupiteľstve. Na základe tohto súhlasu a za dodržania podmienok v ňom uvedených je možné začať územné konanie.

Lokalita č. Bi4 sa nachádza v záujmovom území závlahovej stavby „ZP Želiezovce – Kamenný Most 4.st.“ (evid. Č. 5205 181), ktorá bola uvedená do užívania v roku 1975 o celkovej výmere 4761ha v správe Hydromeliorácie, š.p. Na lokalite č. Bi4 sa podzemné rozvody závlahovej vody nenachádzajú.

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*