

Územný plán mesta Želiezovce

Zmeny a doplnky č.10

Závazná 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

C NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

C1 Závazné zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

C.1.1 Zásady územného rozvoja vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja (schváleného vládou SR v roku 1998, vrátane ZaD 2004 a ZaD 2007)

- Bez zmeny

C.1.2 Základné rozmiestnenie prevládajúcich funkčných území v meste

C.1.2.3 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.“

- Využitie poľnohospodárskej pôdy je možné len za dodržania podmienok udelených v súhlase Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov, č. OU-NR_OOP6-2024/010689-002 dňa 09.02.2024
- Regulatív Bi4 – plochy bývania v rodinných domoch
 - Funkčné využívanie
 - Bývanie v rodinných domoch
 - Prípustné
 - Rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe
 - Zeleň súkromných záhrad
 - Nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, garáže
 - Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - Objekty s doplnkovou funkciou k rodinným domom (napr. záhradné domčeky, altánky, bazény, vodné plochy)
 - Výnimočne prípustné
 - Maloobchodné a stravovacie zariadenia
 - Zariadenia osobných služieb a nerušiacie živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohto územia
 - Malé ubytovacie zariadenia, vrátane zariadenia pre starších ľudí
 - Kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohto územia
 - Doplňujúce ustanovenia:
 - parkovanie užívateľov rodinných domov musí byť riešené na pozemku, ktorý patrí k rodinnému domu
 - Využitie plochy
 - Koeficient zastavanosti (bez spevnených plôch) max.30%
 - Podlažnosť 2NP
 - Koeficient zelene min.40%“

C.1.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

- Bez zmeny

C.1.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia

Sa dopĺňa:

- „dodržať zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v nadväznosti na vyhlášku č. 35/1984 Zb., ako i príslušné platné normy STN.“
- rozšírenie verejnej elektronickej komunikačnej siete (VEKS – jej podzemných sietí aj nadzemných stavieb základňových staníc)
- dodržiavať požiadavky civilnej ochrany v súlade so zákonom č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany, vyhlášky MV SR č. 328/2012 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii, vyhlášky MV SR č. 533/2006 Z. z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení vyhlášky MV SR č. 399/2012 Z. z. a zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
- 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 akejkoľvek 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.
- 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.“

C.1.5 Vymedzenie hranice zastavaného územia

Sa dopĺňa:

„Rozšírenie hraníc zastavaného územia v Zmenách a doplnkoch č.10:

- pre výstavbu rodinných domov v lokalite Bi4 (FPZ č.9)“

C.1.6 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrneho historických hodnôt

- Bez zmeny

C.1.7 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Sa dopĺňa:

- „V rámci projektov individuálnej zástavby rodinných domov navrhovať dostatočný podiel zelených plôch s využitím najmä pôvodných druhov drevín a rastlín, ktoré nemajú potenciál sa nekontrolovateľne šíriť do okolitého prostredia.
- Pri návrhoch individuálnej zástavby rodinných domov je potrebné zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.
- Územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (napr. poľnohospodárska, výrobná a dopravná funkcia).
- V rámci mestskej aglomerácie je potrebné minimalizovať zásahy do plôch verejnej zelene, najmä tam kde sa už nachádza vzrastlá zeleň, ktorá zlepšuje mikroklimatický režim aglomerácií a poskytuje rôznym skupinám živočíchov možnosti úkrytu, hniezdienia a pod.
- V prípade nevyhnutných a odôvodnených výrubov v súvislosti s plánovanou výstavbou RD je potrebné postupovať podľa §47 a §48 zákona č. 543/2002 Z.z. a zohľadňovať vegetačné a hniezdne obdobie z dôvodu eliminácie škôd na prípadných hniezdných druhoch.
- V predstihu určiť spoločenskú hodnotu drevín a krovín určených na výrub, ako aj zabezpečiť náhradnú výsadbu pôvodnými drevinami za zlikvidované dreviny a kroviny.
- Zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín (zákon č. 150/2019 Z.z. o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).
- vhodnosť a podmienky stavebného 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 MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.
- V rámci odvádzania dažďových vôd je z hľadiska záujmov vodného hospodárstva pred ich vyústením do recipientov potrebné uprednostniť ich vsakovanie na mieste vzniku, resp. riešiť ich dočasnú akumuláciu v retenčných nádržiach s priebežným vypúšťaním do recipientu tak, aby prírastkom ďalšieho nárazového množstva vôd nedochádzalo k zhoršovaniu povodňových situácií v nižšie položenom povodí. Likvidácia dažďových vôd v rámci jednotlivých rozvojových lokalít je v tejto súvislosti žiadúca ich individuálnym vsakovaním do podlažia na jednotlivých stavebných pozemkoch, resp. ich dočasnou akumuláciou v retenčných nádržiach s následným využitím na technické alebo záhradnícke účely (zavlažovanie zelene) s prípadným vybudovaním bezpečnostného prepadu do individuálnych vsakovacích objektov zabezpečujúcich odvádzanie prebytočného množstva vôd ich vsakovaním do podzemných vôd. Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá vrátane parkovacích a spevnených plôch, kde sa predpokladá výrazný obsah látok (ropné, olejové splachy), ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody, bude potrebné pri ich budovaní zvážiť osadenie odlučovača ropných látok s vyhovujúcou veľkosťou a stupňom čistenia.“

C2 Zoznam verejnoprospešných stavieb**C.2.1 V oblasti sociálnej infraštruktúry**

- Bez zmeny

C.2.2 V oblasti funkčného využitia plôch

- Bez zmeny

C.2.3 V oblasti riešenia dopravných zariadení

- Sa dopĺňa:

- „VPS č.15 navrhované miestne komunikácie“

C.2.4 V oblasti riešenia technickej infraštruktúry

Sa dopĺňa:

- „VPS č. 16 navrhované pešie komunikácie a hlavné pešie priestory
- VPS č. 11/E12 22kV zemné vedenie pre TS 1
- VPS č.11/V-13 vybudovať vodovod pre lokalitu Bi4
- VPS č. 11/K-14 vybudovať kanalizáciu pre lokalitu Bi4“

C.2.5 V oblasti odpadového hospodárstva

- Bez zmeny

C.2.6 V oblasti tvorby a ochrany životného prostredia

- Bez zmeny

C3 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny.

- Bez zmeny