

Identifikačné údaje:

Názov:	Územný plán mesta Želiezovce, zmeny a doplnky č. 6/2017
Dátum:	05/2017
Obstarávateľ:	Mesto Želiezovce, ul. SNP č.2, 937 01 Želiezovce
Zastúpený:	Ing. Ondrej Juhász, primátor mesta
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie:	Ing. arch. Peter Kašša, ul. SNP č.451, 962 33 Budča reg. č. 321
Spracovateľ:	Esting, s.r.o. Zvolen, Námestie SNP č. 64/2, 960 01 Zvolen
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Pavel Mikleš
Objednávateľ:	KLM REAL ESTATE a.s., Lazaretská 23, Bratislava, právnická osoba, ktorá vyolala podnet na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a ktorá v súlade s §19 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) poskytla obstarávateľovi – Mestu Želiezovce úplnú úhradu nákladov za obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie

A. Textová časť:

Obsah:

- A. Základné údaje
 - A/1 Hlavné ciele riešenia
 - A/2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu
 - A/3 Údaje o súlade riešenia so zadaním
- B. Riešenie územného plánu
 - B/1 Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov
 - B/2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí regiónu
 - B/3 Kultúrno historický vývoj mesta
 - B/4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta
 - B/5 Širšie vzťahy a začlenenie systému do osídlenia
 - B/6 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno – priestorových zón zastavaného územia mesta
 - B/7 Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta
 - B/8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie + schéma a tabuľka navrhovaných a výhľadových plôch
 - B/9 Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia
 - B/10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
 - B/11 Ochrana prírody a tvorby krajiny /územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia/
 - B/12 Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia
 - B/13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
 - B/14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
 - B/15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
 - B/16 Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny, vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny
- C. Záväzná časť územného plánu
 - C/1 Záväzná zásady územného rozvoja mesta
 - C/2 Zoznam verejnoprospešných stavieb
 - C/3 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny
 - C/4 Záväzná regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia /tabuľky/
- D. Prílohy /tabuľky/
 - D1 veľkosti funkčných a priestorových zón /FPZ/ a plochy intervenčných zásahov
 - D2 intervenčné kroky funkčného využitia plôch /vrátane verejnoprospešných stavieb/

A. Základné údaje

A/1 Hlavné ciele riešenia, údaje o podkladoch

Mestské zastupiteľstvo v Želiezovciach svojím uznesením č. 15/2017 zo dňa 26.1.2017 schválilo odpredaj parc. č. 274/3 k.ú. Želiezovce pre uchádzača KLM real estate, a.s., Lazaretská č. 23, 811 09 Bratislava. Odpredaj pozemku bol realizovaný obchodnou verejnou súťažou podľa ust. §281 až 288 Obchodného zákonníka.

Spoločnosť KLM real estate, a.s. Bratislava ako víťazný uchádzač v realizovanej obchodno verejnej súťaži predložila investičný zámer vybudovať na parc. č. C-KN 274/3 k.ú. Želiezovce obchodné centrum „Retail box, Želiezovce“.

Podľa Územného plánu mesta Želiezovce, schváleného uznesením MsZ v Želiezovciach č. 27/2002 zo dňa 26.6. 2002 v znení neskorších zmien a doplnkov sa predmetná parcela nachádza v centrálnej mestskej zóne mesta Želiezovce, vo funkčno – priestorovej zóne FPZ č.1, v navrhovanej rozvojovej lokalite Bp1. Navrhovaná lokalita Bp1 je určená pre výstavbu obytného súboru Centrum s 200 bytovými jednotkami.

Realizácia navrhovaného investičného zámeru „Retail box Želiezovce“, ktorý predstavuje zariadenie občianskej vybavenosti určenej pre maloobchod, si vyžiadala obstaráť Územný plán mesta Želiezovce, zmeny a doplnky č.6/2017 (ďalej ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6).

MsZ v Želiezovciach odsúhlasilo obstaranie ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 uznesením č.58/2017 zo dňa 27.4.2017.

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je spracovaný v rozsahu územia funkčno – priestorovej zóny FPZ č.1, ktorá je vymedzená nasledovnými hranicami: Schubertova ulica od Petöfiho pozdĺž severného okraja parku, pri vyústení na Komenského v predĺžení potoku Vrbovec, oplotenie MŠ pri križovaní s Mierovou v predĺžení k zadnej hranici pozemkov rodinných domov pri kotolni, zadná hranica pozemkov rodinných domov na Jesenského a Sacherovej, Kherndlova ul. v predĺžení na Krátku ul., zadná hranica pozemkov rodinných domov na Gorkého a Cintorínskej ulici, Zlatnícka ulica v predĺžení na Agátovú cez pozemky rodinných domov, Agátová a zadná hranica pozemkov Petöfiho ulice. FPZ č.1 má rozlohu 44,25 ha.

ÚPNM Želiezovce – ZaD č.6 je spracovaný rozsahu časti územia funkčno – priestorovej zóny FPZ č.10, ktorá je vymedzená nasledovnými hranicami: pravobežnou hrádzou rieky Hron, hranicou zastavaného územia mesta Želiezovce, zadnými časťami záhrad rodinných domov na uliciach Cintorínska, Zlatnícka, Jókaiho a Hronská, plochou záhradkárskej osady

Hlavným cieľom riešenia ÚPN M Želiezovce - ZaD č.6 je:

- časť riešeného územia v rozsahu parcely C-KN 247/3 určiť pre výstavbu zariadenia občianskej vybavenosti (maloobchod)
- časť riešeného územia v rozsahu parcely C-KN 274/21 určiť pre výstavbu zariadení so zmiešanou funkciou občianskej vybavenosti a bývania
- navrhnuť technickú infraštruktúru pre navrhované zariadenia
- určiť priestorové a funkčné regulatívy spôsobu vybudovania a architektonického stvárnenia navrhovaných zariadení
- navrhnuť verejnoprospešné stavby pre navrhované zariadenia
- časť riešeného územia v rozsahu parciel C-KN 780/1, 780/153 určiť pre výstavbu rekreačného zariadenia a vodnej plochy s výmerou cca 8200 m²
- zapracovať všetky zmeny v území FPZ č.1 zrealizované od poslednej aktualizácie ÚPN M Želiezovce – ZaD 05

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je spracovaný na podklade ÚPN M Želiezovce schválenom uznesením MsZ č. 1023/2002 zo dňa 27.6.2002 v znení nasledovných zmien a doplnkov:

- ÚPN M Želiezovce - ZaD č.1, schválenom uznesením MsZ č. 58/2005 zo dňa 5.5.2005
- ÚPN M Želiezovce - ZaD č.2, schválenom uznesením MsZ č. 157/2007 zo dňa 30.8.2007
- ÚPN M Želiezovce - ZaD č.3, schválenom uznesením MsZ č. 72/2010 zo dňa 29.4.2010
- ÚPN M Želiezovce - ZaD č.4, schválenom uznesením MsZ č. 58/2005 zo dňa 5.5.2005
- ÚPN M Želiezovce - ZaD č.5, schválenom uznesením MsZ č. 185/2010 zo dňa 30.9.2010

Textová časť ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je spracovaná formou dopĺňania a rušenia textov do textovej časti ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 04, 05.

Dopĺňané texty sú vyznačené podfarbením:

aaaaaaaaaaaaa

Zrušené texty sú vyznačené prečiarknutím:

aaaaaaaaaaaaa

Komentáre označujúce umiestnenie dopĺňaného alebo rušeného textu sú vyznačené kurzívou:

aaaaaaaaaaaaa

Grafická časť ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je spracovaná na podklade ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 04, 05. Výkresy grafickej časti obsahujú skutkový stav (ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 04, 05) a navrhovaný stav (ÚPN M Želiezovce – ZaD 6).

Pri vypracovaní ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 boli použité tieto podklady:

- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja v znení zmien a doplnkov č.1, máj 2015
- Územno – hospodárske zásady Územného plánu sídelného útvaru Želiezovce
- ÚPN M Želiezovce, schválený MsZ č. 1023/2002 zo dňa 27.6.2002
- ÚPN M Želiezovce - ZaD 01, schválené uznesením MsZ č. 58/2005 zo dňa 5.5.2005
- ÚPN M Želiezovce - ZaD 02, schválené uznesením MsZ č. 157/2007 zo dňa 30.8.2007
- ÚPN M Želiezovce - ZaD 03, schválené uznesením MsZ č. 72/2010 zo dňa 29.4.2010
- ÚPN M Želiezovce - ZaD 04, schválené uznesením MsZ č. 58/2005 zo dňa 5.5.2005
- ÚPN M Želiezovce - ZaD 05, schválené uznesením MsZ č. 185/2010 zo dňa 30.9.2010
- Investičný zámer obchodného centra Retail box na parc. č. C-KN 274/3 k.ú. Želiezovce

A/2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

ÚPN M Želiezovce - ZaD č.1/2005

Predmetom riešenia ZaD č.1/2005 (Stapring a.s. Nitra) bolo umiestnenie veterného parku v lokalite v k.ú. Svodov, Mikula a Šarovce a navrhnutie výrobného územia na južnom okraji mesta.

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.2/2007

Predmetom riešenia ÚPN M Želiezovce – ZaD č.2/2007 (MB-AUA Nitra) bolo upresnenie umiestnenia veterného parku z lokality v k.ú. Svodov, Mikula a Šarovce do lokality v k.ú. Želiezovce – Rozina -1. etapa a k.ú. Svodov – 2. Etapa. Daná lokalita sa nachádza v severozápadnej časti k.ú. Želiezovce a západnej časti k.ú. Svodov, mimo hranice zastavaného územia mesta k 1.1.1990.

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.3/2008-9

Predmetom riešenia ÚPN M Želiezovce – ZaD č.3/2008-9 bolo vytvorenie podmienok a zabezpečenie plochy pre MVE Želiezovce na rieke Hron v lokalite k.ú. Mikula a Svodov.

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.4/2009

Predmetom riešenia ÚPN M Želiezovce – ZaD č.4/2009 bolo vytvorenie podmienok a zabezpečenie plochy na ťažbu a spracovanie miestnych zdrojov nevyhradeného nerastu – štrkopiesku, v lokalite Chmeľník na ľavom brehu rieky Hron v k.ú. Želiezovce, v dotyku s k.ú. Mikula.

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.5/2010

Predmetom riešenia ÚPN M Želiezovce – ZaD č.5/2010 (MB-AUA Nitra) boli zmeny, doplnenie a upresnenie funkčného využitia dielčích častí územia v 12 lokalitách mesta Želiezovce. Jedná sa o nasledovné zmeny a doplnky:

Lokality č. Z1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 sa nachádzajú v k.ú. Želiezovce

Z1 – zrušenie dopravného prepojenia Hurbanovej ulice na križovatku Komenského a Mierovej pred KD – VPS č.6, lokalita D4, FPZ č.1

Z2 – záhradkárska osada na ul. Záhradnej pri areáli ZsVS, FPZ č.9 – zdokumentovanie záhradkárskej osady (ÚPN v lokalite navrhoval izolačnú zeleň)

Z3 – rozšírenie katolíckeho cintorína severným a východným smerom – FPZ č.2 a 13

Z4 – návrh bývania v rodinných domoch (Bi) – priestor v dolnej časti Poštovej ulice za hrádzou, FPZ č.3 (rekreačná), lokalita R3, vedľa VPS č.3

Z5 – vypustenie zmeny účelu využitia jestvujúceho areálu Eurospinn s.r.o., na rekreačné účely, FPZ č.3, VPS č.12

Z6 – zrušenie areálu nového cintorína, VPS č.1, lokalita 01, FPZ č.3

Z7 – napojenie južnej prepojovacej komunikácie na št. cestu 1/76 pri Selyz nábytok s.r.o. kruhovou križovatkou – VPS č.5/2, lokalita D2, FPZ – extravilán, doplnenie dopravného napojenia mesta na navrhovanú rýchlostnú komunikáciu

Lokality č. M1, 2, 3 sa nachádzajú v k.ú. Mikula

M1 – vypustenie lokality pre výstavbu rodinných domov Bi-5 v FPZ č.13, označenie celej plochy ako plochy pre bývanie v rodinných domoch

M2 – zrušenie prepojenia cesty III/50912 smerom k Hronu, FPZ č.12, 13, lokalita 04 (Mikula – vedľa cintorína)

M3 – rozšírenie plochy pre bývanie v bytových domoch (Bh) v Mikuli, ul. SNP, FPZ č.13 (medzi ulicami SNP a Mikulskou)

Lokality č. S1, 2 sa nachádzajú v k.ú. Svodov

S1 – zmena vo FPZ č.15 –Svodov lokality R5 na bývanie v bytových domoch (Bh) (parcely za MŠ)

S2 – zmena vo FPZ č.16 – Svodov lokality za kultúrnym domom na bývanie v bytových domoch (Bh)

A-G – prekategORIZOVANIE záujmových plôch podľa projektu „Zazelenenie a revitalizácia zelene ako opatrenie na zlepšenie kvality ovzdušia mesta Želiezovce“ – pozemky parc.č. 2420/2, 2420/4, 2420/3, 243/1, 170/1, 170/3, 225/20, 234/1 v k.ú. Želiezovce, 594/1, 83/2 v k.ú. Mikula ne verejnú zeľ s ekostabilizačnou funkciou a ich vymedzenie ako nedotknuteľné plochy zelene

A/3 Údaje o súlade riešenia so zadáním

Predmetom riešenia ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je:

1. zmena funkčného využitia územia ohraničeného:

- ulicou Mierová
- ulicou Pionierska
- zadnou hranicou pozemkov rodinných domov pozdĺž južnej strany Sacherovej ulice
- prístupovou komunikáciou k OD Lidl,

z rozvojovej plochy bývania v bytových domoch Bp1 vo FPZ č.1 na rozvojovú plochu občianskej vybavenosti O5, vo FPZ č.1 a na rozvojovú zmiešanú plochu občianskej vybavenosti a bývania vo FPZ č.1. ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 sú spracované v rozsahu celého územia funkčno - priestorovej zóny FPZ č.1 (centrálna mestská zóna).

2. zapracovanie realizovaných stavieb vo FPZ č.1, jedná sa najmä o nasledovné stavby:

- predĺženie Pionierskej ulice a jej zaústenie do Mierovej ulice
- 3 bytových domov v Bp1 na Rákocziho ulici
- obchodný dom Lidl na Mierovej ulici
- technická infraštruktúra súvisiaca s uvedenými stavbami

3. zmena funkčného využitia územia ohraničeného:

- pravobežnou hrádzou rieky Hron
- hranicou zastavaného územia mesta Želiezovce
- zadnými časťami záhrad rodinných domov na uliciach Cintorínska, Zlatnícka, Jókaiho a Hronská
- plochou záhradkárskej osady

z rozvojovej plochy občianskej vybavenosti O2 určenej pre navrhovaný areál strednej školy vo FPZ 10 na rozvojovú plochu športovo – rekreačných zariadení R8

ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 sa riešeným územím nachádzajú v hranici zastavaného územia mesta stanovené k 1.1. 1990. V ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 nie je navrhnuté nové využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Navrhované riešenie ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 je v súlade s Územno – hospodárskymi zásadami Územného plánu sídelného útvaru Želiezovce, kde sa na str. 17 v druhom odstavci uvádza nasledovné:

V urbanistickej kompozícii mesta je treba rozvíjať historicky vzniknutú vertikálnu štruktúru s výškovými dominantami dvoch bodových bytových domov pri kostole a zástavby 8 podlažných bytových domov v smere k železničnej stanici. Medzi takto vytvorenými dvomi funkčno – priestorovými pólmi centrálnej časti mesta je potrebné dobudovať postupnou intenzifikačnou prestavbou územie okolo Mierovej ulice ako polyfunkčnej zóny s maximálnou podlažnosťou do 4 podlaží a priemerným podielom občianskej vybavenosti 40 – 60 %. Postupným funkčno – priestorovým formovaním a intenzívnejším využitím cenného územia sa zkompaktní urbanistická štruktúra centrálnej mestskej zóny ako základného obrazu a tváre mesta.

Navrhované riešenie ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 zvyšuje podiel občianskej vybavenosti územia okolo Mierovej ulice oproti súčasnému návrhu, v ktorom najvyšší podiel navrhovanej zástavby pozdĺž severnej strany Mierovej ulice predstavovali plochy bývania v bytových domoch Bp1. V novo -navrhovanej ploche občianskej vybavenosti O5 nebude novo - navrhovaná zástavba presahovať maximálnu podlažnosť do 4 podlaží.

B. Riešenie územného plánu

B/1 Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov

na koniec kapitoly na str. 10 sa dopĺňa text s nasledovným znením:

Riešené územie ÚPN M Želiezovce – ZaD č.6 pozostáva z dvoch častí, ktoré sú vymedzené nasledovnými hranicami:

- Schubertova ulica od Petöfiho pozdĺž severného okraja parku, pri vyústení na Komenského v predĺžení potoku Vrbovec, oplotenie MŠ pri križovaní s Mierovou v predĺžení k zadnej hranici pozemkov rodinných domov pri kotolni, zadná hranica pozemkov rodinných domov na Jesenského a Sacherovej, Kherndlova ul. v predĺžení na Krátku ul., zadná hranica pozemkov rodinných domov na Gorkého a Cintorínskej ulici, Zlatnícka ulica v predĺžení na Agátovú cez pozemky rodinných domov, Agátová a zadná hranica pozemkov Petöfiho ulice. Uvedená časť riešeného územia odpovedá hraniciam funkčno – priestorovej zóny FPZ č.1 (centrálnej mestskej zóny). FPZ č.1 má rozlohu 44,25 ha.
- pravobežnou hrádzou rieky Hron, zadnými časťami záhrad rodinných domov na Hronskej, Jarmočnej a ulici SNP. Uvedená časť riešeného územia odpovedá hraniciam funkčno – priestorovej zóny FPZ č.10.

B/2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí regiónu

pôvodný text kapitoly na str. 10 až 16 na s sa ruší a nahrádza sa textom s nasledovným znením:

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou je Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja - Zmena a doplnky č.1, schválený na 16. zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, uznesením č. 111/2015, zo dňa 20.6.2015. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č.6/2015 zo dňa 26.10.2015.

Pre územný rozvoj mesta Želiezovce sú záväzné nasledovné regulatívy:

I. Záväzné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho kraja, zmeny a doplnky č.1

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

- 1.5. Vytvárať v záujme urýchleného vyrovnávania vnútorných disparít kraja, ako aj v záujme zvýšenia celkovej hospodárskej konkurencieschopnosti kraja, územné a technické predpoklady pre koncentrovaný rozvoj v juhovýchodnej časti kraja, predovšetkým do centier Štúrovo, Šahy, Želiezovce.
- 1.11. Podporovať rozvoj miest Želiezovce a Hurbanovo, čo predpokladá podporovať v týchto centrách rozvoj zariadení adekvátnych týmto centrá, ako sú uvedené v bode 1.10, predovšetkým rozvoj zariadení:
 - 1.11.1. stredných odborných škôl,
 - 1.11.2. zdravotníckych s ambulanciami všeobecných lekárov a zubnými ambulanciami,
 - 1.11.3. služieb remeselného charakteru,
 - 1.11.4. obchodných so základným sortimentom tovarov,
 - 1.11.5. voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene.
- 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:
 - 1.15.5. pohronskej rozvojovej osi druhého stupňa (Hronský Beňadik) – Levice – Želiezovce – Štúrovo,
 - 1.15.6. južnoslovenskej rozvojovej osi druhého stupňa (Dunajská Streda) – Nové Zámky – Želiezovce – Šahy – (Veľký Krtíš – Lučenec) (v úseku (Dunajská Streda) – Nové Zámky, Želiezovce – (Dudince) ako komunikačno-sídelnú os),

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- 2.9. Zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apálie), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

3.1. V oblasti hospodárstva

- 3.1.4. Zabezpečovať územnotechnické podmienky pre koncentráciu ekonomickej základne do miest Štúrovo, Šahy a Želiezovce a podporovať tak rozvoj týchto centier ako nosných hospodárskych pólů rozvoja priľahlých území ako aj celého kraja.

6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:

- 6.7.4. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolany pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,

7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- 7.23. Cesta I/76 (Hronský Beňadik, od R1) – Štúrovo: rezervovať koridor pre nové vedenie trasy cesty s možnosťou jej postupného vybudovania podľa dopravného zaťaženia na 4-pruhovú cestu a s možnosťou dobudovania vo výhlade na rýchlostnú komunikáciu v závislosti na intenzite medzinárodnej dopravy s križovatkou na navrhovanej trase rýchlostnej cesty R7 a s

- 7.23.2. obchvatom obcí Kamenný Most, Kamenín, Bíňa, Čata, Pohronský Ruskov, Hronovce, Želiezovce a Šarovce,

- 7.25. Rezervovať koridor pre preložku cesty I/76 v meste Želiezovce s rezervovaním koridoru pre jej pripojenie na novo navrhovanú trasu cesty I/76.

8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

8.1. V oblasti vodného hospodárstva

- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:

- 8.1.5.13. realizovať projekty „Región Želiezovce – zásobovanie pitnou vodou“, a „Región Ipeľ – zásobovanie pitnou vodou“,

- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:

- 8.1.6.11. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre na splnenie cieľů stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémů a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľů (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):

2. aglomerácie v okrese Levice: Šahy, Tekovské Lužany, Želiezovce, Tlmače, Hronovce,

II. Verejnoprospešné stavby, zmeny a doplnky č.1

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívů sú:

1. V oblasti cestnej dopravy

1.8. Cesta I/76 (Hronský Beňadik) – Štúrovo:

- 1.8.2.1. obchvat obcí Kamenný Most, Kamenín, Bíňa, Čata, Pohronský Ruskov, Hronovce, Želiezovce a Šarovce,

- 1.8.5. preložka cesty I/76 v meste Želiezovce a jej pripojenie na novo navrhovanú trasu cesty I/76.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.2. Verejné vodovody
5.2.7. stavby v rámci projektov „Región Želiezovce – zásobovanie pitnou vodou“, a „Región Ipeľ – zásobovanie pitnou vodou“
5.3. Verejné kanalizácie
5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
f) v okrese Levice: Šahy, Tekovské Lužany, Želiezovce, Tlmače, Hronovce

B/3 Kultúrno historický vývoj mesta

text kapitoly sa nemení

B/4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta

na str. 22 sa text v 3 odstavci mení nasledovne:

Výhľadovo sa uvažuje aj s postupnou intenzifikáciou zástavby CMZ / FPZ č.1/ ako polyfunkčnej zóny s možnou výstavbou ďalších 600-500 bytov = 2000 1700 obyvateľov a výstavbou na lokalitách Bi 4 a Bi 6 pre 155 RD = 500 obyvateľov. Spolu vo výhľade cca 2500 1500 obyvateľov s limitným nárastom až na 12 500 obyvateľov v hraniciach novonavrhovaného zastavaného územia mesta.

B/5 Širšie vzťahy a začlenenie systému do osídlenia

text kapitoly sa nemení

B/6 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno – priestorových zón zastavaného územia mesta

na str. 25 sa prvá veta mení nasledovne:

Navrhovaným spôsobom zástavby voľného územia po asanácii priestoru za Mestským úradom s umiestnením objektov občianskej vybavenosti, viacpodlažných polyfunkčných objektov a bytových domov podľa uceleného konceptu na voľnej ploche je neopakovateľnou možnosťou vytvoriť sa pre mesto vytvorí novú tvár v centrálnej časti.

na str. 25 sa druhá veta v treťom odstavci mení nasledovne:

Medzi takto vytvorenými dvomi funkčno – priestorovými pólmi centrálnej časti mesta je potrebné dobudovať postupnou intenzifikačnou prestavbou územie okolo Mierovej ulice ako polyfunkčnej zóny, s umiestnením objektov občianskej vybavenosti pozdĺž Mierovej ulice s maximálnou podlažnosťou do 2 podlaží a viacpodlažných polyfunkčných objektov a bytových domov s maximálnou podlažnosťou do 3 podlaží + podkrovie s podielom občianskej vybavenosti až do 40 %. Je potrebné dodržať podiel občianskej vybavenosti územia min. 40%.

ostatný text kapitoly a obr. B6. SCHÉMA FUNKČNO – PRIESTOROVÝCH ZÓN ZASTAVANÉHO ÚZEMIA sa nemení

B/7 Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta

Zmiešané územie

na koniec podkapitoly FPZ č. 1 na str. 29 sa dopĺňa text s nasledovným znením:

V priestore západne od Mestského úradu je voľné územie rozdelené na 3 plochy určené prevažne pre bývanie v bytových domoch a polyfunkčných objektoch (východne od Pionierskej ulice), pre občiansku vybavenosť v monofunkčnom objekte obchodu a služieb (západne od Pionierskej ulice, pozdĺž Mierovej ulice) a pre občiansku vybavenosť a bývanie v polyfunkčných objektoch (západne od Pionierskej ulice vo vnútri územia).

Rekreačné územia

na str. 31 sa druhý odstavec mení nasledovne

FPZ č.10 – plochy záhradkárskej osady medzi pravobežnou hrádzou rieky Hron a zadných častí záhrad na Hronskej a Jarmočnej ulici a ulici SNP s rezervnými navrhovanými plochami občianskej vybavenosti 12 triednej strednej školy určenými pre športovo – rekreačnú vybavenosť.

ostatný text kapitoly a obr. B7. SCHÉMA FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA sa nemení

B/8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie + schéma a tabuľka navrhovaných a výhľadových plôch

B8.1 Bývanie

text podkapitoly na str. 32 sa mení nasledovne:

- výstavbu bytov v bytových a polyfunkčných bytových domoch realizovať:

a., v centrálnej mestskej zóne /FPZ č.1/ v nových polyfunkčných bytových a polyfunkčných bytových domoch s 200 100 bj. pre počet 600 300 obyvateľov v bytnom súbore Centrum za MsÚ /lokalita Bp1 = 100 bj/. Intenzifikačnou prestavbou v CMZ je možné výhľadovo zvýšiť počet o 400 bytov x 3,3 obyvateľov = cca 1300 obyvateľov.

- pre funkciu bytovej výstavby v polyfunkčných a bytových domoch stanovujeme limit pre podlažnosť do 3 NP + podkrovie, max. koeficient zastavania na území CMZ ako zóna KZ=0,3 a index podlažných plôch IPP =1,0. Pre jednotlivé časti územia vymedzené miestnymi komunikáciami max. koeficient zastavania KZ=0,4 a index podlažných plôch IPP=1,4. Podiel rozsahu plôch vybavenosti z celkovej plochy CMZ v rozsahu max do 40 %.

ostatný text podkapitoly sa nemení

B8.2 Občianska vybavenosť

B.8.2.1. Školstvo

na str. 33 sa z textu podkapitoly ruší druhá veta s nasledovným znením:

Vo výhľade limitného rozvoja mesta s počtom do 10 500 obyvateľov navrhujeme v rámci rekreačného územia FPZ č.10 /lokalita O2/ s plochou pre vybudovanie novej 12 triednej strednej odbornej alebo učňovskej školy s integrovanou funkciou využívania športových plôch aj pre mimoškolskú činnosť /väzba na rekreačno športové územie/.

ostatný text podkapitoly sa nemení

B8.2.5 Maloobchod

text podkapitoly na str. 35 sa mení nasledovne:

Potreby maloobchodu sa budú riešiť na plochách CMZ postupnou prestavbou jej súčasnej štruktúry na základe konkrétnych požiadaviek a potrieb trhu. Budú súčasťou polyfunkčnej urbanistickej štruktúry hlavne v prízemí domov pozdĺž Mierovej ulice, ulice SNP a Petöfiho ulice s podielom do 40 % vybavenosti a 60 %

obytnej plochy v polyfunkčných objektoch. Výstavbu monofunkčného maloobchodného zariadenia a zariadenia služieb realizovať pozdĺž Mierovej ulice medzi obytným súborom Centrum a obchodným domom LIDL /lokalita O5 – občianska vybavenosť Centrum/.

- pre funkciu občianskej vybavenosti Centrum /lokalita O5/ v monofunkčnom zariadení pre obchod a služby stanovujeme limit podlažnosti do 2 NP, max. koeficient zastavania objektmi KZ=0,6, index podlažných plôch IPP=1,2

Vo všetkých ostatných častiach mesta je možné podľa potrieb trhu a navrhovaných regulatívov rozvoja uspokojiť tieto činnosti v rámci zastavaného územia.

B8.2.7 Služby

text podkapitoly na str. 35 sa mení nasledovne:

Pre zariadenia služieb platia podobné zásady ako pre maloobchodné zariadenia z pohľadu ich polohy, potrieb a významu.

Navrhujeme lokalizáciu monofunkčného maloobchodného zariadenia a zariadenia služieb v lokalite O5 – občianska vybavenosť Centrum a lokalizáciu nového cintorína v lokalite O1 v mieste bývalého dopravného ihriska pri futbalovom štadióne.

B8.4 Rekreačia

na str. 36 sa za prvú vetu dopĺňa veta s nasledovným znením:

Vo FPZ č.10 navrhujeme vybudovať zariadenie rekreačného charakteru s vodnou plochou /rybolov, kúpanie, člnkovanie/.

ostatný text podkapitoly sa nemení

texty ostatných podkapitol a obr. B8. SCHÉMA NOVONAVRHOVANÝCH A VÝHLADOVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH sa nemenia

v tabuľke na konci kapitoly sa mení a dopĺňa nasledovné:

Želiezovce – územný plán 2002							
v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6							
Navrhované a výhladové lokality podľa funkčného členenia a polohy v riešenom území sídelného útvaru							
Návrh /výhľad/	Lokalita	Katastr. územie	FPZ	Popis	Zastav. územie /ha/	Mimo zast. úz. /ha/	Spolu lokalita /ha/
N	Bp1	Že	1	200 100 BJ obyt. súbor Centrum	2,80 1,5	0	2,80 1,5
Bývanie spolu					8,56 7,26	30,10	38,66 37,36
V	R2	Mi	10	Za navrhovanou stred. školou Za pasienkom pri mlyne	0	2,35	2,35
N	R8	Že	10	Pasienok pri mlyne	3,10	0	3,10
Rekreačia spolu					4,62 7,72	7,03	11,65 14,75
N	O2	Že	10	Navrhovaný areál strednej školy	3,10	0	3,10
N	O5	Že	1	Občianska vybavenosť Centrum	1,17	0	1,17
Občianska vybavenosť spolu					8,45 6,52	1,38	9,83 8,04
N	D3	Že	1	Cez obyt. súbor stred na Pion.	0,26	0	0,26
Doprava spolu					1,63 1,37	15,11	16,74 16,48

B/9 Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia

text kapitoly sa nemení

B/10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

text kapitoly sa nemení

B/11 Ochrana prírody a tvorby krajiny /územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia/

text kapitoly sa nemení

B/12 Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia

B/12.1 Doprava

1. Základný komunikačný systém

na koniec prvého odstavca na str. 54 sa dopĺňa veta:

Po roku 2010 komunikačnú kostru dopĺňa miestna komunikácia - prepojenie Mierovej a Pionierskej ulice cez navrhovaný obytný súbor za MsÚ.

z druhého odstavca na str. 54 sa vypúšťa 4 odrážka s nasledovným znením:

S otvorením nových ulíc sa uvažuje:
— vo FPZ č.1 lokalita D3 prepojenie Mierovej ulice a ulice Pionierska cez navrhovaný súbor za MsÚ

ostatný text podkapitoly sa nemení

B/12.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Projektované trafostanice:

na str. 61 v zozname projektovaných trafostaníc sa mení názov trafostanice č. 34, na koniec zoznamu sa dopĺňa text:

č.34 kiosková – 250 kVA – vzduch /kábel/ stredná odborná škola rekreačné zariadenia R2, R8
č.36 kiosková – 630 kVA – kábel /lokalita O5 – občianska vybavenosť Centrum/

ostatný text podkapitoly sa nemení

B/12.3 Zásobovanie plynom

na str.63 v 8 odstavci sa 4. a 5. veta menia nasledovne:

V FPZ 3 sa plánuje s výstavbou športovej haly a v FPZ 4 s výstavbou strednej odbornej školy. Oba objekty občianskej výstavby budú teplom zásobované z teplovodných kotolní na zemný plyn.

ostatný text podkapitoly sa nemení

B/12.4 Zásobovanie teplom

na str. 65 sa prvá veta mení nasledovne:

V komunálnej sfére sa vo FPZ č.3 a 10 uvažuje s výstavbou športovej haly a strednej odbornej školy.

*ostatný text podkapitoly sa nemení
znenie ostatných podkapitol sa nemení*

B/13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

text kapitoly sa nemení

B/14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

text kapitoly sa nemení

B/15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

text kapitoly sa nemení

B/16 Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny, vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny

B16.1 podrobnejšiu ÚPD vypracovať pre tieto časti obce:

text podkapitoly na str. 79 sa mení nasledovne

- a, ~~územný plán centrálnej mestskej zóny /FPZ č.1/ v mierke 1:1000 v roku 2003~~
- b, ~~urbanistickú štúdiu pre územie historickej zóny – v roku 2003~~
- c, ~~urbanistickú štúdiu pre územie športovo – rekreačnej zóny – v roku 2005~~

B16.2 Verejnoprospešné stavby potrebné pre dobudovanie a rozvoj mesta s výhľadovým a limitným počtom okolo 10 000 obyvateľov:

B16.2.1 v oblasti riešenia sociálnej infraštruktúry

z textu podkapitoly sa na str.79 vypúšťa nasledovné:

- ~~VPS č.2 – lokalita O2 – FPZ č.10~~
- ~~Územná rezerva pre výstavbu strednej odbornej alebo učňovskej školy~~

B16.2.3 v oblasti riešenia dopravných zariadení

z textu podkapitoly sa na str. 81 vypúšťa nasledovné:

- ~~VPS č.6 – lokalita D4 – FPZ č.1~~
- ~~prepojenie Hurbanovej ulice na križovatku Komenského a Mierovej ulice pred kultúrnym domom ako dopravné prepojenie obytnej časti mesta s CMZ~~
- ~~VPS č.13 – lokalita D3 – FPZ č.1~~
- ~~komunikačné prepojenie od Mierovej ulice cez novonavrhovaný obytný súbor za MsÚ na ulicu Pioniersku~~

znenie ostatných podkapitol a obr. B16. SCHÉMA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB OKREM TECH. VYBAV. ÚZEMIA A POŽIADAVKY NA ÚP ZÓNY sa nemenia

C. Závazná časť územného plánu

C/1 Závazné zásady územného rozvoja mesta

C.1.1 Zásady územného rozvoja vyplývajúce zo záväznej časti ÚP VÚC Nitrianskeho kraja /schválené vládou SR v roku 1998/

C.1.1 Závazné regulatívy územného rozvoja Nitrianskeho kraja, zmeny a doplnky č.1 /schválené Nitrianskym samosprávnym krajom uznesením č. 111/2015, zo dňa 20. júla 2015/

pôvodný názov a text kapitoly sa ruší a nahrádza sa textom s nasledovným znením:

C.1.1.1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

- a., vytvárať v záujme urýchleného vyrovnávania vnútorných disparít kraja, ako aj v záujme zvýšenia celkovej hospodárskej konkurencieschopnosti kraja, územné a technické predpoklady pre koncentrovaný rozvoj v juhovýchodnej časti kraja, predovšetkým do centier Štúrovo, Šahy, Želiezovce.
- b., podporovať rozvoj miest Želiezovce a Hurbanovo, čo predpokladá podporovať v týchto centrách rozvoj zariadení adekvátnych týmto centrá, ako sú uvedené v bode 1.10, predovšetkým rozvoj zariadení:
 - stredných odborných škôl,
 - zdravotníckych s ambulanciami všeobecných lekárov a zubnými ambulanciami,
 - služieb remeselného charakteru,
 - obchodných so základným sortimentom tovarov,
 - voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene.
- c., podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:
 - pohronskej rozvojovej osi druhého stupňa (Hronský Beňadik) – Levice – Želiezovce – Štúrovo,
 - južnoslovenskej rozvojovej osi druhého stupňa (Dunajská Streda) – Nové Zámky – Želiezovce – Šahy – (Veľký Krtíš – Lučenec) (v úseku (Dunajská Streda) – Nové Zámky, Želiezovce – (Dudince) ako komunikačno-sídelnú os),

C1.1.2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva

- a., zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území; týka sa to predovšetkým miest Nitra, Nové Zámky, Komárno (Apáli), Levice a Topoľčany, ďalej Šaľa, Zlaté Moravce a tiež miest Hurbanovo, Kolárovo, Šahy, Šurany, Vráble, Tlmače, Želiezovce.

C1.1.3 Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- a., v oblasti hospodárstva
 - zabezpečovať územnotechnické podmienky pre koncentráciu ekonomickej základne do miest Štúrovo, Šahy a Želiezovce a podporovať tak rozvoj týchto centier ako nosných hospodárskych pólov rozvoja priľahlých území ako aj celého kraja.

C1.1.4 Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva

- a., zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
 - národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolany pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,

C1.1.5 Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

- a., cesta I/76 (Hronský Beňadik, od R1) – Štúrovo: rezervovať koridor pre nové vedenie trasy cesty s možnosťou jej postupného vybudovania podľa dopravného zaťaženia na 4-pruhovú cestu a s možnosťou

dobudovania vo výhlade na rýchlostnú komunikáciu v závislosti na intenzite medzinárodnej dopravy s križovatkou na navrhovanej trase rýchlostnej cesty R7 a s

- obchvatom obcí Kamenný Most, Kamenín, Bíňa, Čata, Pohronský Ruskov, Hronovce, Želiezovce a Šarovce,

- b., rezervovať koridor pre preložku cesty I/76 v meste Želiezovce s rezervovaním koridoru pre jej pripojenie na novo navrhovanú trasu cesty I/76.

C1.1.6. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

- a., V oblasti vodného hospodárstva
 - Na úseku verejných vodovodov:
 - realizovať projekty „Región Želiezovce – zásobovanie pitnou vodou“, a „Región Ipeľ – zásobovanie pitnou vodou“,
 - Na úseku verejných kanalizácií:
 - územnotechnické podmienky pre na splnenie cieľov stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska):
aglomerácie v okrese Levice: Šahy, Tekovské Lužany, Želiezovce, Tlmače, Hronovce,

C1.1.7. Verejnoprospešné stavby, zmeny a doplnky č.1

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

a., V oblasti cestnej dopravy

- Cesta I/76 (Hronský Beňadik) – Štúrovo:
 - obchvat obcí Kamenný Most, Kamenín, Bíňa, Čata, Pohronský Ruskov, Hronovce, Želiezovce a Šarovce,
 - preložka cesty I/76 v meste Želiezovce a jej pripojenie na novo navrhovanú trasu cesty I/76.

b., V oblasti vodného hospodárstva

- Verejné vodovody
 - stavby v rámci projektov „Región Želiezovce – zásobovanie pitnou vodou“, a „Región Ipeľ – zásobovanie pitnou vodou“
- Verejné kanalizácie
 - stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:
 - v okrese Levice: Šahy, Tekovské Lužany, Želiezovce, Tlmače, Hronovce

C1.2 Základné rozmiestnenie prevládajúcich funkčných území v meste

C1.2.4 Rekrečné územie

na str. 10 sa tretí odstavec mení nasledovne

FPZ č.10 – plochy záhradkárskej osady medzi pravobežnou hrádzou rieky Hron a zadných častí záhrad na Hronskej a Jarmočnej ulici a ulici SNP s rezervnými navrhovanými plochami občianskej vybavenosti 12-triednej strednej školy určenými pre športovo – rekreačnú vybavenosť.

ostatný text kapitoly sa nemení

C.1.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

C.1.3.1 Školstvo

na str. 11 sa z textu podkapitoly ruší druhá veta s nasledovným znením:

~~Vo výhľade limitného rozvoja mesta s počtom do 10 500 obyvateľov navrhujeme v rámci rekreačného územia FPZ č.10 /lokalita O2/ s plochou pre vybudovanie novej 12 triednej strednej odbornej alebo učňovskej školy s integrovanou funkciou využívania športových plôch aj pre mimoškolskú činnosť /väzba na rekreačno športové územie/.~~

ostatný text podkapitoly sa nemení

C.1.3.2 Kultúra a osvetová činnosť

text podkapitoly sa nemení

C.1.3.3 Telovýchova a šport

text podkapitoly sa nemení

C.1.3.4 Zdravotníctvo

text podkapitoly sa nemení

C.1.3.5 Maloobchod

text podkapitoly sa mení nasledovne

Potreby maloobchodu riešiť na plochách CMZ postupnou prestavbou jej súčasnej štruktúry na základe konkrétnych požiadaviek a potrieb trhu. Budú súčasťou zmiešanej urbanistickej štruktúry hlavne v prízemných domov pozdĺž Mierovej ulice, ulice SNP a Petöfiho ulice s podielom do 40 % vybavenosti a 60 % obytnej plochy v polyfunkčných objektoch. Realizovať výstavbu monounkčného maloobchodného zariadenia a zariadenia služieb pozdĺž Mierovej ulice medzi obytným súborom Centrum a obchodným domom LIDL /lokalita O5 – občianska vybavenosť Centrum/, s maximálnou podlažnosťou do 2 NP, s maximálnym koeficientom zastavania objektmi KZ=0,6, a s indexom podlažných plôch IPP=1,2

Vo všetkých ostatných častiach mesta je možné podľa potrieb trhu a navrhovaných regulatívov rozvoja uspokojiť tieto činnosti v rámci zastavaného územia.

Plochu medzi areálom Vinárskych závodov a navrhovanou plochou pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu využiť pre občiansku vybavenosť a služby celomestského významu. Do plochy je možné umiestniť aj halové objekty s požiadavkami na parkovacie plochy pre návštevníkov na teréne. Navrhovaná plocha pre občiansku vybavenosť má 1,25 ha, zástavbu realizovať s maximálnou podlažnosťou do 3 NP, s maximálnou výškou do 12 metrov.

C.1.3.6 Zariadenia verejného stravovania

text podkapitoly sa nemení

C.1.3.7 Služby

text podkapitoly sa mení nasledovne

Pre zariadenia služieb platia podobné zásady ako pre maloobchodné zariadenia z pohľadu ich polohy, potrieb a významu. Realizovať výstavbu monofunkčného maloobchodného zariadenia a zariadenia služieb v lokalite O5 – občianska vybavenosť Centrum.

C.1.3.8 Administratívna a sociálna infraštruktúra

text podkapitoly sa nemení

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

C.1.4.1 Zásady a regulatívy riešenia dopravy

z textu kapitoly sa vypúšťa 4 veta s nasledovným znením:

~~V zastavanom území riešiť prepojujacie komunikácie vo FPZ 1 ako dopravné stavby na lokalite D3 – prepojenie Pionierskej ulice na Mierovú.~~

ostatný text podkapitoly sa nemení

C.1.4.2 Zásady a regulatívy riešenia vodného hospodárstva

text podkapitoly sa nemení

C.1.4.3 Zásady a regulatívy zásobovania územia elektrickou energiou

na str. 16 v zozname projektovaných trafostaníc sa mení názov trafostanice č. 34, na koniec zoznamu sa dopĺňa text:

č.34 kiosková – 250 kVA – vzduch /kábel/ stredná odborná škola rekreačné zariadenia R2, R8
č.36 kiosková – 630 kVA – kábel /lokalita O5 – občianska vybavenosť Centrum/

ostatný text podkapitoly sa nemení

C.1.4.4 Zásady a regulatívy zásobovania územia plynom

text podkapitoly sa nemení

C.1.4.5 Zásady a regulatívy zásobovania územia teplom

na str. 17 sa 10. veta mení nasledovne:

V komunálnej sfére sa vo FPZ č.3 a 4 uvažuje s výstavbou športovej haly a strednej odbornej školy.

ostatný text podkapitoly sa nemení

C.1.5. Vymedzenie hranice zastavaného územia

text kapitoly sa nemení

C.1.6. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt územia

text kapitoly sa nemení

C.1.7. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

text kapitoly sa nemení

C/2 Zoznam verejnoprospěšných stavieb

C2.1. v oblasti sociálnej infraštruktúry

z textu podkapitoly sa na str.22 vypúšťa nasledovné:

• ~~VPS č.2~~ — lokalita O2 — FPZ č.10
územná rezerva pre výstavbu strednej odbornej alebo učňovskej školy

C2.2. v oblasti funkčného využitia plôch

text podkapitoly sa nemení

C2.3. v oblasti riešenia dopravných zariadení

z textu podkapitoly sa vypúšťa verejnoprospešná stavba s nasledovným znením:

• ~~VPS č.13~~ — lokalita D3 — FPZ č.1
komunikačné prepojenie od Mierovej ulice cez novonavrhovaný obytný súbor za MsÚ na ulicu Pioniersku

C2.4. v oblasti riešenia technickej infraštruktúry

text podkapitoly sa nemení

C2.5. v oblasti odpadového hospodárstva

text podkapitoly sa nemení

C2.6. v oblasti tvorby a ochrany životného prostredia

*text podkapitoly sa nemení
ostatné texty kapitoly sa nemenia*

C/3 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny

Text kapitoly sa mení nasledovne

- a) ~~územný plán centrálnej mestskej zóny /FPZ č.1/ v mierke 1:1000 v roku 2003~~
- b) urbanistickú štúdiu pre územie historickej zóny
- c) urbanistickú štúdiu pre územie športovo – rekreačnej zóny

C/4 Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia /tabuľky/

Tabuľka C4.1 sa mení nasledovne:

ŽELIEZOVCE – ÚZEMNÝ PLÁN MESTA – ROK 2002

HRANICA ZÓNY

REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Schubertova ulica od Petófiho pozdĺž severného okraja Parku Fr.Schuberta ,pri vyústení na Komenského v predĺžení k poloku Vrbovec, oplatenie MŠ ,pri križovaní s Mierovou v predĺžení k zadnej hranici pozemkov rodinných domov pri kotolni ,zadná hranica pozemkov rodinných domov na Jesenského a Sacherovej , Kherndlova ul. ,v predĺžení na Krátku ul. , zadná hranica pozemkov rodinných domov na Gorkého ul. a Cintorínskej , Zlatnícka ul. v predĺžení na Agátová cez pozemky rod. domov, Agátová a zadná hranica pozemkov Petófiho ul.

TABUĽKA

C4.1

PLOCHA FPZ	44,25 ha	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PODĽA OZNAČENIA	6 , 13
PLOCHA FPZ MESTA SPOLU	688,55 ha		
PLOCHA FPZ V HRANICI ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	44,25	KOEFICIENT ZASTAVANOSTI POZEMKOV –2000	
PODIEL FPZ Z CELKOVEJ PLOCHY FPZ MESTA	6,40 %	MAX. KOEF. ZASTAVANOSTI POZEMKOV – NÁVRH	
NAVROVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY ROZVOJA	3,36 ha	PRIEMER. PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV – 2000	2,00
NAVROVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY VO VÝHLADE	0	MAX. POVOLENÁ VÝŠKA PODLAŽNOSTI – NÁVRH	3 NP+podkr.

HLAVNÁ FUNKCIA ZÓNY

FUNKČNO–PRIESTOROVÁ ZÓNA

zmiešané územie / centrálna mestská zóna / :
plochy zmiešaného územia s prevažne mestskou štruktúrou zástavby , určené prevažne pre bývanie , občiansku vybavenosť a služby v polyfunkčných objektoch spolu s funkciou bývania , v monofunkčných objektoch bývania , vybavenosti a služieb . Sú to budovy správy , obchodu a služieb , pre zariadenia turistického ruchu, miesta pre zhromažďovanie a zariadenia zábavy plochy pre mestské parky s plochami zelene a príslušnými zariadeniami

ŽELIEZOVCE FPZ č.1

ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

REGULATÍV	OPATRENIA V ÚZEMÍ A PODMIENKY JEHO VYUŽITIA		
	MOŽNOSŤ , DOPORUČENIE , NÁVRH	OBMEDZENIE	ZÁKAZ
FUNKČNÉHO VYUŽITIA	zvýšiť intenzitu využitia územia medzi ulicami Schubertova, Petófiho a Mierová intenzifikáciou prestavbou s vztvorením peších priestorov medzi Námestím a historickou zónou rozšírenie aktívnej komerčnej zóny z verejného uličného priestoru do vnútrobloku výstavba nových objektov do 3 NP s podkrovmi a bytmi na 2-3 NP a v podkrovi realizovať monofunkčné maloobchodné zariadenie a zariadenie služieb /lokalita O5/ - podlažnosť do 2 NP	pre využitie územia zóny vypracovať územný plán zóny , ktorý určí spôsob využitia a formu zástavby jednotlivých parciel , na základe jej odsúhlasenia s vlastníkmi pozemkov určiť kroky pre postupnú realizáciu zámerov ,	nepovoľiť využitie územia pre vybavenostné funkcie s negatívnym vplyvom na životné prostredie
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	zástavbu na uliciach Mierová , SNP , Úzka a Nová riešiť ako radovú zástavbu polyfunkčn. objektov , priestor peších plôch upraviť prvkami drobnej architektúry a zelene ulicu Novú prepojiť cez navonavrhovanú obytnú zástavbu na ulicu Pionierska Hurbanovu ulicu predĺžiť na križovatku pred kinom na Komenského ulicu ulicu Novú predĺžiť južným smerom k Pavilónu Fr. Schuberta a vytvoriť novú pešiu kumunikačnú os od priestoru pre výstavbu obytných domov k Schubert.pavilónu v historickej zóne	nové objekty do výšky max . 3 NP a podkrovié dodržať požiadavky ochranného pásma nár.kult.pamiatky a na každú stavebnú činnosť alebo využitie územia v nej vyžadovať záväzné stanovisko okresného úradu /Kostol sv.Jakuba / nové monofunkčné objekty vybavenosti a služieb v lokalite O5 do výšky max. 2 NP s orientáciou výkladov do Mierovej ulice	nepovoľovať stavby s podlažnosťou nad 3 podlažia
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY TVORBY KRAJINY A ZELENE	zástavbu na uliciach Mierová, SNP, Úzka a Nová riešiť ako radovú zástavbu polyfunkčn. objektov, monofunkčných objektov bývania, vybavenosti a služieb, priestor peších plôch upraviť prvkami drobnej architektúry a zelene ulicu Nová prepojiť cez navonavrhovanú zástavbu na ulicu Pionierska Hurbanovu ulicu predĺžiť na križovatku pred kultúrnym domom na Komenského ulicu ulicu Novú predĺžiť smerom k Pavilónu Fr. Schuberta a vytvoriť novú pešiu komunikačnú os od priestoru pre výstavbu obytných domov k Schubert. pavilónu v historickej zóne	udržiavať,rozvíjať a chrániť verejnú zeleň,robiť do nej zásahy len v zmysle platných predpisov na celom území zóny zákaz rušenia nočného kludu od 22.00 hod. do 6.00 hod.	zákaz chovať domáce hospodárske zvieratá na pozemkoch ulíc SNP , Mierová , Komenského Nová , Úzka , Poštová , Jilemnického , Hronská , Zlatnícka , a v celom priestore ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky
OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNOT VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKOV	_____	_____	_____
VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	riešiť úpravu vnútorného pozemku a uličnú časť Základnej školy s mod.vyuč.jazykom na Mierovej ulici estetickým stvárnením plôch , priestoru a objektov pozdĺž ulice Petófiho ,Mierová a Komenského riešiť odstavné pozdĺžne státie osobných áut Hurbanovu ulicu predĺžiť na križovatku pred kinom na Komenského ulicu	na vytvorených priestoroch pešej zóny medzi ulicami Schubertova, Petófiho , a Mierové časovo obmedziť denný prístup automobilov	_____
PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	_____	VPS č. 6 –dopravné prepojenie priestoru križovatky Mierova Komenského na ulicu Hurbanova VPS č. 13 –dopravné prepojenie Mierovej ulice na ulicu Pioniersku	_____
PLOCHY PRE ASANÁCIE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	_____	_____	_____
HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	_____	celá FPZ je v hranici zastavaného územia mesta	_____

ŽELIEZOVCE – ÚZEMNÝ PLÁN MESTA – ROK 2002				HRANICA ZÓNY		REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA	
				voľné plochy a plocha záhradkárskej osady medzi ochrannou hrádzou rieky Hron a zadnej časti oplatenia na Hronskej a Jarmočnej ulici s rezervnými plochami		TABUĽKA C4.10	
PLOCHA FPZ		10,50 ha	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY PODĽA OZNAČENIA		2 ha		
PLOCHA FPZ MESTA SPOLU		688,55 ha					
PLOCHA FPZ V HRANICI ZASTAVANÉHO ÚZEMIA		7,85 ha	KOEFIČIENT ZASTAVANOSTI POZEMKOV –2000				
PODIEL FPZ Z CELKOVEJ PLOCHY FPZ MESTA		1,53 %	MAX. KOEF. ZASTAVANOSTI POZEMKOV – NÁVRH				
NAVRHOVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY ROZVOJA		3,10 ha	PRIEMER. PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV – 2000		bez objekt.		
NAVRHOVANÉ FUNKČNÉ PLOCHY VO VÝHLÁDE		2,35 ha	MAX. POVOLENÁ VÝŠKA PODLAŽNOSTI – NÁVRH		2 NP		
ŽELIEZOVCE FPZ č.10							
ZÁVAZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA							
REGULATÍV			OPATRENIA V ÚZEMÍ A PODMIENKY JEHO VYUŽITIA				
			MOŽNOSŤ , DOPORUČENIE , NÁVRH		OBMEDZENIE	ZÁKAZ	
FUNKČNÉHO VYUŽITIA			možnosť funkčného využitia podľa popisu hlavnej funkcie zóny -navrhujeme plochu 2,5 až 3,0 ha pre areál strednej odbornej / učňovskej školy / -s vytvorením podmienok pre využitie ihrísk a športových zariadení aj mimo školského využitia -rezervné plocha pre rekreačnú funkciu vo väzbe na športový areál navrhovanej školy v spolupráci mesta a vlastníkov pozemkov preveriť budúce využitie zóny urbanist.štúdiu		_____	nepovoliť využitie územia iným spôsobom a pre iné účely ako je popísané v návrhu	
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA			možnosť výstavby nových objektov navrhovanej školy ako pavilónový spôsob – zástavby objekty do výšky zástavby 2 podlaží s rovnou strechou umiestniť do západnej časti pozemku areálu školy / do polohy odvrátenej od rieky / V časti záhradkárskej osady záhradné domčeky prízemné so šikmou strechou a povoliu, V časti rezerva pre rekreačné a šport. plochy v severnej časti zóny obj.do max .2 podlaží		dodržiť navrhovaný spôsob a výšku zástavby , dopravné napojenie územia na okolitú zástavbu výstavbu objektov v západnej časti územia , hladina podzemnej vody v hĺbke 2,0 – 2,5 metrov / rok 1984 / zachovať pozdĺž ochrannej hrádze manipulačné pásy v šírke 4 metre / zákon o vodách /	nepovoľovať stavby s podlažnosťou nad 1 a 2 podlažia podľa charakteru a druhu objektov v jednotlivých častiach zóny / podľa popisu v navrhovanej časti /	
ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY TVORBY KRAJINY A ZELENÉ			Pri využívaní a rozvoji zóny mimoriadny dôraz na kvalitu životného prostredia s ohľadom na jej hlavnú funkciu a budúce využitie , Rešpektovať bezprostrednú blízkosť / v dotyku / nadregionálneho biokoridoru pozdĺž rieky Hron s biocentrom miestneho významu . v spolupráci mesta a vlastníkov pozemkov preveriť budúce využitie zóny urbanist.štúdiu		zachovať vzrastlú zeleň na plochách mimo navrhovaných plôch pre dopravné a technické vybavenie územia V prípade výstavby školy a rekreačných zariadení s ubytovaním je potrebné pred realizáciou investičného zámeru , prípadne v urbanistickej štúdií dokladovať splnenie požiadaviek na obmedzenie ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov / vyhláška č.406/1992	zákaz chovu domácich hospodárskych zvierat na území celej zóny	
OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNOT VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKOV			Rešpektovať bezprostrednú blízkosť / v dotyku / nadregionálneho biokoridoru pozdĺž rieky Hron s biocentrom miestneho významu .		_____	_____	
VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA			Riešiť nové dopravné a technické vybavenie územia podľa navrhutej schémy s napojením na riešenie priestoru pred dnešným biúňkom / premena funkcie na rekreačno športovú / a na ulicu Jarmočnú / nové obslužné komunik. v dĺžke 750 m / Občianska vybavenosť územia je navrhovaná 12 tr.stred.škola a niektoré služby a vybavenie ako doplnková funkcia v rekreačno športovej časti		zachovať vzrastlú zeleň na plochách mimo navrhovaných plôch pre dopravné a technické vybavenie územia	zákaz akýmkoľvek spôsobom zasahovať do zemného telesa ochrannej hrádze , vo vzdialenosti 4m od pätý hrádze sadiť vysokú aj nízku zeleň / manipulačný priestor v zmysle zákona o vodách / a stavať objekty alebo zasahovať alebo realizovať zemné práce . Práce v blízkosti zemného telesa realizovať vždy až po konzultácii s príslušným vodohospodárskym orgánom.	
PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY			_____		-Areál strednej školy , a prístupové komunikácie sú zaradené ako verejnoprospešná stavba a s možnosťou vyvlastnenia pozemkov v zmysle zákona	_____	
PLOCHY PRE ASANÁCIE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY			_____		na území nie sú obmedzenia z hľadiska vyhlásenia chránených častí krajiny	_____	
HRANICE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE			hranicu zastavaného územia mesta v úseku medzi biúňkom a navrhovaným premostením v Mikulí do Kukučínova posunúť k pravostrannej hrádzi rieky Hron		celé územie je v hranici zastavaného územia mesta okrem navrhovaných plôch rekreačných a športových v severnej časti FPZ / žltá /		
Identifikačné údaje:							

Názov:	Územný plán mesta Želiezovce, zmeny a doplnky č. 6/2017
Dátum:	05/2017
Obstarávateľ:	Mesto Želiezovce, ul. SNP č.2, 937 01 Želiezovce
Zastúpený:	Ing. Ondrej Juhász, primátor mesta
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie:	Ing. arch. Peter Kašša, ul. SNP č.451, 962 33 Budča reg. č. 321
Spracovateľ:	Esting, s.r.o. Zvolen, Námestie SNP č. 64/2, 960 01 Zvolen
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Pavel Mikleš
Objednávateľ:	KLM REAL ESTATE a.s., Lazaretská 23, Bratislava, právnická osoba, ktorá vyvolala podnet na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a ktorá v súlade s §19 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) poskytla obstarávateľovi – Mestu Želiezovce úplnú úhradu nákladov za obstaranie a spracovanie územnoplánovacej dokumentácie

B. Grafická časť:			
Obsah:			
Výkr. č. B-1	Širšie vzťahy,	m 1: 50 000	
Výkr. č. B-2	Komplexný urbanistický návrh a ÚSES,	m 1: 10 000	
Výkr. č. 3	Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5,	m 1: 5000	
Výkr. č. B-3	Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia ÚPN M Želiezovce ZaD č.6	m 1: 5000	
Výkr. č. 4	Výkres verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5,	m 1: 5000	
Výkr. č. B-4	Výkres verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny ÚPN M Želiezovce ZaD č.6	m 1: 5000	
Výkr. č. 5	Návrh dopravy ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5,	m 1: 5000	
Výkr. č. B-5	Návrh dopravy ÚPN M Želiezovce ZaD č.6	m 1: 5000	
Výkr. č. 6	Návrh vodného hospodárstva ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5,	m 1: 5000	
Výkr. č. B-6	Návrh vodného hospodárstva ÚPN M Želiezovce ZaD č.6	m 1: 5000	
Výkr. č. 7	Návrh energetiky ÚPN M Želiezovce v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, č.4, č.5,	m 1: 5000	
Výkr. č. B-7	Návrh energetiky ÚPN M Želiezovce ZaD č.6	m 1: 5000	