

Obec Žirany
Okres Nitra, Nitriansky kraj



ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 2/2020
SMERNÁ ČASŤ, ZÁVÄZNÁ ČASŤ

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN:

Obecné zastupiteľstvo Žirany

ČÍSLO UZNESENIA:

04/12/20

DÁTUM UZNESENIA:

19.10.2020

OPRÁVNENÁ OSOBA:

Ing. Jozef Zsebi (starosta obce)

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Žirany

Ing. Jozef Zsebi (starosta obce)

ZHOTOVITEĽ:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

Obstarávateľ:

Sídlo:

Zastúpenie:

IČO:

tel.:

mail:

Obec Žirany

951 74 Žirany č. 194

Ing. Jozef Zsebi (starosta obce)

00 308 706

037/631 82 32

starosta@zirany.eu

Zhotoviteľ:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová

Azalková 11, 949 01 Nitra

36 935 662

1039 906 725

0905 116 554 – 02

jprivalincova@gmail.com

Zapísaná v zozname autorizovaných architektov pod registračným číslom 1973 AA.

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP (územnoplánovacích podkladov) a ÚPD (územnoplánovacej dokumentácie) obce: Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

tel.:

mail:

0907 642 347

cubonovag@gmail.com

OBSAH**A. Smerná časť**

A.1 Základné údaje	4
1.1 Hlavné ciele a problémy riešenia	4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP	4
1.3 Súlad návrhu so zadaním	4
A.2 Riešenie územného plánu	5
2.1 Vymedzenie územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby na ÚP-VÚC Nitriansky kraj	
2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	5
2.4 Záujmové územie a postavenie obce v systéme osídlenia	
2.5 Urbanistická koncepcia	
2.6 Funkčné využitie územia	5
2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia	5
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem	6
2.10 Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrana pred povodňami	6
2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia	7
2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia	7
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie ložiskových území	
2.15 Vymedzenie území so zvýšenou ochranou	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu	10
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia	

B. Grafická časť**C. Záväzná časť**

a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	
b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia	
c. Zásady a regulatívy architektonicko-urbanistického riešenia	
d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia	12
e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny	13
f. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie	
g. Vymedzenie zastavaného územia obce	13
h. Vymedzenie ochranných pásiem	14
i. Plochy pre verejno-prospešné stavby	
j. Určenie územných plánov zón	
k. Zoznam verejno-prospešných stavieb	14
l. Schéma záväzných častí riešenia	

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 2/2020 sú označené **hrubým písmom**, alebo ~~prečiarknutým písmom~~. Pôvodný územný plán zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia.

A. Smerná časť

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- na str. 4 ÚP sa na konci vkladá text:

obec Žirany: k 31.12.2019 počet obyvateľov 1 351, rozloha katastrálneho územia 1555,8049ha (15 558 049m²)

1.1 Hlavné ciele riešenia

- na str. 7 ÚP sa na konci vkladá text:

Zámerom ZaD je získanie rozvojového dokumentu s urbanistickou koncepciou, ktorý zohľadní plánované a určí nové rozvojové zámery obce a vytvorí predpoklady pre ich trvalo udržateľný rozvoj.

Medzi hlavné ciele spracovania ZaD č. 2/2020 patrí:

lokality č. 1 (RO 6) – rozloha 0,1ha - zmena funkčného využitia územia z funkcie TTP a súkromnej zelene na funkciu verejné dopravné vybavenie – miestna komunikácia a zahrnutie 0,1ha do zastavaného územia

lokality č. 2 (RB 18) – rozloha 3,16ha (ÚP 2,16ha + ZaD 1,0ha) - zmena funkčného využitia územia z funkcie parkovanie, orná pôda na funkciu občianska vybavenosť komerčná obchod a služby (autodoprava, autoservis, STK, parkovanie, sklady), verejná zeleň a zahrnutie 1,0ha do zastavaného územia

lokality č. 3 – (RO 7) rozloha 0,3ha a 0,2ha - zmena funkčného využitia územia z funkcie súkromná zeleň na funkciu verejná zeleň a bývanie v rodinných domoch

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚP

- na str. 8 ÚP sa na konci vkladá text:

Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet občanov.

spracovatelia ÚPD:

- ÚPN r. 2008 Ateliér domova, Bratislava, Prof. arch. Michal Šarafín
 - schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 9/2008 zo dňa 11.11.2008
- ZaD č. 1/2015 Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra
 - schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. OZ – 08/08/15 zo dňa 10.12.2015

Obstarávanie zmien a doplnkov č. 2/2020 bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 14/17/19 zo dňa 9.12.2019.

A.2 Riešenie územného plánu

2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- na str. 22 ÚP sa na konci vkladá text:

ZaD č. 2/2020 nebudú mať vplyv na zmenu počtu obyvateľov obce.

2.6 Funkčné využitie územia

- text zo ZaD 1/2015 sa ruší a nahrádza ho aktuálny text:

Návrh riešenia kultúrneho dedičstva

Na území obce sa nachádza nehnuteľná národná kultúrna pamiatka, evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):

1 Hradisko Žibrica; č. ÚZPF 1588/1; dátum vyhlásenia za KP 2.10.1963; p. č. 3731/1; doba vzniku 12.-10. st. pnl; prevládajúci sloh doba bronzová-lužická kultúra; pôdorys ovál

2.7 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia

Navrhovaná štruktúra a formy bývania v obci

Rekapitulácia návrhu stavebných pozemkov:

- na str. 28 ÚP sa na konci vkladá text:

lokality č. 1 (RO 6) – rozloha 0,1ha - sa nachádza 400m juhozápadne od centra obce, mimo zastavaného územia, na ploche jestvujúcej účelovej komunikácie (parcela registra C – TTP, záhrada, zastavaná plocha a nádvorie)

- v ZaD sa rieši - zmena funkčného využitia územia na funkciu verejné dopravné vybavenie – miestna komunikácia

- rozšírenie hranice zastavaného územia o 0,1ha

lokality č. 3 (RO 7) – rozloha 0,3ha a 0,2ha – sa nachádza 300m južne od centra obce, v zastavanom území, na ploche jestvujúcej súkromnej zelene (parcela registra C – záhrada, orná pôda)

- v ZaD sa rieši - zmena funkčného využitia územia z funkcie súkromná zeleň na funkciu verejná zeleň a bývanie v rodinných domoch

Občianska vybavenosť

- na str. 30 ÚP sa na konci kapitoly vkladá text:

lokality č. 2 (RB 18) – rozloha 3,16ha (ÚP 2,16ha + ZaD 1,0ha) - sa nachádza 1km juhovýchodne od centra obce:

- 2,16ha v zastavanom území, v ÚP navrhovanom na zastavanie, na ploche jestvujúceho obchodu a služieb (autodoprava, autoservis, STK, parkovanie, sklady), v ÚP navrhovanom na parkovanie

- 1,0ha mimo zastavaného územia, na ploche jestvujúcej ornej pôdy

- v ZaD sa rieši - zmena funkčného využitia územia na funkciu občianska vybavenosť komerčná obchod a služby (autodoprava, autoservis, STK, parkovanie, sklady), verejná zeleň

- rozšírenie hranice zastavaného územia o 1,0ha

2.8 Vymedzenie zastavaného územia

- na str. 32 ÚP sa ruší text:

~~-záber PPF na záchytné parkovisko áut a kruhový vstup na spomalenie dopravy od obce.~~

- preberá sa text zo ZaD 1/2015 a dopĺňa sa nový:

Územný plán obce Žirany rieši administratívno-správne územie s celkovou výmerou 1555,8049ha, tvorí ho jedno katastrálne územie. Zastavané územie je vymedzené v zmysle platnej legislatívy (k 1. 1. 1991), **navrhuje sa rozšíriť o plochu 1,1ha**. Pri ďalšom rozvoji obce je potrebné po dohode s nadriadenými orgánmi upraviť hranicu zastavaného územia.

katastrálne územie Žirany; kód katastrálneho územia 874 931

druh	výmera v ha
zastavané územie	118,7811
mimo zastavaného územia	1437,0238
Katastrálne územie spolu	1555,8049
Zastavané územie – ZaD návrh	1,1

Navrhované hranice zastavaného územia

označenie	funkcia	výmera lokality (ha)
1	obytné územie	0,1
2	OV obchod a služby	1,0
spolu		1,1

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem

- *preberá sa a upravuje text zo ZaD 1/2015:*

Cestné ochranné pásma – pre cesty mimo **súvisle** zastavaného územia - cesta I/65, III/1663

- 50 m od osi vozovky cesty I. triedy
- 20 m od osi vozovky cesty III. triedy

Železničné ochranné pásma – železničná trať č. ~~141~~ č. **123 A** Leopoldov - Kozárovce

- pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy

Ochranné pásma pohrebiska

- 50 m od hranice pozemku pohrebiska

V ochrannom pásme sa ~~nesmú môžu~~ **môžu** povoľovať a ani umiestňovať budovy, ~~okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebničtvom: na bývanie.~~ **V OP sa nesmú vykonávať činnosti, ktoré by narušili pietny charakter pohrebu, napr. oslavy rôzneho druhu mimo uzatvoreného priestoru rodinného domu a nadmerne hlučné trávenie času na detskom ihrisku.**

- *upravuje a dopĺňa sa text:*

Ochranné pásma hydromelioračných zariadení

- **kanál od Žirian (evid. č. 5206 109 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1971 o celkovej dĺžke 1,094km v rámci stavby „OP Od Žirian“**

- ~~odvodňovacie~~ **odvodňovacie** kanály je potrebné rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála v otvorenom profile a 5m od osi kanála v krytom profile

- *na str. 33 ÚP sa na konci vkladá text:*

Ochranné pásma vodných tokov - VVVT Bocegaj, DVT drobné vodné toky

- **VVVT Bocegaj - min. 5m od brehovej čiary, alebo od vzdušnej päty hrádze obojstranne**
- **DVT - min. 4m od brehovej čiary obojstranne**

V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí a ťažba zeminy. Zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom bez trvalého oplotenia z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

2.10 Záujmy obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrana pred povodňami

POŽIARNA OCHRANA

- na str. 33 ÚP sa upravuje text:

Požiarnu ochranu zabezpečuje stredisko požiarnej ochrany v Nitre. a ~~Dobrovoľný zbor. Obec má požiarnu zbrojnicu s potrebou rekonštrukcie.~~ Požiadavky na nové územie z hľadiska zabezpečenia požiarnej ochrany neboli stanovené. Súčasný stav je vyhovujúci.

CIVILNÁ OCHRANA OBYVATEĽSTVA

- text v ZaD 1/2015 sa ruší a nahrádza ho aktuálny text:

Obec je zaradená do kategórie č. II (územný obvod Nitra). Ako vhodné ochranné stavby použiteľné na jednoduché úkryty budované svojpomocne, sú určené v obytných objektoch obce, prípadne zariadení občianskej vybavenosti, zapustené a polozapustené suterény a technické prízemie.

- na str. 34 ÚP sa vkladá nový odsek:

RADÓNOVÁ OCHRANA

Územie obce patrí do oblasti s nízkym až stredným radónovým rizikom. Výskyt stredného radónového rizika sa vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia.

2.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny, prvky územného systému ekologickej stability územia, ekostabilizačné opatrenia

- na str. 41 ÚP sa na konci vkladá text:

Lokalita č. 2 (RB 18) občianska vybavenosť komerčná sa tesne dotýka navrhovaného interakčného prvku (brehové porasty vodného toku), v severovýchodnej časti plochy. Nakoľko je vodný tok v súčasnosti bez akejkoľvek zelene, navrhuje sa preto výsadba drevín po oboch stranách vodného toku až po dotyk s cestou III. triedy, z pôvodných druhov drevín.

Zmeny a doplnky č. 2/2020

- katastrálne územie Žirany 1555,8049ha (ZÚ 103,6256ha + 2,4ha = 106,0256ha; mimo ZÚ 1434,2238ha)

Druh pozemku	Výmera v ha	ZaD č. 2/2020	%	KES
Orná pôda	605,4632	-1,0	38,8	L
Vinice	16,1209		1,0	S
Záhrady	32,9639	-0,05	2,1	S
Trvalé trávne porasty (TTP)	119,5859	-0,05	7,7	S
Poľnohospodárska pôda spolu	781,4139	-2,4	50,1	
Lesné pozemky	617,7699		39,7	S
Vodné plochy	8,7558		0,6	S
Zastavané plochy	103,6256	+2,4	6,8	L
Ostatné plochy	48,2497		3,1	L
Spolu	1555,8049		100,00	

KES = S/L

KES = 51,1/48,7

KES = 1,05

- KES > 1,00 – takmer vyvážená krajina, v ktorej sú technické objekty relatívne v súlade so zachovanými prírodnými štruktúrami

2.12 Verejné dopravné a technické vybavenie územia

Doprava a dopravné zariadenia

Miestne komunikácie

- na str. 44 ÚP sa na konci vkladá text:

Dopravná obsluha lokality č. 1 (RO 6) bude zabezpečená vybudovaním novej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MOK 4,5/30. V súčasnosti obsluhu územia zabezpečuje jestvujúca účelová komunikácia s nespevným povrchom, mimo zastavaného územia. ZaD riešia rozšírenie ZÚ a zahrnutie navrhovanej MK rozlohy 0,1ha do ZÚ.

Dopravná obsluha lokality č. 2 (RB 18) je v súčasnosti zabezpečená jestvujúcim pripojením areálovej komunikácie na cestu III. triedy. Navrhované rozšírenie plochy o 1,0ha bude dopravne napojené na jestvujúce areálové komunikácie, neuvažuje sa s novým pripojením na cestu III. triedy.

Dopravná obsluha lokality č. 3 (RO 7) bude zabezpečená z jestvujúcej miestnej komunikácie kategórie MOK 4,5/30. V prípade umiestnenia viacerých rodinných domov za sebou, sa navrhuje vybudovať súkromnú komunikáciu min. šírky 2,75m a uličnou šírkou 6m.

Statická doprava

- na str. 45 ÚP sa ruší časť textu:

Na riešenie statickej dopravy vplýva predpokladaný rast automobilizácie, zvyšovanie hybnosti sprevádzajúci rast ekonomickej aktivity. Parkovanie a garážovanie áut si obyvatelia zabezpečia na svojich pozemkoch – parkoviská, garáže. Verejné parkovisko je navrhnuté pred Parkom kultúry a oddychu prekrytím dažďového rigolu. ~~Pred vstupom do obce je návrhom vybudovať záchytné parkovisko pre návštevníkov o počte cca. 60 státí, parkovisko bude vybudované na dnes už navozenom násype.~~

Vodohospodárstvo

a. Zásobovanie pitnou vodou a vodné zdroje

Výpočet potreby vody

- na str. 50 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Lokalita č. 2 (RB 18) bude zásobovaná pitnou vodou z jestvujúcej areálovej prípojky, napojenej od cesty III. triedy.

vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 1 – B, C, D

D. Zamestnanci v priemysle / 4. Špecifická potreba vody pre zamestnancov podniku /

4.1 Špecifická potreba vody na priamu potrebu

4.1.1 na pitie

5 l/os/zmena

4.2 Špecifická potreba vody na nepriamu potrebu (umývanie, sprchovanie)

4.2.2 podnik so špinavými prevádzkami a prašnými prevádzkami alebo horúcimi a čistými prevádzkami

120 l/os/zmena

lokality počet zamestnancov	potreba vody – odhad priemerná denná Qp (l/deň)
RB 18 – občianska vybavenosť komerčná 20 zam. x 5 l/d 20 zam. X 125l/d	100l/deň 2500l/deň

Posúdenie tlakových pomerov v jestvujúcej rozvodnej sieti s napojením nových obytných a výrobných lokalít a posúdenie akumulácie vzhľadom na uvažovaný rozvoj v obci bude riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Lokalita č. 3 (RO 7) bude zásobovaná pitnou vodou z jestvujúceho obecného vodovodu, umiestneného v dopravnom priestore miestnej komunikácie.

A. Bytový fond – 1. Špecifická potreba vody – 1.1 Byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom 145 l/os/deň

vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 1 – A

Priemerná spotreba vody na jeden byt Qp: 145 litrov/osoba/deň x 4 = 580 l/deň

Maximálna denná potreba vody Q_{max} : (vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 2, ods. 2)

$Q_m = Q_p \times k_d$ - k_d je súčiniteľ podľa počtu obyvateľov od 1 001 do 5 000 obyvateľov, $k_d = 1,6$

$Q_m = 580 \times 1,6 = 928$ litrov/deň; $928 : 24 = 38,67$ l/hod; $38,67 : 3600 = 0,01074$ l/s

Maximálna hodinová potreba vody Q_h : (vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 2, ods. 5)

$Q_h = 580$ l/deň = $48,33$ l/hod

$Q_h = 580 \times k_h$ $k_h = 2,0$

$Q_h = 580 \times 2,0 = 1160$ l/deň; $1160 : 24 = 48,33$ l/h; $48,33 : 3600 = 0,01343$ l/s

b.j.	potreba vody		
	priemerná denná	max. denná	max. hodinová
	Q_p (l/deň)	Q_{max} (l/s)	Q_h (l/s)
spolu 10b.j.	$10 \times 580 = 5800$	$10 \times 0,01074 = 0,1074$	$10 \times 0,01343 = 0,1343$

c. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Odvádzanie splaškových vôd:

- na str. 52 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Lokalita č. 2 (RB 18) bude pripojená na jestvujúcu areálovú kanalizáciu, napojenú od cesty III. triedy.

Lokalita č. 3 (RO-6) bude pripojená na jestvujúcu obecnú kanalizáciu, umiestnenú v dopravnom priestore miestnej komunikácie.

Množstvo splaškov navrhovanej rozvojovej vybavenosti odtekajúcich do kanalizácie je totožné s potrebou vody.

- priemerné denné množstvo odpadových vôd: $Q_p = 8400$ l/deň

Plynárenské zariadenia

- na str. 59 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Lokalita č. 2 (RB 18) bude pripojená na jestvujúci areálový plynovod, napojený od cesty III. triedy.

Lokalita č. 3 (RO 7) bude pripojená na jestvujúci obecný plynovod, umiestnený v dopravnom priestore miestnej komunikácie.

nová plocha	Funkcia	Počet domov	Počet obyvateľov pracovníkov	Rozloha (ha)	potreba plynu (m^3/h)
3 (RO 7)	bývanie v RD	10	40	0,5	14
2 (RB 18)	občianska vybavenosť komerčná		20	1,0	10

Zásobovanie elektrickou energiou

- na str. 61 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Lokalita č. 2 (RB 18) bude napojená z jestvujúcej trafostanice TS-009 o výkone 250kVA. Pre navrhovanú plochu jej rezerva nepostačuje, bude rekonštruovaná zo stožiarovej na kioskovú, z výkonu 250kVA na 400kVA. Jestvujúce VN káblové vzdušné vedenie o dĺžke 685m sa navrhuje preložiť ako VN káblové podzemné vedenie s ochranným pásom 1m od osi vodiča na obe strany. Nová trasa sa navrhuje súbežne s cestou III. triedy a okrajom areálu.

funkcia	rozvojová plocha	koeficient súčasnosti β	výkon b.j. kVA	Pp kVA
občianska vybavenosť komerčná	lokalita č. 2 (RB 18) $10\,000m^2$	0,8	$P_i 8W/m^2$	64

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu

- na str. 79 ÚP sa na konci odseku vkladá text zo ZaD č. 1/201:

Hydromelioračné zariadenia

- na konci odseku sa vkladá text:

V blízkosti lokality č. 2 sa nachádza kanál od Žirian (evid. č. 5206 109 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1971 o celkovej dĺžke 1,094km v rámci stavby „OP Od Žirian“.

Súhrnné zhodnotenie záberu PPF

- na str. 79 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

lokality	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			NP – najkvalitnejšia pôda
		zastavané územie	mimo zastavaného územia	spolu	BPEJ kód/skupina	výmera (ha)	spolu (ha)	
č. 2	občianska vybavenosť komerčná		1,0	1,0	0150202/5	1,0	1,0	NP

Územný plán r. 2008 - súhlas č. 2008/00337, 19.8.2008

Zmeny a doplnky č. 1/2015 - súhlas č. 2015/028359, 12.8.2015

lokality č. 2 1,0 mimo ZÚ, orná pôda

Plocha v juhovýchodnej časti, mimo zastavaného územia.

Rieši sa zmena funkcie orné pôdy na občiansku vybavenosť komerčnú obchod a služby (autodoprava, autoservis, STK, parkovanie, sklady) a verejnú zeleň.

Je navrhované vyňatie z pôdneho fondu PF 1,0ha a zahrnutie 1,0ha do zastavaného územia.

p. č. CKN orná pôda 2580

lokality č. 3 0,3ha v ZÚ, záhrada, orná pôda

Plocha 300m južne od centra obce, na ploche jestvujúcej súkromnej zelene (parcela registra C – záhrada, orná pôda).

Rieši sa zmena funkcie súkromná zeleň na funkciu verejná zeleň a bývanie v rodinných domoch

Plocha je zahrnutá v súhlase na vyňatie z pôdneho fondu územného plánu ako rozptyl. Nemusí sa žiadať o súhlas na vyňatie v ZaD č. 2/2020.

C. Závazná časť

b. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch, regulácia ich využitia

- na str. 86 ÚP sa vkladá text:

Členenie regulatívov pre využitie jednotlivých plôch:

- RP 1 - ochrana PR Žibrica
- RP 2 - ochrana vodných zdrojov
- RP 3 - ochrana prírody a životného prostredia, ekostabilizačné opatrenia
- RP 4 - poľnohospodárstvo, poľnohospodárske opatrenia
- RP 5 - lesné hospodárstvo, lesohospodárske opatrenia
- OBYTNÉ ÚZEMIE - RO
- RO 6 - nové ulice
- RO 7 - staré ulice
- RO 8 - centrum s historickým jadrom
- VÝROBNÉ ÚZEMIE - RV
- RV 9 - funkčne limitované územie
- RV 10 - polyfunkčné územie
- REKREAČNÉ ÚZEMIE - RR
- RR 11 - vinohradnícka a záhradkárska osada
- RR 12 - park s kostolným námestím
- RR 13 - park kultúry a športu
- INFRAŠTRUKTÚRA - RI
- RI 14 - trasy splaškovej a dažďovej kanalizácie
- RI 15 - trasy rozšírenia technických sietí do nových ulíc
- RI 16 - trasa dopravného obchvatu
- OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - RB
- RB 17 - verejné priestranstvá a zariadenia občianskej vybavenosti
- RB 18 - občianska vybavenosť komerčná - autodoprava, STK**

REGULATÍV RO 7 – obytné územie

Vhodné funkcie:

- na str. 89 ÚP sa vkladá text:

- **budovy pre obchod a služby (maloobchodné, nerušiace bývanie)**
- **detské ihriská a športoviská**
- **dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy na teréne a pod terénom, pešie a cyklo chodníky)**
- **technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)**

Nepripustné funkcie:

- na str. 89 ÚP sa vkladá text:

- **priemyselná, poľnohospodárska a stavebná výroba, dopravné areály**
- **služby s dopadom na životné prostredie**
- **skladovanie a distribúcia**

Doplňujúce ustanovenie:

- na str. 90 ÚP sa vkladá text:

VYUŽITIE POZEMKU: ZASTAVANÁ PLOCHA max. 35% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleník, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

PODLAŽNOSŤ 2NP vrátane podkrovia
ZELEŇ min. 65%

- preberá sa odsek zo ZaD 1/2015:

Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

- na str. 91 ÚP sa vkladá text:

- na výstavbu rodinných domov využívať záhrady v tesnom dotyku s miestnymi komunikáciami
- za jestvujúcim rodinným domom povoliť v záhrade výstavbu viacerých rodinných domov iba v tom prípade, ak je zabezpečený prejazd z miestnej komunikácie šírky 6m (zeleň + jazdný pruh šírky 2,75m), os navrhovanej súkromnej cesty musí byť vzdialená min. 3m od obvodového muriva jestvujúcej bytovej a nebytovej budovy
- za jestvujúcim rodinným domom povoliť v záhrade výstavbu jedného rodinného domu iba v tom prípade, ak je zabezpečený prejazd z miestnej komunikácie šírky 3m, os navrhovanej súkromnej cesty musí byť vzdialená min. 3m od obvodového muriva jestvujúcej bytovej a nebytovej budovy
- riešenie umiestnenia uličného oplotenia v jestvujúcich lokalitách realizovať pri rekonštrukcii oplotenia jeho posunutím smerom dovnútra pozemku, aby vznikla dostatočná plocha pre parkovanie (postupnosť plôch - miestna komunikácia, zeleň šírky 2,5m, parkovanie, oplotenie, rodinný dom)
- riešenie umiestnenia uličného oplotenia v navrhovaných lokalitách realizovať až za parkovacie miesta, ktoré budú umiestnené na súkromnom pozemku pred RD (postupnosť plôch - miestna komunikácia, zeleň šírky 2,5m, parkovanie, oplotenie, rodinný dom)

Verejné priestranstvá a zariadenia občianskej vybavenosti

- na str. 95 ÚP sa vkladá text:

REGULATÍV RB 18 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ - KOMERČNÁ

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ - viac ako 50% z plochy

- obchod a služby
- skladovanie

OBMEDZUJÚCE

- areálová a verejná zeleň
- prechodné ubytovanie
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

NEPRÍPUSTNÉ

- bývanie
- poľnohospodárska výroba

VYUŽITIE POZEMKU: ZASTAVANÁ PLOCHA 60% vrátane spevnených plôch (chodník, parkovanie, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

PODLAŽNOSŤ 2NP max. výška budov 8m

ZELEŇ 40%

REGULATÍV OBJEKTOV: pri výstavbe plochých striech realizovať celoplošnú extenzívnu zelenú strechu

d. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

- na konci sa dopĺňa text:

- vysadiť zeleň v dopravných priestoroch miestnych komunikácií, ako ochranu pred negatívnymi účinkami dopravy; zaviazať investorov na vykonanie týchto opatrení; voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe

e. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrana prírody a tvorba krajiny

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- text zo ZaD 1/2015 sa ruší a nahrádza ho aktuálny text:

Ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené pamiatkovým zákonom, sa vyžaduje záväzné stanovisko KPÚ. Orgán štátnej správy a orgán územnej samosprávy, ktorý vedie konanie, v ktorom môžu byť dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu, môže vo veci samej rozhodnúť až po doručení právoplatného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu.

V prípade nevyhnutnosti vykonania archeologického výskumu za účelom záchranu archeologických nálezov alebo nálezových situácií predpokladaných v zemi na území stavby o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí krajský pamiatkový úrad.

V prípade zistenia archeologického nálezu mimo povoleného pamiatkového výskumu je nálezca povinný oznámiť to KPÚ priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je nálezca povinný urobiť najneskôr na druhý pracovný deň po nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky KPÚ alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky KPÚ je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Nález, ktorý je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946, môže vyzdvihnúť iba pyrotechnik Policajného zboru.

V prípade ak k nálezu nedošlo počas pamiatkového výskumu alebo počas nepovolenej činnosti, má nálezca na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu. Pamiatkový úrad rozhodne o poskytnutí nálezného a poskytne nálezcovi nálezné v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

- na str. 97 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- zachovať a doplniť brehové porasty vodného toku (interakčný prvok) z pôvodných autochtónnych druhov drevín
- v návrhoch vegetačných úprav obce prednostne využívať pôvodné druhy drevín, ktoré nemajú potenciál sa nekontrolovateľne šíriť
- minimálnym spôsobom zasahovať do jestvujúcej vegetácie
- za každých 30m² plochy pozemku určenej na stavby, vrátane spevnených plôch, parkoviska a komunikácie vysadiť 1ks vzrastlej stromovej zelene

g. Vymedzenie zastavaného územia obce

- na str. 99 ÚP sa na konci vkladá text:

katastrálne územie Žirany; kód katastrálneho územia 874 931

druh	výmera v ha
zastavané územie	118,7811
mimo zastavaného územia	1437,0238
Katastrálne územie spolu	1555,8049
Zastavané územie – ZaD 2/2020 lokalita č. 1, 2	2,4

h. Vymedzenie ochranných pásiem

- *preberá sa a upravuje text zo ZaD 1/2015:*

Cestné ochranné pásma – pre cesty mimo **súvisle** zastavaného územia - cesta I/65, III/1663

- 50 m od osi vozovky cesty I. triedy

- 20 m od osi vozovky cesty III. triedy

Železničné ochranné pásma – železničná trať č. ~~141~~ č. **123 A** Leopoldov - Kozárovce

- pre železničnú dráhu 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy

Ochranné pásmo pohrebiska

- 50 m od hranice pozemku pohrebiska

V ochrannom pásme sa ~~nesmú~~ **môžu** povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. **na bývanie. V OP sa nesmú vykonávať činnosti, ktoré by narušili pietny charakter pohrebu, napr. oslavy rôzneho druhu mimo uzatvoreného priestoru rodinného domu a nadmerne hlučné trávanie času na detskom ihrisku.**

- *upravuje a dopĺňa sa text:*

Ochranné pásma hydromelioračných zariadení

- **kanál od Žirian (evid. č. 5206 109 001), ktorý bol vybudovaný v r. 1971 o celkovej dĺžke 1,094km v rámci stavby „OP Od Žirian“**

- ~~odvodňovací~~ **odvodňovacie** kanály je potrebné rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála v otvorenom profile a 5m od osi kanála v krytom profile

- *na str. 100 ÚP sa na konci vkladá text:*

Ochranné pásmo vodných tokov - VVVT Bocegaj, DVT drobné vodné toky

- VVVT Bocegaj - min. 5m od brehovej čiary, alebo od vzdušnej päty hrádze obojstranne

- DVT - min. 4m od brehovej čiary obojstranne

V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí a ťažba zeminy. Zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom bez trvalého oplotenia z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

k. Zoznam verejno-prospešných stavieb

Stavby pre dopravnú infraštruktúru – VPS 1

- *na str. 99 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:*

~~1.3~~ — Záchytné parkovisko pred obcou

Stavby pre ochranu životného prostredia - VPS 3

3.4 Brehová zeleň po oboch stranách vodného toku