



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

Návrh na prerokovanie

OBSTARÁVATEĽ

SPRACOVATEĽ

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

DÁTUM

ETAPA

OBEC IŽA

ING. ARCH. MARTIN BALOGA, PHD.

ING. PETER HANESZ

DECEMBER 2023

NÁVRH NA PREROKOVANIE

1 OBSAH

2	Sprievodná správa k zmenám a doplnkom č. 2/2023 ÚPN obce Iža	2
2.1	Informácie o dokumentácii a spôsob spracovania	2
2.2	Dôvody obstarania zmien a doplnkov	2
2.3	Posúdenie súladu so zadaním zmien a doplnkov a nadradenou dokumentáciou	2
2.4	Hlavné ciele zmien a doplnkov	3
2.5	Vyhodnotenie dopadu návrhu zmien a doplnkov na súčasnú ÚPD	3
3	Zmeny a doplnky v smernej časti	4
4	Zmeny a doplnky v záväznej časti.....	5
5	Zmeny a doplnky vo Vyhodnotení záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery.....	7

2 SPRIEVODNÁ SPRÁVA K ZMENÁM A DOPLNKOM Č. 2/2023 ÚPN OBCE IŽA

2.1 INFORMÁCIE O DOKUMENTÁCII A SPÔSOB SPRACOVANIA

Názov dokumentácie: 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

Etapa: Návrh na prerokovanie

Dátum: december 2023

Obsah zmien a doplnkov:

- Sprievodná správa k zmenám a doplnkom
- Zmeny a doplnky v smernej časti
- Zmeny a doplnky v záväznej časti
- Zmeny a doplnky vo Vyhodnotení záberov PP a LPF na stavebné a iné zámery

2.2 DÔVODY OBSTARANIA ZMIEN A DOPLNKOV

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

2.3 POSÚDENIE SÚLADU SO ZADANÍM ZMIEN A DOPLNKOV A NADRADENOU DOKUMENTÁCIU

Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, ktorého záväzná časť bola schválená Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja a vyhlásená VZN č. 2/2012, zo dňa 14.5.2012 a jeho Zmien a doplnkov č.1 z roku 2015, ktorého záväzná časť bola schválená Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja a vyhlásená VZN č. 6/2015, zo dňa 26.10.2015.

Zmeny a doplnky rešpektujú záväznú časť ÚPN-R.

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

Zmeny a doplnky sú v súlade s požiadavkami zadania.

2.4 HLAVNÉ CIELE ZMIEN A DOPLNKOV

Predmet zmien a doplnkov ÚPN predstavuje zmenu funkčného využitia v jednotlivých lokalitách a úpravu regulatívov pre niektoré plochy. Zmeny vyplývajúce z jednotlivých lokalít sú následne zapracované do smernej, záväznej a grafickej časti ÚPN.

Lokalita	Popis	Zmena funkčného využitia	Zmena ostatných regulatívov	Zmena technickej a dopravnej infraštruktúry
1	Zberný dvor	Plochy sídelnej a parkovej zelene na územia verejného technicko-infraštruktúrného vybavenia	Bez zmeny.	Bez zmeny.
2	Verejná zeleň v centrálnej časti obce	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti) na plochy sídelnej a parkovej zelene	Bez zmeny	Bez zmeny.
3	Plochy výroby v centrálnej časti obce	Zmiešané jadrové územia (územia bývania a vybavenosti) na územia výroby a služieb, distribúcie a skladovania	Bez zmeny	Bez zmeny.
4	Rozšírenie areálu odpadového hospodárstva	Plochy poľnohospodárskej pôdy na územia verejného technicko-infraštruktúrného vybavenia	Bez zmeny	Bez zmeny
5	Vymedzenie plôch pre umiestnenie veterného parku	Bez zmeny	Doplnenie možnosti umiestnenie veterného parku v novo vymedzenom územno-regulačnom celku E4	Doplnenie plochy pre umiestnenie veterného parku

2.5 VYHODNOTENIE DOPADU NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV NA SÚČASNÚ ÚPD V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1

Predmet zmien a doplnkov zachováva platnú navrhnutú urbanistickú koncepciu rozvoja obce. Dochádza k úprave funkčného využitia plôch, čo nemá dopad na koncepciu rozvoja jednotlivých funkčných zložiek, ako sú definované v územnom pláne obce.

Nedochádza k zmene dopravnej a technickej infraštruktúry ani nárokom na potrebu vody, elektrickej energie a plynu.

Ochranné pásma ani ochrana prírody a krajiny, ako definovaná v ÚPD obce sa nemení.

Dochádza k zmene záväznej časti z dôvodu doplnenie nových regulatívov a k zväčšeniu záberov poľnohospodárskej pôdy.

Z týchto dôvodov sa v súčasne platnom územnom pláne v znení zmien a doplnkov navrhujú nasledovné úpravy:

3 ZMENY A DOPLNKY V SMERNEJ ČASTI

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 ÚVOD

Bezo zmeny.

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 zosúladeniu s celkovým rozvojom obce.

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.*

Ostatné kapitoly smernej časti ostávajú bezo zmeny v zemní zmien a doplnkov č. 1

4 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

Bezo zmeny.

1.2 Vecný obsah regulácie územného rozvoja

Bezo 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,
 - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
 - trasovanie vedení, sietí a líniových zariadení technicko-infraštruktúrálny 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 podkrovie,

Návrh záväzných neprípustných spôsobov zastavania územia

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

Ostatné kapitoly záväznej časti ostávajú bezo zmeny.

5 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 č. 23 Funkčné využitie technická vybavenosť o celkovej výmere 22,5506 ha, poľnohospodárska pôda 11,6206 ha z toho najkvalitnejšia pôda 8,1191 ha.

Celková výmera záberov najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy je 34,4991 ha.

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)

lokality	katastrálne	Funkčné využitie	výmera lokality v ha	Zastavané územie		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Etap	Užívateľ	Hydromeliácie	Iná inf.
				V z.ú.	Mimo z.ú.	Celkom v ha	BPEJ	skupina	výmera				

	úze mie												
22	Iža	Technické vybavení i	0,8751	-	0,875 1	-	-	-	-	I.	Súkr.	-	-
23	Iža	technické vybavení e	22,5506	-	22,55 06	21,6206	0018003	2	8,1191	I-	Súkr.	-	-
							0031003	6	12,6834				
							0035001	6	0,1423				
							0042002	4	0,6758				
Celko m 1 - 23			177,525 7	10,89	166,6 357	175,7206			171,8406				

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.

Vyhodnotenie budúceho možného použitia LPF na stavebné a iné zámery

Bezo zmeny.

Hydromelioračné pomery v území

Bezo zmeny.