



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽELIEZOVCE 2002

ZMENY A DOPLNKY č.8/2022

ČISTOPIS

Obstarávateľ ZaD č.8:

V zastúpení primátor mesta:

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie:

Spracovateľ:

Hlavný riešiteľ úlohy:

Mesto Želiezovce

Ing. Ondrej Juhász

Ing.arch. Gertrúda Čuboňová

Stapring a.s., Bratislava, Cintorínska 9

prevádzka:Nitra, Piaristická 2

Ing.arch. Ján Mezei

Obsah textovej časti:

1. Základné údaje
2. Dôvody na obstaranie
3. Východiskové podklady
4. Spôsob spracovania
5. Postup spracovania
6. Zmeny a doplnky v záväznej časti
7. Zmeny a doplnky v smernej časti

Obsah grafickej časti A3:

- 3a – Komplexný návrh priestorového usporiadania- časť Želiezovce-ZaDč.8
- 3b– Komplexný návrh priestorového usporiadania- časť Svodov-ZaDč.8
- 4a– Výkres verejnoprospešných stavieb- časť Želiezovce-ZaDč.8
- 4b– Výkres verejnoprospešných stavieb- časť Svodov-ZaDč.8
- 5a– Návrh dopravy - časť Želiezovce-ZaDč.8
- 7a– Návrh energetiky – časť Želiezovce-ZaDč.8
- 7b– Návrh energetiky – časť Svodov-ZaDč.8

1. Základné údaje

Územný plán mesta Želiezovce bol vypracovaný v roku 2002 projektovou organizáciou Staping a.s., Nitra. Od jeho schválenia sa do roku 2021 vypracovalo 7 zmien a doplnkov.

2. Dôvody na obstaranie ZaD č.8

Zpracovanie požiadaviek Mesta Želiezovce a právnických osôb na nové alebo zmenené funkčné a priestorové využitie plôch v katastrálnom území mesta. Požiadavky sú zapracované do „Požiadaviek obstarávateľa na vypracovanie zmien a doplnkov č.8 „ , schválené uznesením MsZ č.28/2021 a aktualizované a doplnené uznesením MsZ č. 96/2021:

Zoznam a popis požiadaviek prerokovaných a schválených v MsZ:

Požiadavky obstarávateľa/- mesto Želiezovce:

1-označená ako zmena Z8-1

Vo FPZ 4 východnú časť/ 13 450 m² / lokality Bh1 určenej pre bytovú výstavbu o celkovej ploche 23 475 m² /vyčleniť ako VPS /verejnoprospešnú stavbu/ pre bytovú výstavbu nájomných bytov.

2-označená ako zmena Z8-2

Vo FPZ 4 na východnej časti lokality Bh1 vyčleniť plochu 50m² ako VPS /verejnoprospešnú stavbu/pre osadenie novej trafostanice určenej pre výstavbu nájomných bytových domov aj pre ďalšiu investičnú činnosť v území.

3-označená ako zmena Z8-3

Vo FPZ4 pri navrhovanej bytovej výstavbe Bh1, za bývalou Nemocnicou, rozšírenie miestnej komunikácie na lokalite D8 / VPS 24 / na Letnej so šírkovým parametrom obojsmernej miestnej komunikácie, vrátane IS od Komenského ulice k lokalite Bi8 a jej predĺženie, vrátane IS, vo FPZ 3 k lokalite Bi12 / ako Z8-8/ s vyústením na Gaštanovú aleju.(

4-označená ako zmena Z8-5

Vo FPZ 15 a FPZ 16 zmena časti plochy rekreácie a športu R5 a plochy pre individuálne bývanie v rodinných domoch na funkčnú plochu prehromadné bývanie v bytových domoch Bh3 s výmerou pozemku 5 400m². Plocha bude určená ako VPS / verejnoprospešná stavba /pre výstavbu nájomných bytov.

5- označená ako zmena Z8-6

Vo FPZ 15 zmena veľkosti funkčnej plochy R5 pre rekreáciu a šport s plochou 11 860m² na novú veľkosť plochy 8 025m². Plocha R5 zmenšená na veľkosť 8 000m² zostáva podľa pôvodného návrhu ako VPS 8.

6-označená ako zmena Z8-7

Vo FPZ 15 vyčleniť plochu 50m² ako VPS /verejnoprospešnú stavbu/pre osadenie novej trafostanice určenej pre výstavbu nájomných bytových domov aj pre ďalšiu investičnú činnosť v území.

Požiadavky právnických a fyzických osôb:

7-označená ako zmena Z8-4

Vo FPZ 5 zmena časti funkčnej plochy výrobnéj plochy pri križovatke ulíc Komenského a Letná ako navrhovaná plocha pre bytovú výstavbu Bh2 s výmerou 10 865m². Navrhovanú plochu Bh2 pričleniť do FPZ 4, ktorá je zmiešaným územím.

8- označená ako zmena Z8-8

Vo FPZ 3 za futbalovým štadiónom zmena časti funkčnej plochy zelenej Zi3 s plochou 3 815m², časti športovej plochy 3 785m² a časti navrhovanej funkčnej plochy dopravy D1 s plochou 1 600m² na plochu bývania v RD o ploche 9 200m².

9-označená ako zmena Z8-9

Vo FPZ 5 zmena časti funkčnej plochy výroby na ulici Letná pre funkčnú plochu bývania v RD na ploche 4 150m².

3. Východiskové podklady

- 3.1. Územný plán mesta Želiezovce r.2002
- 3.2. Zmeny a doplnky ÚPN č. 1. až 7.
- 3.3. Zadanie pre vypracovanie zmien a doplnkov č.8 schválené uzneseniami MsZ/ uvedené v kap.2 /
- 3.4. ÚPNR Nitrianskeho kraja schválený vr.2012, vrátane jeho zmien a doplnkov č.1 v roku 2015
- 3.5. Rokovania s obstarávateľom v priebehu prác

4. Spôsob spracovania

Dokumentácia ZaD č.8 vo svojej textovej časti je spracovaná ako samostatná príloha k schválenému územnému plánu mesta Želiezovce v znení jeho zmien a doplnkov č.1. až 7.

Dokumentácia ZaD č.8 vo svojej grafickej časti je spracovaná ako samostatná príloha k schválenému územnému plánu mesta Želiezovce v znení jeho zmien a doplnkov č.1. až 7 na formátoch A3 ako prílohy k hlavným výkresom č. 3,4,5 a 7.

5. Postup vypracovania, prerokovania a schvaľovania

- 5.1. Vypracovanie Zadania ZaD č.8
- 5.2. Schválenie Zadania v MsZ
- 5.3. Vypracovanie návrhu ZaD č.8
- 5.4. Prerokovanie návrhu ZaD č.8 zverejnením oznámenia o začatí prerokovania
- 5.5. Vyhodnotenie pripomienok
- 5.6. Dopracovanie návrhu ZaD č.8 ÚPNO v zmysle vyhodnotenia pripomienok
- 5.7. Preskúmanie súladu dopracovaného návrhu ZaD č.8 ÚPNO podľa §25 ods.4 stavebného zákona
- 5.8. Schválenie ZaD č.8 v MsZ
- 5.9. Vypracovanie čistopisu, zverejnenie VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č.8 ÚPN

6. Zmeny a doplnky v záväznej časti

Kapitola C1.1

V nadpise kapitoly sa text „schváleného vládou SR v roku 1998 „ v zátvorke mení na :

„Územným plánom regiónu Nitrianskeho kraja schváleným uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a ani s jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 zo 16. riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 6/2015“

Z8-1

Vo FPZ 4 východnú časť/ 13 450 m² / lokality Bh1 určenej pre bytovú výstavbu/ 23 475 m² /vyčleniť ako VPS / verejnoprospešnú stavbu / pre výstavbu nájomných bytov. Časť pôvodnej plochy Bh1 označená po zmene ako „Bh1b“ zostáva podľa pôvodnej funkcie pre bytovú výstavbu.

Zmena Z8-1 rozdeľuje pôvodnú plochu Bh1 na dve časti a určuje jej časť „Bh1a“ ako VPS / verejnoprospešnú stavbu VPS 22 /.

Zmena textu v záväznej časti ÚPNO 2010 v kap. C1.5

Pôvodný text je na konci doplnený novým textom, ktorý nebol napísaný v pôvodnom územnom pláne.

Doplnený text:

- pre výstavbu bytových domov v lokalite Bh1a a Bh1b vo FPZ 4

Zmena textu v záväznej časti ÚPNO 2010 v kap. C2.2

Doplnený text na konci kapitoly:

- **VPS č. 22** – lokalita Bh1a – FPZ č.4

Nová lokalita „Bh1a“ odčlenená z pôvodne navrhovanej plochy pre hromadné bývanie Bh1 je navrhovaná ako VPS22 pre hromadné bývanie v nájomných bytoch.

Z8-2

Vo FPZ4 na východnej časti lokality Bh1 vyčleniť na lokalite „Bh1a“ plochu 50m2 pre VPS 11/E10/verejnoprospešnú stavbu/pre osadenie novej trafostanice TS/36 určenej pre výstavbu nájomných bytových domov aj pre ďalšiu investičnú činnosť v území.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C1.4.3/v pôvodnej ÚPNO kap. označená ako C1.4.1/
Pôvodný text:

Projektované trafostanice:

- ~~č.31 kiosková-630 kVA – vzduch / kábel / bytová výstavba + výroba~~
- ~~č.32 kiosková-630 kVA – vzduch / kábel / výroba~~
- ~~č.33 kiosková-400 kVA – vzduch / kábel / bytová výstavba~~
- ~~č.34 kiosková-250 kVA – vzduch / kábel / stredná odborná škola 12 tr.~~
- ~~č.35 kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba~~

Nový text:

Projektované trafostanice:

- č.31 kiosková-630 kVA - vzduch / kábel / bytová výstavba + výroba
- č.32 kiosková-630 kVA - vzduch / kábel / výroba
- č.33 kiosková-400 kVA - vzduch / kábel / bytová výstavba
- č.34 kiosková -250 kVA – vzduch / kábel /
- Č.35 kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba
- Č.36 kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.4

Pôvodný text je na konci odseku doplnený novým textom:

- **VPS č.11 /E10-FPZ4**

22kV vedenie pre TS 36 vrátane 630kVA kioskovej TS 36

Z8-3

Vo FPZ4 pri navrhovanej bytovej výstavbe Bh1, za bývalou Nemocnicou, rozšírenie miestnej komunikácie na Letnej so šírkovým parametrom miestnej obojsmernej komunikácie , vrátane IS od Komenského ulice k lokalite Bi8 a jej predĺženie, vrátane IS, vo FPZ 3 k lokalite Bi12 / ako Z8-8/ s vyústením na Gaštanovú alej.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.3

Pôvodný text:

~~Riešiť dopravnú stavbu D1 ako predĺženie a rekonštrukciu Petófiho ulice s jej vyústením najužnú prepojavaciu komunikáciu D2 – prepojenie medzi existujúcim mostom cez Hron a štátnou cestou 76 pri Vinárskych závodoch.~~

Nový text:

Riešiť dopravnú stavbu D1 ako predĺženie a rekonštrukciu Petófiho ulice s jej vyústením na navrhovanú miestnu komunikáciu D8 / VPS 24 vedenú od Komenského ulice za bývalou Nemocnicou ku Gaštanovej aleji.

Rozšírenie miestnej komunikácie na Letnej + IS vo FPZ4 ako lokalita D8 od Komenského ulice k lokalite Bi8 a jej predĺženie +IS vo FPZ 3 k navrhovanej lokalite Bi-12 a vyústenie na Gaštanovú aleju.

Z8-4

Vo FPZ 5 zmena časti funkčnej plochy výrobnéj plochy pri križovatke ulíc Komenského a Letná ako navrhovaná plocha pre bytovú výstavbu Bh2 s výmerou pozemku 10 865m². Navrhovaná plocha je pričlenená do FPZ4, ktorá je zmiešaným územím

Zmena línie vymedzenia funkčnej plochy FPZ 5 pre výrobu a FPZ4 ako zmiešaného územia pri križovatke Komenského ulice a Letnej ulice /modrá farba /. Navrhovaná plocha Bh2 bude súčasťou FPZ 4 ako zmiešaného územia a táto plocha bude odčlenená od výrobného územia FPZ5.

Z8-5

Vo FPZ 15 a FPZ 16 zmena časti plochy rekreácie a športu R5 a plochy pre individuálne bývanie v rodinných domoch na funkčnú plochu pre hromadné bývanie v bytových domoch Bh3 s výmerou pozemku 5 400m². Plocha bude určená ako VPS 25 / verejnoprospešná stavba /pre výstavbu nájomných bytov.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.2

Pôvodný text:

- **VPSč. 8** – lokalita R5 – FPZ č.15

rekreačný a športový park vo Svodove s väzbou na cintorín, areál materskej škôlky a kostol

Nový text dopĺňa pôvodný text:

- **VPSč. 8** – lokalita R5 – FPZ č.15

Rekreačný a športový park vo Svodove s väzbou na cintorín , ~~areál materskej škôlky a kostol~~ .

Zmenšenie plochy parku ako VPS o 3 835m² z pôvodnej plochy 11 860m² na plochu 8 025m².

Oddelená plocha 3 835m² bude využitá ako časť plochy pre hromadné bývanie nájomných bytov Bh3.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.2

Nový text dopĺňa pôvodný text na konci kapitoly

- **VPSč. 25** – lokalita Bh3 – FPZ č.15 a FPZ č.16

Nová plocha bude využitá pre hromadné bývanie nájomných bytov v lokalite Bh3 ako VPS 25.

Plocha 5 400m² je vytvorená na časti pôvodnej rekreačnej a športovej plochy R5 vo FPZ 15 a ploche záhrad v zástavbe RD vo FPZ 16.

Z8-6

Vo FPZ 15 zmena veľkosti funkčnej plochy R5 pre rekreáciu a šport s pôvodnou plochou 11 860m² na novú výmerou pozemku 8 025m². Zmenšená plocha R5 na veľkosť 8 025m² zostáva podľa pôvodného návrhu ako VPS 8.

Z8-7

Vo FPZ 15 vyčleniť časť verejnej zelene 50 m² ako plochu VPS 11/E11/verejnoprospešnú stavbu/pre osadenie novej trafostanice TS/37 určenej pre výstavbu nájomných bytových domov aj pre ďalšiu investičnú činnosť v území.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap.C1.4.3/v pôvodnej ÚPNO kap. označená akoC1.4.1/
Pôvodný text:

Projektované trafostanice:

- č.31 kiosková-630 kVA – vzduch / kábel / bytová výstavba +výroba
- č.32 kiosková-630 kVA – vzduch / kábel / výroba
- č.33 kiosková-400 kVA – vzduch / kábel / bytová výstavba
- č.34 kiosková-250 kVA – vzduch / kábel / stredná odborná škola 12 tr.
- Č.35kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba
- Č.36kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba

Nový text:

Projektované trafostanice:

- č.31 kiosková-630 kVA - vzduch / kábel / bytová výstavba +výroba
- č.32 kiosková-630 kVA - vzduch / kábel / výroba
- č.33 kiosková-400 kVA - vzduch / kábel / bytová výstavba
- č.34 kiosková -250 kVA – vzduch / kábel
- Č.35kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba
- Č.36kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba
- Č.37kiosková-630 kVA- kábel / bytová výstavba

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.4

Pôvodný text je na konci odseku doplnený novým textom:

- **VPS č.11 /E11- FPZ č. 15**

22kV vedenie pre TS 37vrátane 630kVA kioskovej TS 37

Z8-8

Vo FPZ 3 za futbalovým štadiónom zmena časti funkčnej plochy zeleneZi3 s plochou zelene 3 815 m2, časti športovej plochy 3 785m2 a časti navrhovanej funkčnej plochy dopravy D1 s plochou 1600 m2 na funkčnú plochu bývania v RD o ploche 9 200m2.

Zmena textu v záväznej časti UPNO 2010 v kap. C2.3

Pôvodný text:

- ~~VPS č.4 – lokalita D1 – FPZ č. 3~~

Rekonštrukcia a predĺženie Petőfiho ulice ~~na južnú prepojavacu komunikáciu D2 v celkovej dĺžke 800 m z toho 400 m / 50%/rekonštrukcia a 400 m /50%/ nová komunikácia.~~

Nový text mení a dopĺňa pôvodný text:

- **VPS č.4 – lokalita D1 – FPZ č. 3**

Rekonštrukcia a predĺženie Petőfiho ulice **s jej vyústením na navrhovanú miestnu komunikáciuD8 / VPS 24vedenú od Komenského ulice za bývalou Nemocnicou ku Gaštanovej aleji v celkovej dĺžke 600 m z toho 400 m / 65%/rekonštrukcia a 200 m /35%/ nová komunikácia.**

Z8-9

VoFPZ 5 zmena časti funkčnej plochy výroby FPZ5 na ulici Letná na funkčnú plochu bývania v RD označenú ako plocha Bi13 na ploche 4 150m2.

Zmena línie vymedzenia funkčnej plochyFPZ 5 pre výrobu a FPZ 6 ako obytnej plochy pre bývanie v rodinných domoch na Letnej ulice / modrá farba /.

Z8-10 / bez vyobrazenia v grafickej časti dokumentácie /

Oprava chyby v texte pri číslovaní 4 častí kapitoly C.1.4

Pôvodné číslovanie:

~~C1.4.1 Zásady a regulatívy riešenia vodného hospodárstva~~

~~C1.4.1 Zásady a regulatívy zásobovania územia elektrickou energiou~~

~~C1.4.1 Zásady a regulatívy zásobovania územia plynom~~

~~C1.4.1 Zásady a regulatívy zásobovania územia teplom~~

Nové číslovanie:

C1.4.2 Zásady a regulatívy riešenia vodného hospodárstva

C1.4.3 Zásady a regulatívy zásobovania územia elektrickou energiou

C1.4.4 Zásady a regulatívy zásobovania územia plynom

C1.4.5 Zásady a regulatívy zásobovania územia teplom

7. Zmeny a doplnky v smernej časti

Na základe vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií v procese prerokovania ZaDč.8 ÚPN sa do smernej časti územného plánu v kapitole

B., Riešenie územného plánu

dopĺňa nižšie uvedený text:

-pri lokalitách slúžiacich na bývanie treba zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre a jej zahrnúť aj výsledky do proti hlukových opatrení / vyhl. MZ č.549/2007 Z.z. a vyhláška MZ č. 237/2009 Z.z./. Voči správcovi ciest I. triedy nebude možné uplatňovať požiadavky na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie stavieb známe.

-postupovať podľa Národnej stratégie rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR / UV č. 223/2013

-dopravné pripojenia, navrhované cestné komunikácie, statickú dopravu, zastávky, cyklistické trasy a pešie trasy riešiť v súlade s platnými predpismi a STN

-jednotlivé budovy v aktuálnych lokalitách v plnom rozsahu napojiť na vybudovanú verejnú kanalizačnú sieť

- všetky lokality ktoré sa nachádzajú v dotyku s cestou I/76 žiadame dopravne riešiť v zmysle platných STN a TP s dôrazom na vzájomnú vzdialenosť križovatiek a poslať SSC na posúdenie.

- SSC s technickým riešením odlišným od STN a TP nebude súhlasiť.

- 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.

- v rámci zmeny Z8-1 sa riešené územie nachádza v záujmovom území závlahovej stavby „ZP Želiezovce - Kamenný Most 4.st.“ (evid. č. 5205 181), „ČS 2 stav, časť - Želiezovce“ (evid. č. 5205 181 010), ktorá bola uvedená do prevádzky v roku 1975 s celkovou výmerou 1 442 ha, v riešenom území sa nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody, vetva „A 12“ DN 150 uvedenej vodnej stavby.

v rámci zmeny Z8-2 sa riešené územie nachádza v záujmovom území závlahovej stavby „ZP Želiezovce - Kamenný Most 4.st.“ (evid. č. 5205 181), „ČS 2 stav, časť - Želiezovce“ (evid. č. 5205 181 010), v riešenom území sa podzemné rozvody závlahovej vody nenachádzajú.

-úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja zároveň požaduje, aby bola projektová dokumentácia konkrétnych zámerov a stavieb v rámci územného a stavebného konania predložená odboru dopravy a pozemných komunikácií Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja na posúdenie.

Všetky informácie, pripomienky, požiadavky a údaje uvedené vo vyjadreniach dotknutých orgánov a organizácií budú súčasťou dokladovej časti ZaD č. 8 ÚPN a spolu so súborným stanoviskom k nim budú pracovným podkladom pri riešení územnoplánovacej činnosti v meste po schválení ZaD č.8.

Textová časť ZaD č.8 má spolu 9 strán textu A4.