

Územný plán mesta Nové Zámky

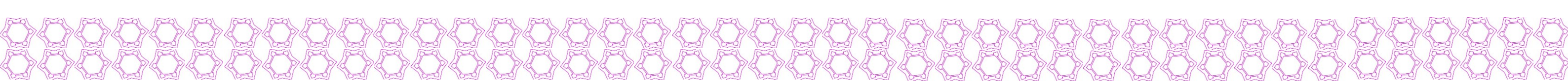
Zmeny a doplnky č.1



Obstarávateľ
Mesto Nové Zámky



Spracovateľ
AUREX spol. s r.o.
2019



ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV Č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NOVÉ ZÁMKY

Obstarávateľ:



**Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 02 Nové Zámky**

**Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie
ÚPN mesta Nové Zámky:**

**Ing. arch. Ľubomír Ondrejčík,
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 283**

Spracovateľ:



**AUREX spol. s r.o.
Ľubľanská 1
831 02 Bratislava 3**

Konateľ:

Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ úlohy:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.,
autorizačné osvedčenie č. 0967 AA
Ing. arch. Zdenka Mrázová**

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanistická koncepcia:

**Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.
Ing. arch. Zdenka Mrázová**

Dopravné systémy:

AUREX spol. s r.o.

**Technické aspekty rozvoja sídelného
útvary**

AUREX spol. s r.o.

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Kraj:

Nitriansky

Okres:

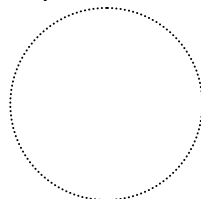
Nové Zámky

Katastrálne územie:

Nové Zámky

Zmeny a doplnky č. 1
Územného plánu mesta Nové Zámky
Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Nové Zámky
č. zo dňa
Termín účinnosti od

Mgr. art. Otokar Klein
primátor



OBSAH

1. ÚVOD	3
2. ZADANIE	4
3. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NOVÉ ZÁMKY	6
4. ZMENY A DOPLNKY TEXTU SMERNEJ ČASTI ÚPN MESTA NOVÉ ZÁMKY	7
5. GRAFICKÁ ČASŤ	10
6. PRÍLOHY	15

1. ÚVOD

Mesto Nové Zámky zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 1 „Územného plánu mesta Nové Zámky“ (ÚPN). Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN sú spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Textová časť je spracovaná úpravou pôvodného textu ÚPN, schváleného Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky v septembri 2016. Text Zmien a doplnkov č.1 ÚPN je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu zverejneného na webovom sídle mesta Nové Zámky (<https://www.novezamky.sk/uzemny-plan-mesta-nove-zamky/ds-1297/p1=32375>) v PDF formáte.

Rovnakým spôsobom je spracovaná záväzná časť ÚPN, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 8/2016, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu mesta Nové Zámky.

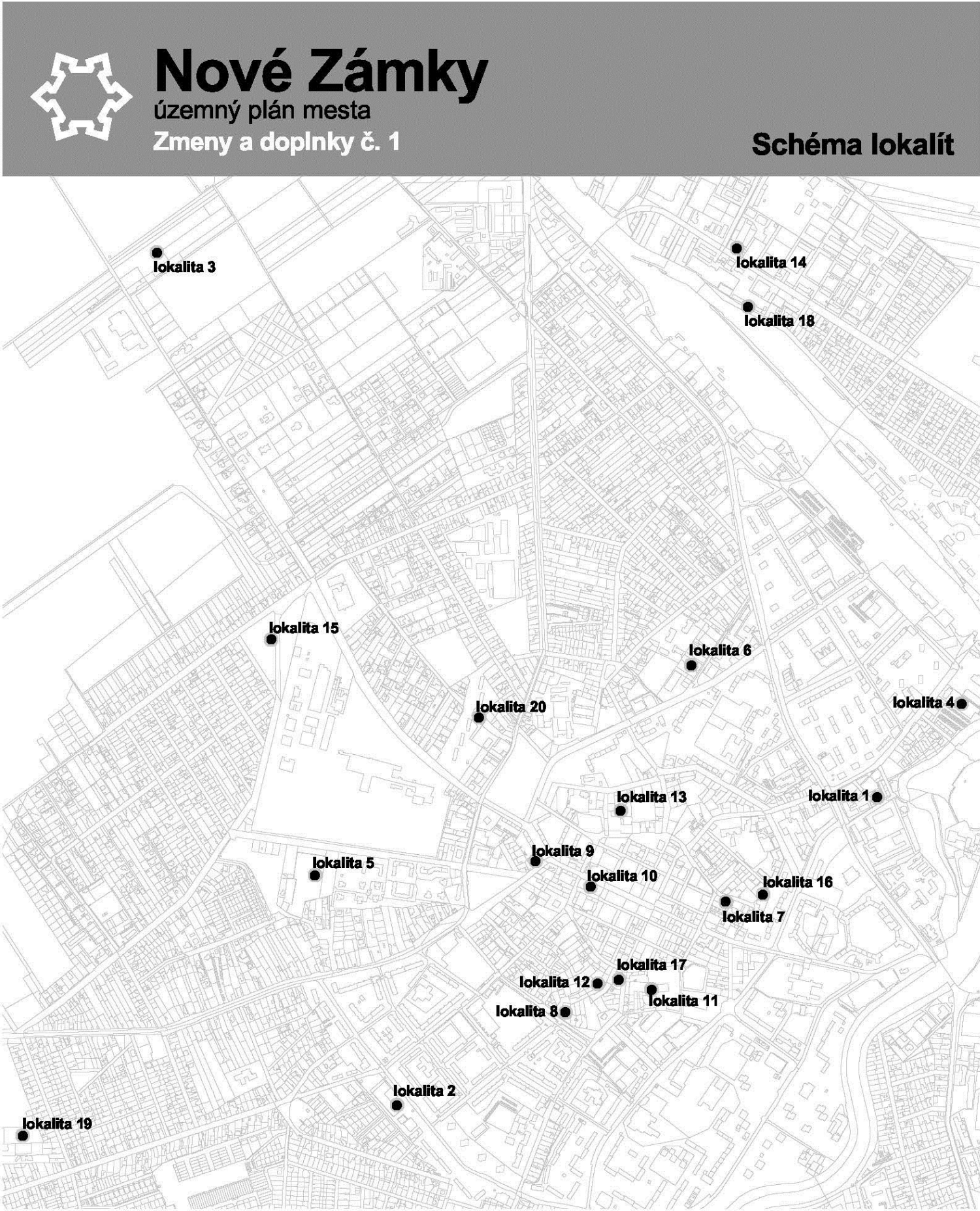
Grafická časť pozostáva z výkresov, v ktorých sa zmeny prejavujú formou označenia zrušených grafických prvkov a zvýraznenia nových na podklade katastrálnej mapy.

2. ZADANIE

Mesto Nové Zámky má schválený územný plán z roku 2016 (spracovateľ AUREX spol. s r.o., Bratislava), ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nových Zámkoch č. 65/140916 zo dňa 14.09.2016 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 8/2016.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.1 územného plánu mesta Nové Zámky č. 1 je zapracovať do platného územného plánu mesta nasledovné zmeny funkčného využitia pozemkov:

- Lokalita č. 1: Mostná ulica, pozemky registra CKN č. 5890/6,7,10,12,13,14; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 17 – 04; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP
Požadované zmeny: Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP
- Lokalita č.2: Vajanského ulica, všetky pozemky urbanistického bloku; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 29 – 06; Požadované zmeny: obmedzenie maximálnej podlažnosti na 3 NP
- Lokalita č. 3: Slovenská ulica, pozemky registra CKN č. 8706/2,5,8; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 9 – 13; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia pozemkov určených ako „zmiešané územie – bývanie, rastlinná výroba, ovocinárstvo“ na „obytné územie – rodinné domy“
- Lokalita č. 4: Ulica M.R. Štefánika, pozemky registra CKN č. 5925/2, 5925/7, 5923; UB 17 – 10; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia pozemkov určených ako „zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie“ na „zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť, služby“
- Lokalita č. 5: Andovská ulica, pozemok registra CKN č. 1918/223; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 16 – 31; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP
- Lokalita č. 6: Jiráskova ulica, pozemky registra CKN č. 394/1, 2, 4, 5, 6, 7, 8; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 11-08; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia pozemkov určených ako „občianska vybavenosť“ na funkčné využitie „obytné územia . bytové domy“; maximálna podlažnosť 4 NP
- Lokalita č. 7: Turecká ulica, pozemok registra CKN č. 6763; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 42; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 3 NP
- Lokalita č. 8: Ulica Tabaková/Pavla Blahu, pozemky registra CKN č. 838/1,2, 839, 840; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 51; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 3 NP
- Lokalita č. 9: Ulica G. Czuczora, pozemky registra CKN č. 686/4, 687, 689,690,691; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 59; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP
- Lokalita č. 10: Ulica Kraskova, Michalská bašta, Petífiho, Hlavné námestie, pozemky registra CKN č. 99/1, 99/2, 99/3, 100/1, 100/2, 101; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 15; Požadované zmeny: zjednotenie výšky zástavby na 4 NP
- Lokalita č. 11: Žerotínova bašta, pozemky registra CKN č. 822/1, 822/6, 822/, 822/9; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 48; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP
- Lokalita č. 12: Ulica P. Várdyho, pozemky registra CKN č. 793/4, 794/1, 795 796/4, 797, 798, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 809/9; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 49, UB 21 – 50; Požadované zmeny: funkčné využitie a zastavovacie podmienky umožňujúce realizáciu mestského parku a jeho komplementárnych funkcií a zariadení, vrátane stavieb pre športové a kultúrne aktivity; funkciu parkovacieho domu zrušiť
- Lokalita č. 13: Ulica Turecká/Pribinova, pozemky registra CKN č. 203, 221, 223, 224/1 – 6; Urbanistický blok podľa platného ÚPN : UB 21 – 34; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP
- Lokalita č. 14: Ulica Považská/Vinohrady, pozemky registra CKN č. 5180/4, 5180/12, 5180/15; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 08 – 02; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia pozemkov určených ako „výrobné územie – komunálna výroba, malé a stredné podnikanie“ umožňujúce umiestnenie objektov pre sociálne bývanie
- Lokalita č. 15: Ulica Hliníková/Holubyho, pozemky registra CKN č. 2730/1, 2732/2, 2733/2; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 16 – 23; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia „plochy parkovo upravenej zelene“ na „obytné územie – rodinné domy“
- Lokalita č. 16: Ulica pri gymnáziu/Turecká, pozemky registra CKN č. 6700/2, 8585/1, 8585/8; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 40, UB 21 – 43; Požadované zmeny: zmena funkcie na časti „plochy verejnej zelene“ na funkciu „zmiešaného územia OV a bývania“, zmena trasovania komunikácií, zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP
- Lokalita č. 17: Ulica Žerotínova bašta, pozemok registra CKN č. 809/2; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 21 – 49; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 7 NP
- Lokalita č. 18: Ulica Považská/Nový svet, časť pozemku registra CKN č. 4902; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 13 – 13; Požadované zmeny: zmena priestoru/koridoru miestnej komunikácie na „výrobné územie, komunálna výroba, malé a stredné podnikanie“
- Lokalita č. 19: Tatranská ulica, pozemok registra CKN č. 1587/8; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 29; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia „plochy lesov“ na funkčné využitie „obytné územie – rodinné domy“
- Lokalita č. 20: Tatranská ulica, pozemok registra CKN č. 2786/8; Urbanistický blok podľa platného ÚPN: UB 18; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia „zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť“ maximálna podlažnosť– 2 NP na funkčné využitie „obytné územie – bytové domy“ maximálna podlažnosť– 4NP
- Zmena č. 21: Doplnenie cyklotrás v centre mesta podľa požiadaviek mesta Nové Zámky
- Zmena č. 22: V súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva Nové Zámky zo dňa 5.9.2018 Uznesenie č. 352/050918 „doplnenie zmeny Územného plánu: V urbanistickom bloku 20-03 ponechanie možnosti zariadení na skladovanie, spracovanie a distribúciu odpadov produkovaných v zdravotníctve, t.j. spracovávanie obyčajných, ale aj nebezpečných zdravotníckych odpadov v súčasnom areáli bez možnosti jeho rozšírenia“
- Zmena č. 23: Zapracovanie požiadaviek SVP do záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky o kritériá možnosti výstavby v inundačnom území rieky Nitra
- Zmena č. 24: Úpravy regulatívov pre funkčnú plochu „Územie rekreačného využitia – záhradkárske osady“ (stanovenie koeficientu zastavanosti pozemkov)



Lokalizácia riešených zmien a doplnkov v rámci územia mesta Nové Zámky:

3. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NOVÉ ZÁMKY

Požadované lokality v Zmenách a doplnkoch č. 1 sú z časti charakteru požadovanej zmeny iba v textovej záväznej časti a z časti požadovanej grafickej zmeny i textovej záväznej časti. V nasledovnom prehľade je uvedené, ako boli jednotlivé lokality a požiadavky na zmeny riešené.

Lokalita/Zmena č.	Spôsob riešenia
č. 1	Vytvorenie nového UB č. 17-22 z existujúceho UB 17-04 s ponechaním pôvodnej funkcie a určenia výšky na 5 NP; grafika a text záväznej časti
č. 2	Ponechanie pôvodnej funkcie UB č. 29-06 „zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť, služby“, zmena určenia výšky na 3 NP; text záväznej časti
č. 3	Vytvorenie nového tvaru existujúceho UB 09-13 pričlenením nových parciel pozdĺž cesty k židovskému cintorínu a zmena funkcie celého bloku 09-13 na funkciu „obytné územie – rodinné domy“ určenie výšky na 2 NP; grafika a text záväznej časti
č. 4	Vytvorenie nového UB č. 17-23 z časti existujúceho UB 17-10 určením funkcie na „zmiešané územie -bývanie, občianska vybavenosť, služby“ a určenia výšky na 4 NP; grafika a text záväznej časti
č. 5	Zmenšenie UB 16-31 na požadované parcely, rozšírenie UB 16-01, zmena určenia výšky na 4 a 5 NP v UB 16-31 s tým, že 4 NP sa vzťahuje na objekty susediace s UB 16-03, 16-04 a 16-07; grafika a text záväznej časti
č. 6	Vytvorenie nového UB č. 11-33 z časti existujúceho UB 11-08, určením funkcie na „zmiešané územie - bývanie, OV, služby“, určením výšky na 3 NP; grafika a text záväznej časti
č. 7	Vytvorenie nového UB č. 21-73 z časti existujúceho UB 21-42, ponechaním pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 3 NP; grafika a text záväznej časti
č. 8	Vytvorenie nového UB č. 21-74 z časti existujúceho UB 21-51, ponechaním pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 3 NP; grafika a text záväznej časti
č. 9	Vytvorenie nového UB č. 21-79 z časti existujúceho UB 21-59, ponechaním pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 3 NP; grafika a text záväznej časti
č. 10	Ponechanie pôvodného bloku UB 21-15 aj pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 4 NP; text záväznej časti
č. 11	Ponechanie pôvodného bloku UB 21-48 aj pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 4 NP; text záväznej časti

č. 12	Úprava pôvodného UB 21-50 o časť blokov 21-49 a 21-51 a zelene, určenie funkcie na „plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene“; grafika a text záväznej časti
č. 13	Vytvorenie nových blokov UB č. 21-76 a UB 21-77 z existujúceho UB 21-34, ponechaním pôvodnej funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky pre UB 21-76 na 4 NP, výšky pre UB 21-77 na 2 a 3 NP s tým, že 2 NP sa vzťahuje na objekty pozdĺž ulice Ernestova bašta a výšky pre UB 21-34 na 3 NP; grafika a text záväznej časti
č. 14	Vytvorenie nového UB č. 08-07 z časti existujúceho UB 08-02, určením funkcie „zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie“; grafika a text záväznej časti; doplnenie regulatívu R8
č. 15	Zmena funkcie UB 16-23 na funkciu „obytné územie – rodinné domy“, určením výšky na 2 NP; grafika a text záväznej časti
č. 16	Vytvorenie nového UB č. 21-78 z časti existujúceho UB 21-40 a z časti zelene, určenie funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 4 NP, zmena vedenia obslužných komunikácií a cyklotrasy; grafika a text záväznej časti
č. 17	Vytvorenie nového UB 21-75 z časti existujúceho UB 21-49, určením funkcie „CMZ – zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania“, určenie výšky na 7 NP; grafika a text záväznej časti
č. 18	Pričlenenie pozemku z časti UO 14 do UB 13-13, ponechaním pôvodnej funkcie UB 13-13 na „výrobné územie, komunálna výroba, malé a stredné podnikanie“; grafika záväznej časti
č. 19	Vytvorenie nového UB 29-62 z plochy lesov; určením funkcie „obytné územie – rodinné domy“, určením výšky na 2 NP; grafika a text záväznej časti
č. 20	Pričlenenie pozemku z časti UB 18-01 do UB 18-13, ponechaním pôvodnej funkcie UB 18-13 na „obytné územie – bytové domy“, určenie výšky na 4 NP; grafika záväznej časti
č. 21	Doplnenie cyklotrás do výkresu „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“ v mierke 1 : 10 000
č. 22	Doplnenie textu do príslušnej tabuľky UO 20 záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky
č. 23	Doplnenie požadovaných textov do smernej aj záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky podľa požiadaviek SVP
č. 24	Úprava textu regulatívu R14 v Dopĺňujúcich ustanoveniach záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky

4. ZMENY A DOPLNKY TEXTU SMERNEJ ČASTI ÚPN MESTA NOVÉ ZÁMKY

V kapitole 2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu sa na str. 14 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„V roku 2018 mesto objednalo spracovanie Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky. Predmetom zmien a doplnkov bolo aktualizovanie požiadaviek na funkčné a priestorové využívanie niektorých funkčných plôch podľa aktuálnej požiadavky investorov a vlastníkov pozemkov. Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené Mestským zastupiteľstvom Nové Zámky v roku 2019.“

V kapitole 3. Súlad so zadaním sa na str. 14 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky neobsahovali také zmeny, ktoré by menili pôvodné zámery a koncepciu rozvoja mesta a sú plne v súlade so Zadaním pre územný plán mesta Nové Zámky.“

V kapitole 7. Vymedzenie zastavaného územia obce sa na str. 70 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„Riešením Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky sa rozšírila hranica zastavaného územia v dvoch prípadoch a to návrhom novej funkčnej plochy na severe na konci Slovenskej ulice a na juhozápade pri Tatranskej ulici. Vymedzenie zastavaného územia je vyznačené vo výkrese Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia schematicky znázornené na nasledujúcej schéme.“

Schéma na str. 71 sa ruší a vkladá sa nová schéma „Vymedzenie zastavaného územia obce“

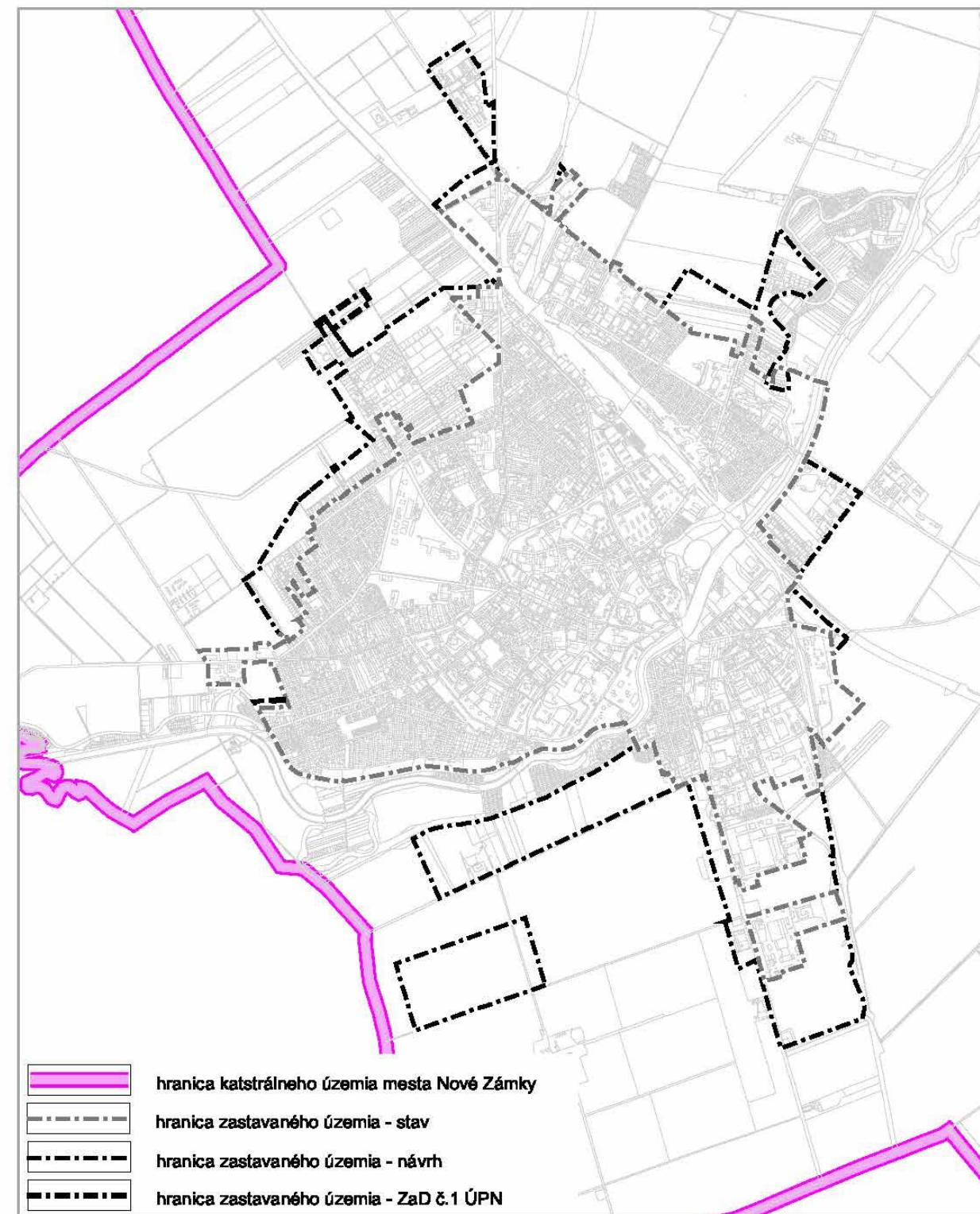
V kapitole 19.3. Ochrana pred povodňami sa na str. 203 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„Jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príslušných pozemkov). V zmysle zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami medzihrádzový priestor rieky Nitry tvorí tzv. inundačné územie toku (§20 zákona), v ktorom je podľa § 20 ods. 5 zákona zakázané umiestňovať okrem iného a) bytové budovy, b) nebytové budovy okrem ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty, ktoré nezhoršia odtok povrchových vôd, chod ľadov, alebo kvalitu vody, sú odolné voči tlaku vody a sú chránené pred zaplavením interiéru vodou.“

Z dôvodu bezpečnosti a bezproblémového prevedenia povodňových prietokov v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskeho osád v medzihrádzovom priestore rieky Nitry, nakoľko objekty súvisiace s využívaním územia na záhradkársku činnosť (napr. ubytovacie zariadenia, záhradné chaty) znižujú potrebný retenčný objem inundačného územia.

Nesprávnym nakladaním s odpadmi (komunálny a záhradný odpad) a nevhodným spôsobom obhospodarovania záhrad, môže počas zvýšených prietokov a v prípade zaplavenia inundačného územia dochádzať k nežiaducim environmentálnym záťažiam územia.“

Vymedzenie zastavaného územia obce



Obstarávateľ: Mesto Nové Zámky, Hlavné námestie 10, 940 35 Nové Zámky
 Spracovateľ: AUREX, spol. s r.o., Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

1:35 000

V kapitole 23.VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKÝCH PÔD A LESNÝCH PÔD NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY sa na str. 225 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„V rámci Zmien a doplnkov číslo 1 Územného plánu mesta Nové Zámky (ďalej aj ZaD č. 1 ÚPN) dochádza k záberom PPF a NPF na troch lokalitách. Navýšenie záberov vo vzťahu k schválenému platnému Územnému plánu mesta Nové Zámky dokumentuje nasledovná tabuľka.

Predpokladaný rozsah záberov:

	Novonavrhované zábery PPF podľa ÚPN 2015	Novonavrhované zábery PPF podľa ZaD č.1 ÚPN 2015
Trvalý záber celkom	91,6473 ha	5,2553 ha
z toho v zastavanom území	0,2609 ha	1,5883 ha
mimo zastavané územia	80,9816 ha	3,6670 ha
Záber nepoľnohospodárskych pôd	20,3236 ha	0,2406 ha
Záber poľnohospodárskych pôd	84,1987 ha	5,0147 ha
Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:		
v zastavanom území	0,2609 ha	1,3477 ha
mimo zastavané územie	84,0257 ha	3,6670 ha
Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Nové Zámky podľa kódu BPEJ (0017002, 0017005)	15,0389 ha*	-
Záber viníc v k.ú. Nové Zámky	0,7686 ha	-
Trvalý záber lesnej pôdy:	0 ha	0,5308 ha

Podrobné členenie záberov riešených v ZaD č. 1 ÚPN podľa lokality, druhu pozemku a bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek dokumentuje tabuľka – Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky.

Charakteristika poľnohospodárskej pôdy

Charakteristika poľnohospodárskych pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe BPEJ

BPEJ 7 miestny kód	Pôdny typ	Skupina BPEJ	Poznámka
0041002	černozem pseudoglejová, na sprašových a polygénnych hlinách, stredne ťažká až ťažká, smonica na slieňoch	3	-
0035001	černozem typická, karbonátová na karbonátová aluviálnych sedimentoch, ľahká, vysychavá, černozem typická a černozem hnedozemná na piesočnatých substrátoch, ľahko vysychavá	6	-

Zdroj: Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy

Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

V zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov je treba osobitne chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území Nové Zámky podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky uvádzanej v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z., ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierózne opatrenia.

Vyhodnotenie odňatia plôch z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy

Typologicko-produkčná kategória pôd	Kód BPEJ	Záber PP ha	Podiel celkovej výmery k zaberanej %
3	0041002	1,1696	37
6	0035001	1,9666	63
Spolu		3,1362	100

Celková výmera záberov v rámci Zmien a doplnkov číslo 1 Územného plánu mesta Nové Zámky (t.j. poľnohospodárska aj nepoľnohospodárska pôda) je 5,2553 ha. Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalý záber mimo zastavaného územia obce o výmere 3,6670 ha; 1,3477 ha sa nachádza v zastavanom území. Záber nepoľnohospodárskych pôd je 0,2406 ha.

Žiadna z odnímaných pôd nepodlieha ochrane poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Podľa dostupných údajov sa na lokalitách predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely nenachádzajú hydromelioračné zariadenia.

Vyhodnotenie a zdôvodnenie spoločenskej a ekonomickej nevyhnutnosti využívania poľnohospodárskych pozemkov na iné účely

- Lokalita ZaD-1 - je navrhovaná na bývanie

Ide o zábery ornej pôdy mimo zastavaného územia obce o výmere 3,1362 ha. Ide o lokalitu, ktorá je určená pre rozvoj bývania v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov.

- Lokalita ZaD-2 - je navrhovaná na bývanie

Ide o zábery lesnej pôdy mimo zastavaného územia obce o výmere 0,5308 ha. Ide o lokalitu, ktorá je určená pre rozvoj bývania v nadväznosti na existujúcu zástavbu rodinných domov.

- Lokalita ZaD-3 - je navrhovaná na realizáciu mestského parku

Lokalita sa nachádza v zastavanej území obce. V rámci lokality sa nachádzajú plochy záhrad o výmere 1,3477 ha a plochy nepoľnohospodárskej pôdy, ktoré sú súčasťou už urbanizovaného prostredia.

Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek

Skupina kvality	Kód BPEJ	Výmera skupiny kvality (m²)	Základná sadzba odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy (eur/m2)	Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske účely (eur)
3	0041002	11 696	10	116 960
6	0035001	19 666	2	39 332
Spolu		31 362		156 292

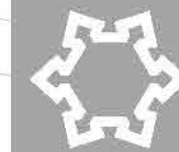
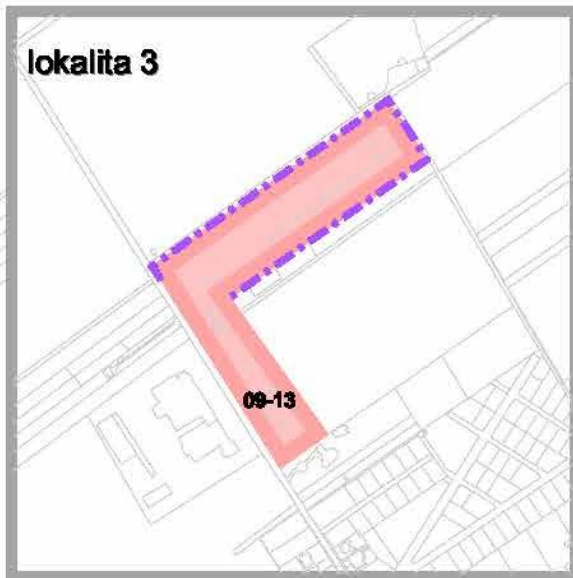
Prehľad záberov poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov podľa Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky

Urb. blok (ZaDč. 1 ÚPN)	Lokalita záberu PPF	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Záber plôch z toho		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy						Hydromeliorácie	Záber NP	Poznámka	Miera zastavania k r. 2015 v %
				v zast. území	mimo zast.úz.	Spolu v ha	DRP	BPEJ	Skup. BPEJ	v zast. území	mimo zast.úz.				
09-13	ZaD-1	bývanie	3,1362		3,1362	3,1362	orná pôda	0041002 0035001	3 6		1,1696 1,9666	-			0
29-62	ZaD-2	bývanie	0,5308		0,5308	0,5308	lesná pôda	*	*		0,5308	-			0
21-50	ZaD-3	park	1,5883	1,5883		1,3477	záhrada	*	*	1,3477		-	0,2406		
SPOLU			5,2553	1,5883	3,6670	5,0147				1,3477	3,6670		0,2406		

Poznámky: PPF – poľnohospodársky pôdny fond, DRP - druh pozemku, BPEJ - bonitovaná pôdno-ekologická jednotka, NP - nepoľnohospodárska pôda

* Podľa dostupných informácií z Informačného servisu VÚPOP sa pozemok nachádza v intraviláne (kód I) t.j. nie je uvedený kód BPEJ.

5. GRAFICKÁ ČASŤ



Nové Zámky

územný plán mesta

Zmeny a doplnky č. 1

Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami

1:10 000

2

LEGENDA:

- hranica zastavaného územia
ZaD č.1 ÚPN mesta Nové Zámky
- hranica parcely
- komunikácie funkčnej triedy B2 - návrh
- komunikácie funkčnej triedy D1 - návrh
- na zrušenie
- cyklistické trasy
- cyklistická trasa - na zrušenie
- ochranné pásmo lesa

Záväzné regulatívy funkčného využitia územia:

- CMZ Centrálna mestská zóna
- zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- RD obytné územie - rodinné domy
- BD obytné územie - bytové domy
- ZB/OV zmiešané územie - bývanie,
občianska vybavenosť, služby
- ZOV/V zmiešané územie - občianska,
vybavenosť, sklady, podnikanie
- VMSP výrobné územie - komunálna
výroba, malé a stredné podnikanie
- ZP plochy zelene parkov
a parkovo upravenej zelene

Územie na novú výstavbu a urbanizáciu
(prip. prestavbu a dostavbu):

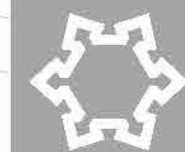
- RD obytné územie - rodinné domy

Objednávateľ:  Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

Spracovateľ:  AUREX, spol. s r.o.
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

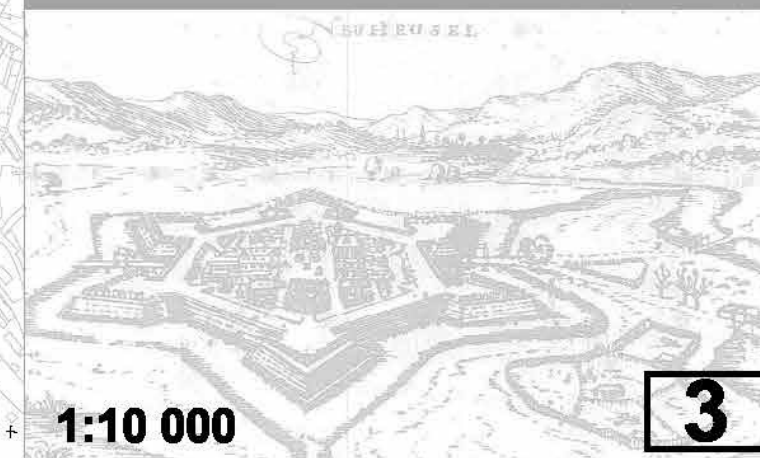
lokalita č. 3



Nové Zámky

územný plán mesta
Zmeny a doplnky č. 1

Výkres verejného dopravného vybavenia



1:10 000

3

LEGENDA:

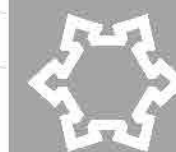
- lokality navrhované v ZaD č. 1
ÚPN mesta Nové Zámky
- hranica parcely
- komunikácie funkčnej triedy B2 - návrh
- komunikácie funkčnej triedy D1 - návrh
- na zrušenie
- Cyklistická trasa (neznačená)
- Cyklistická trasa - na zrušenie

Objednávateľ:  Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

Spracovateľ:  AUREX, spol. s r.o.
Ľubfanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

lokalita č.3

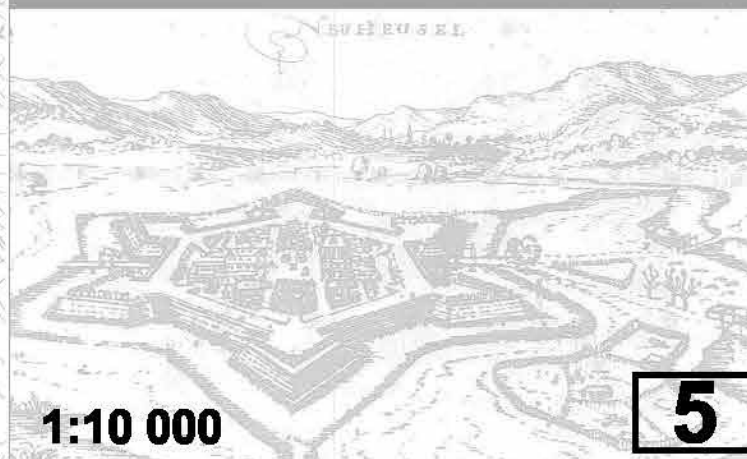


Nové Zámky

územný plán mesta

Zmeny a doplnky č. 1

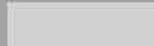
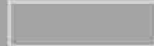
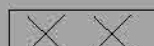
Výkres verejného technického
vybavenia elektrickou energiou,
telekomunikáciami, informačnými
sieťami a ich zariadení



1:10 000

5

LEGENDA:

-  lokality navrhované v ZaD č. 1
UPN mesta Nové Zámky
-  hranica parcely
-  káblové elektrické vedenie 22 kV
ZaD č.1 UPN - navrhovaná prekládka
vzdušného vedenia
-  na zrušenie

Objednávateľ:



Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

Spracovateľ:



AUREX, spol. s r.o.
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

ZaD-1

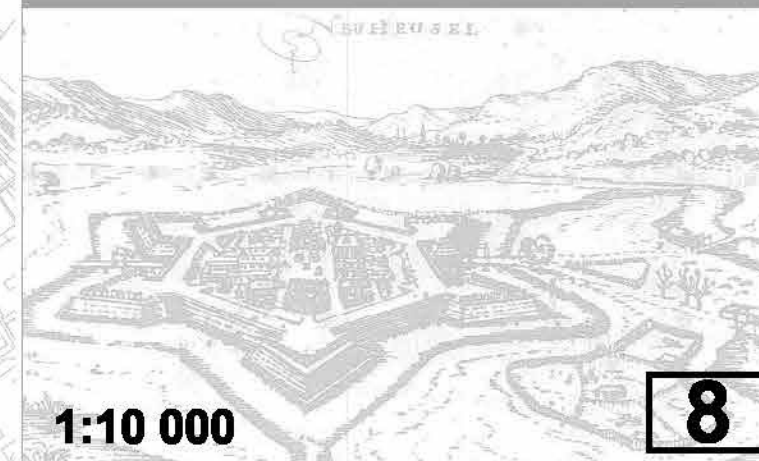


Nové Zámky

územný plán mesta

Zmeny a doplnky č. 1

Výkres perspektívneho použitia
poľnohospodárskej pôdy
a lesných pozemkov
na nepoľnohospodárske účely



1:10 000

8

LEGENDA:

- ZaD-1** lokalita záberu blokov
- hranica zastavaného územia
návrh podľa ZaD č. 1
UPN mesta Nové Zámky
- hranica parcely
- orná pôda
- záhrada
- lesná pôda
- zastavaná plocha

ZaD-3

ZaD-2

Objednávateľ:



Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

Spracovateľ:



AUREX, spol. s r.o.
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

6. PRÍLOHY

Zadanie Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu Mesta Nové Zámky

- Špecifikácia požadovaných zmien Územného plánu Mesta Nové Zámky

1

Lokalita: **Mostná ulica, pozemky registra CKN č. 5890/6,7,10,12,13,14**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 17 – 04**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť, služby
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 NP

Požadované zmeny

- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP

2

Lokalita: **Vajanského ulica, všetky pozemky urbanistického bloku**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 29 – 06**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť, služby
- Maximálna podlažnosť stanovená na 8 NP

Požadované zmeny

- Obmedzenie maximálnej podlažnosti na 3 NP

3

Lokalita: **Slovenská ulica, pozemky registra CKN č. 8706/2,5,8**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 9 – 13**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako zmiešané územie – bývanie, rastlinná výroba, ovocinárstvo

Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na obytné územie – rodinné domy

4

Lokalita: **Ulica M.R. Štefánika, pozemky registra CKN č. 5925/2, 5925/7, 5923**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 17 – 10**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie
- Maximálna podlažnosť stanovená na 4 NP

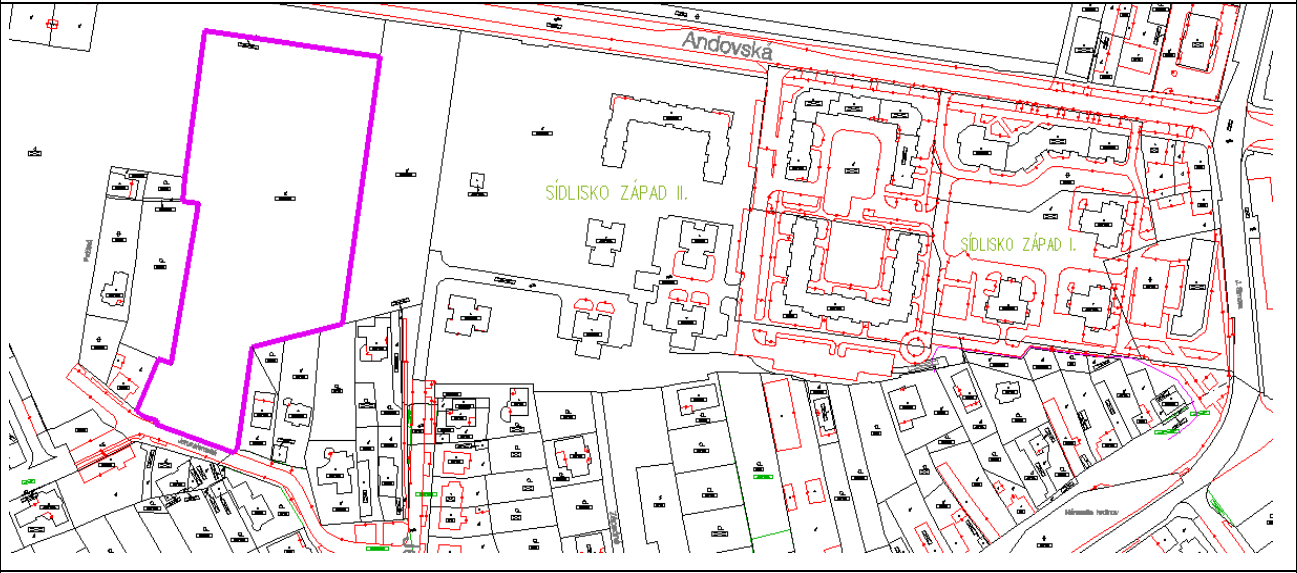
Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na zmiešané územie - bývanie, občianska vybavenosť, služby

5

Lokalita: **Andovská ulica, pozemok registra CKN č. 1918/223**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 16 – 31**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako obytné územie – bytové domy
- Maximálna podlažnosť stanovená na 4 NP

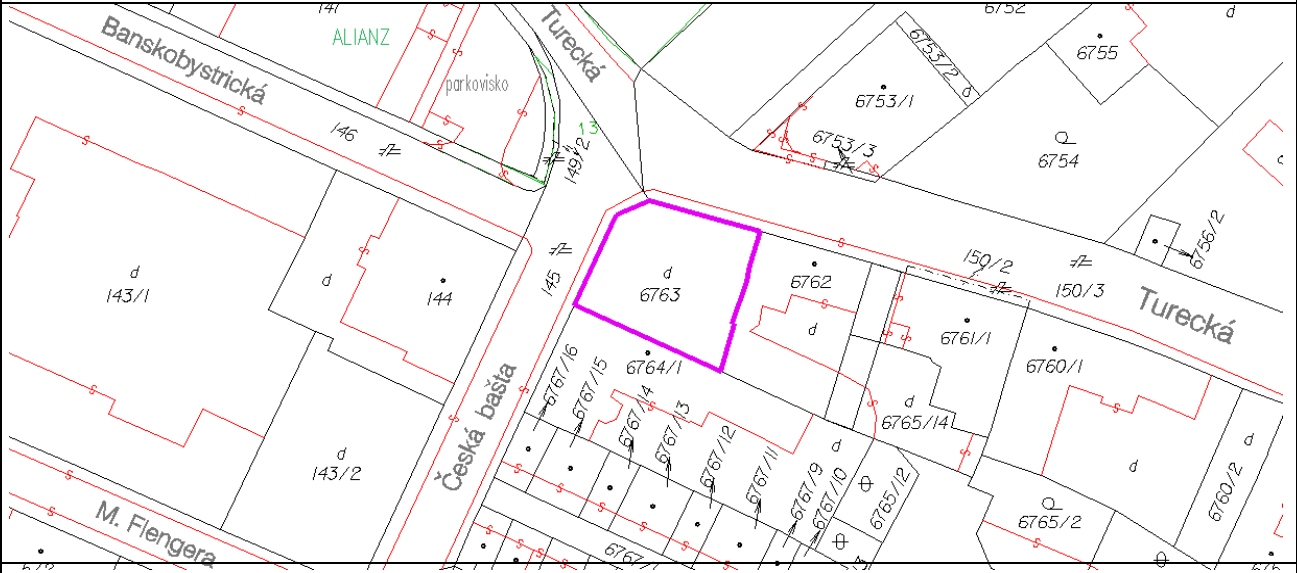
Požadované zmeny

- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP

7

Lokalita: **Turecká ulica, pozemok registra CKN č. 6763**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 42**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 NP

Požadované zmeny

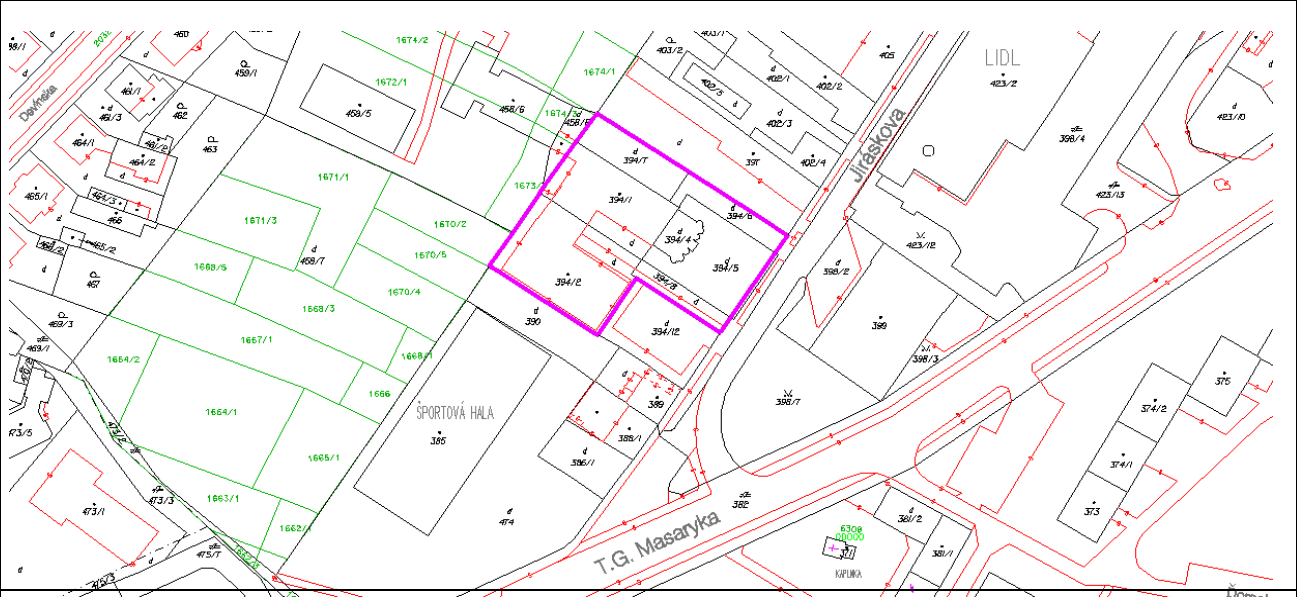
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 3 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (index zastavanosti pozemku, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

6

Lokalita: **Jiráskova ulica, pozemky registra CKN č. 394/1, 2, 4, 5, 6, 7, 8**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 11 – 08**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Územie občianskej vybavenosti, max. podlažnosť – 2 NP

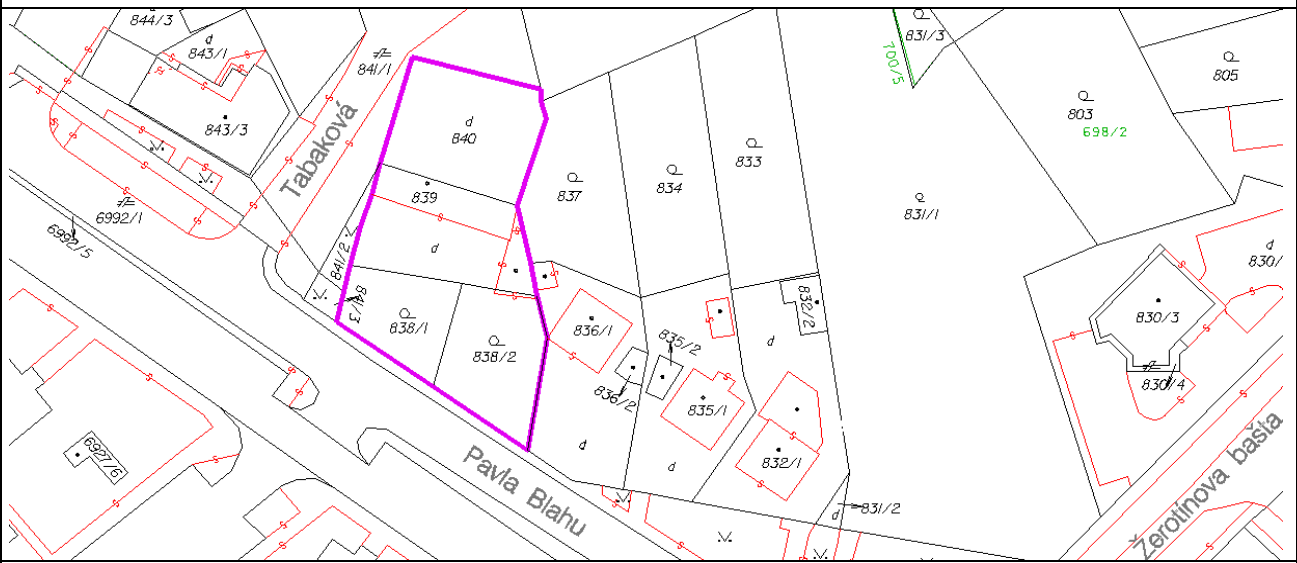
Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na obytné územie – bytové domy, max. podlažnosť – 4 NP

8

Lokalita: **Ulica Tabaková/Pavla Blahu, pozemky registra CKN č. 838/1,2, 839, 840**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 51**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 NP

Požadované zmeny

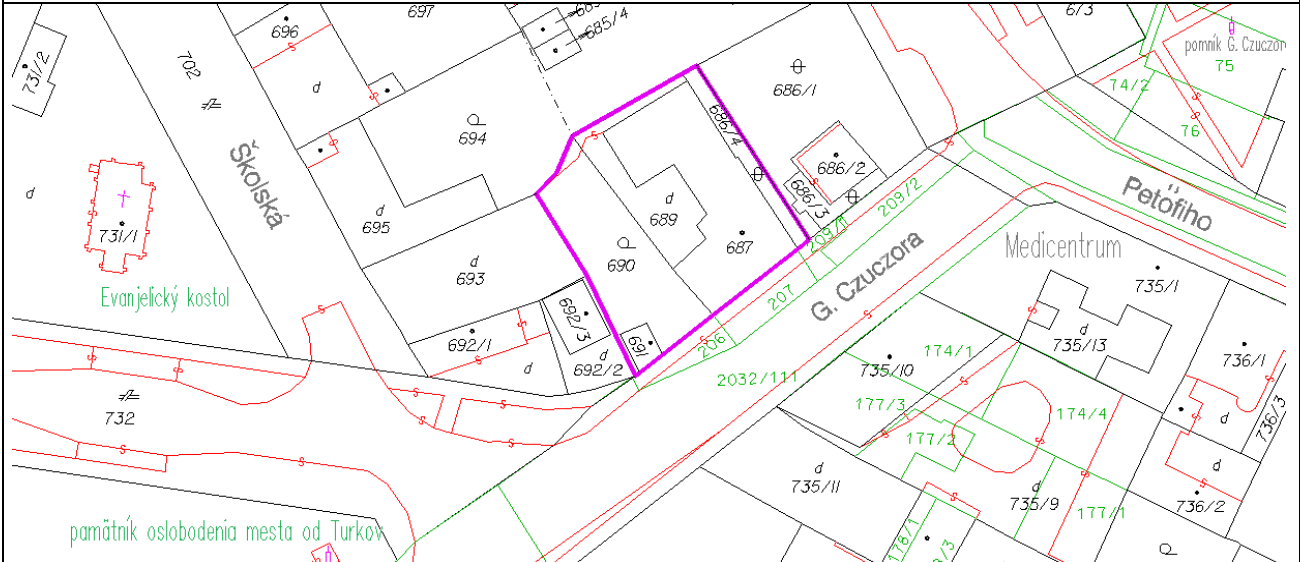
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 3 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

9

Lokalita: **Ulica G. Czuczora, pozemky registra CKN č. 686/4, 687, 689,690,691**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 59**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 NP

Požadované zmeny

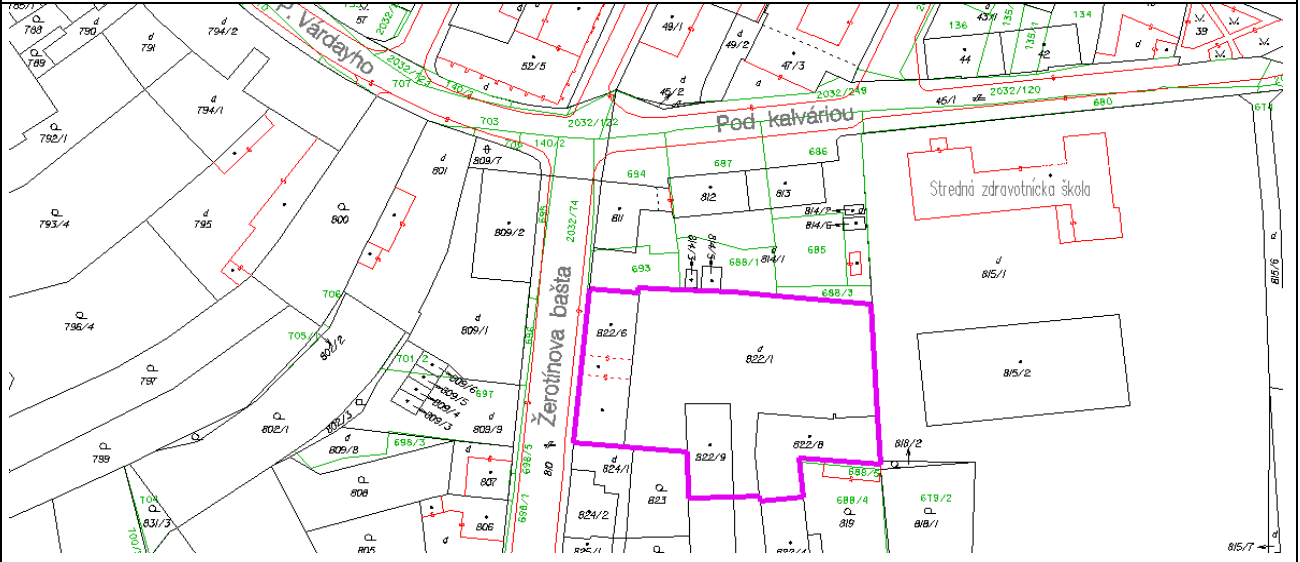
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 5 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

11

Lokalita: **Žerotínova bašta, pozemky registra CKN č. 822/1, 822/6, 822/, 822/9**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 48**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 – 4 NP

Požadované zmeny

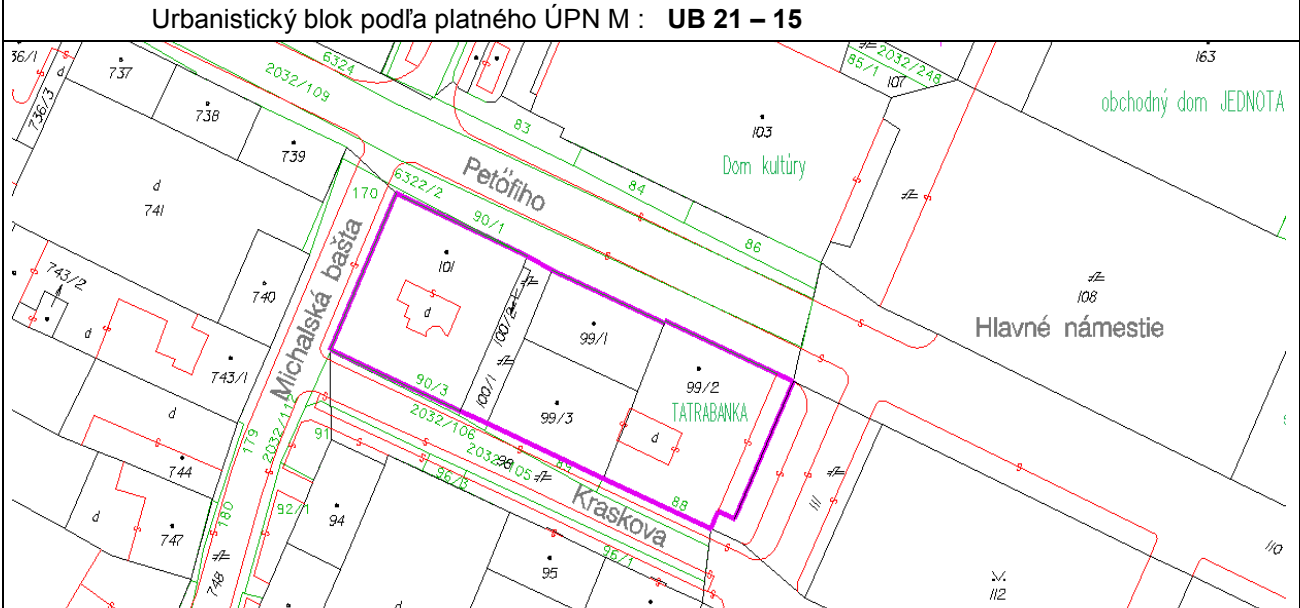
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

10

Lokalita: **Ulica Kraskova, Michalská bašta, Petőfiho, Hlavné námestie, pozemky registra CKN č. 99/1, 99/2, 99/3, 100/1, 100/2, 101**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 15**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 - 4 NP

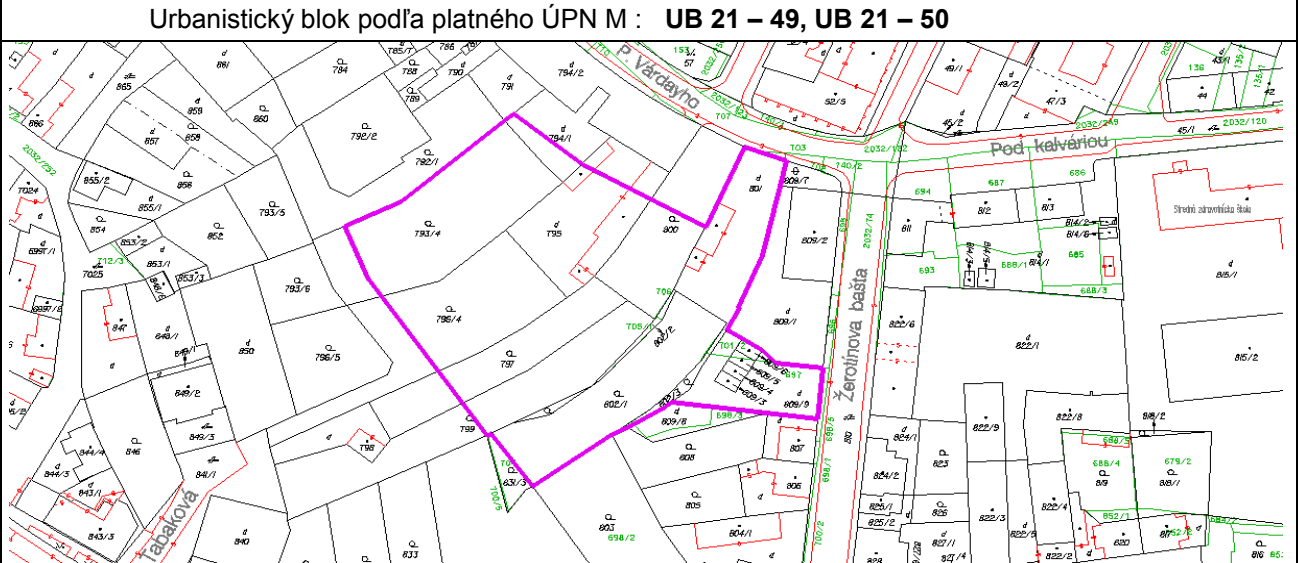
Požadované zmeny

- Zjednotenie výšky zástavby na 4 NP

12

Lokalita: **Ulica P. Várdayho, pozemky registra CKN č. 793/4, 794/1, 795 796/4, 797, 798, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 809/9**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 49, UB 21 – 50**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Plochy parkovo upravenej verejnej zelene
- Pozemky a stavby pre zariadenia statickej dopravy – parkovací dom (2 NP)
- Prístupová komunikácia, pešie komunikácie

Požadované zmeny

- Funkčné využitie a zastavovacie podmienky umožňujúce realizáciu mestského parku a jeho komplementárnych funkcií a zariadení, vrátane stavieb pre športové a kultúrne aktivity
- Funkciu parkovacieho domu zrušiť

13

Lokalita: **Ulica Turecká/Pribinova, pozemky registra CKN č. 203, 221, 223, 224/1 – 6**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 34**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 2 – 3 NP

Požadované zmeny

- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

15

Lokalita: **Ulica Hliníková/Holubyho, pozemky registra CKN č. 2730/1, 2732/2, 2733/2**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 16 – 23**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Plochy parkovo upravenej zelene

Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na obytné územie – rodinné domy

14

Lokalita: **Ulica Považská/Vinohrady, pozemky registra CKN č. 5180/4, 5180/12, 5180/15**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 08 – 02**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Pozemky určené ako výrobné územie – komunálna výroba, malé a stredné podnikanie
- Maximálna podlažnosť stanovená na 3 NP

Požadované zmeny

- Zmena na funkčné využitie umožňujúce umiestnenie objektov pre sociálne bývanie

16

Lokalita: **Ulica pri gymnáziu/Turecká, pozemky registra CKN č. 6700/2, 8585/1, 8585/8**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 40, UB 21 – 43**

Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania / max. podlažnosť 2-3 NP
- Plochy verejnej zelene
- Komunikácie / pešie komunikácie

Požadované zmeny

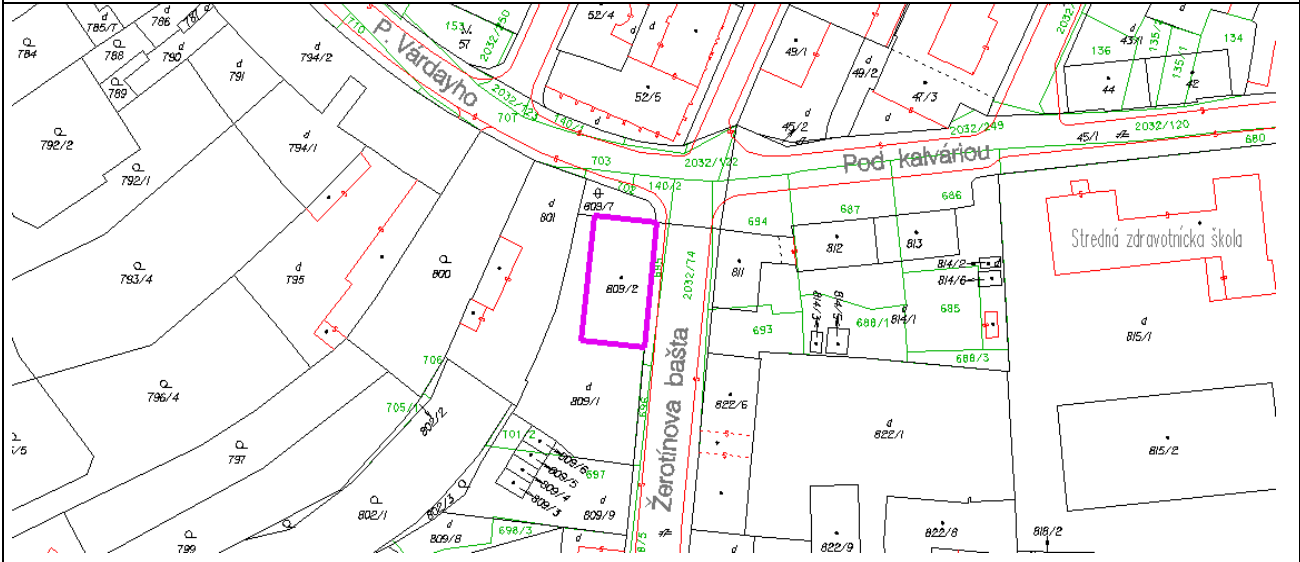
- Zmena funkcie na časti plochy verejnej zelene na funkciu zmiešaného územia OV a bývania
- Zmena trasovania komunikácií
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

17

Lokalita: **Ulica Žerotínova bašta, pozemok registra CKN č. 809/2**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 21 – 49**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- Maximálna podlažnosť stanovená na 4 NP (v súčasnosti je budova 6-podlažná)

Požadované zmeny

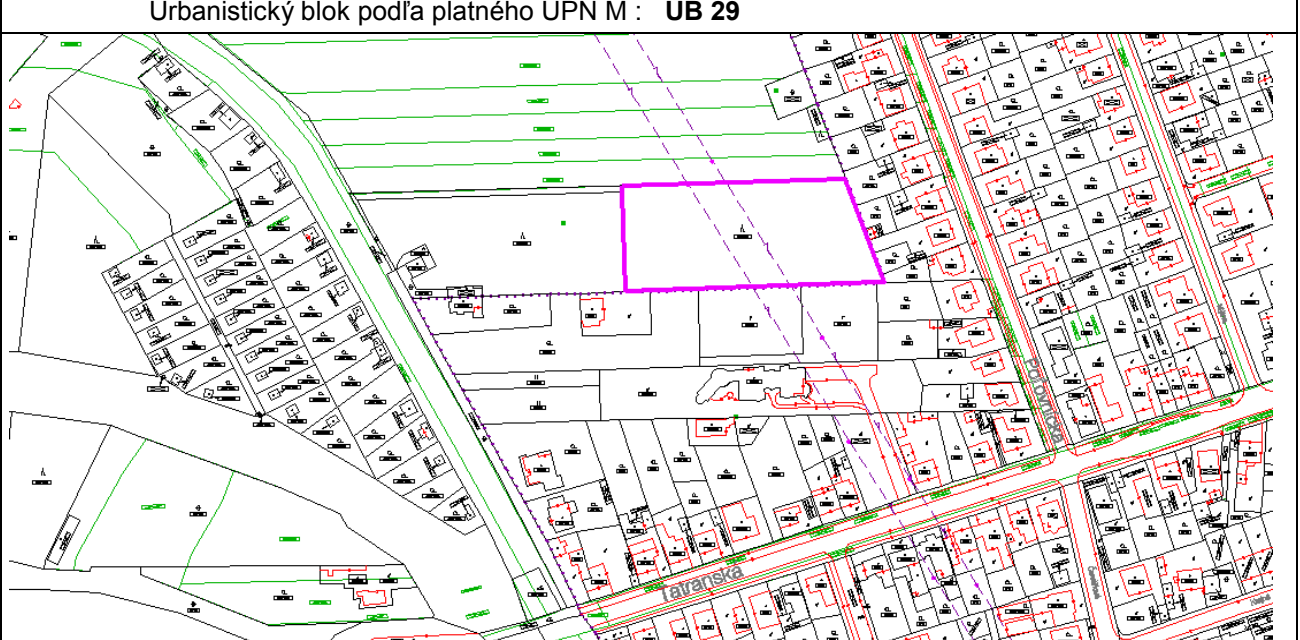
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 7 NP

Pozn.: Ďalšie požadované zmeny (určenie stavebných čiar, zmena funkcie v rámci zmiešanej zóny CMZ) budú riešené v rámci následnej aktualizácie ÚPN CMZ, do ktorej metodicky resp. kompetenčne spadajú

19

Lokalita: **Tatranská ulica, pozemok registra CKN č. 1587/8**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 29**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Plochy lesov

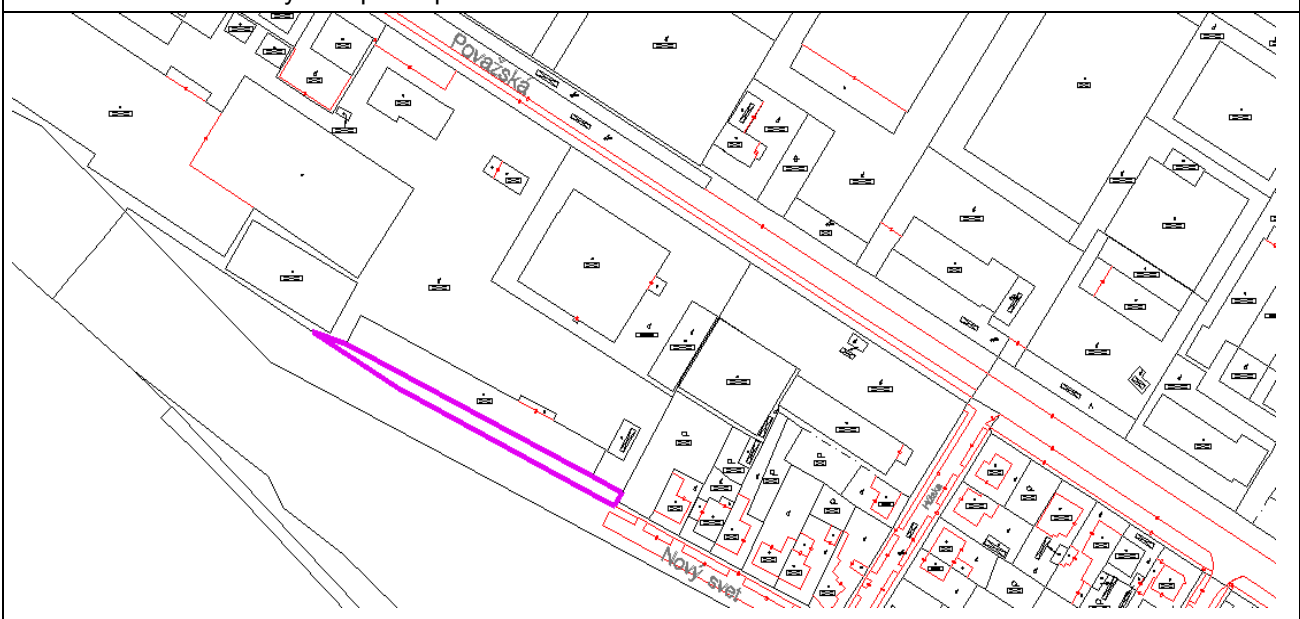
Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na obytné územie – rodinné domy

18

Lokalita: **Ulica Považská/Nový svet, časť pozemku registra CKN č. 4902**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 13 – 13**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Priestor/koridor miestnej komunikácie

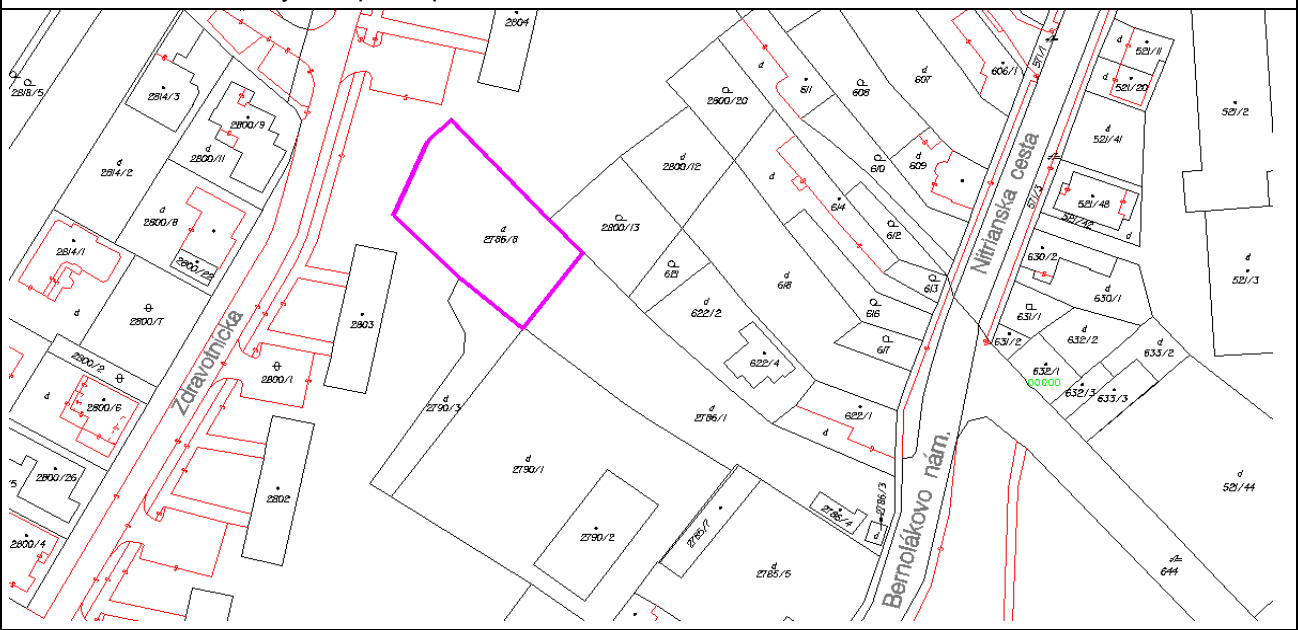
Požadované zmeny

- Zmena na Výrobné územie, komunálna výroba, malé a stredné podnikanie

20

Lokalita: **Zdravotnícka ulica, pozemok registra CKN č. 2786/8**

Urbanistický blok podľa platného ÚPN M : **UB 18**



Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- Zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť / maximálna podlažnosť – 2 NP

Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na obytné územie – bytové domy / maximálna podlažnosť – 4NP

AUREX spol. s r.o.

20

Výpis z uznesenia Mestského zastupiteľstva Nové Zámky zo dňa 5.9.2018

Uznesenie č. 352/050918

Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu Mesta Nové Zámky

Informácia o podnetoch a námetoch na zmenu Územného plánu Mesta Nové Zámky a o ďalšom postupe obstarávania dokumentu

Mestské zastupiteľstvo

schvaľuje

návrh na doplnenie zmeny Územného plánu:

V urbanistickom bloku 20-03 ponechanie možnosti zariadení na skladovanie, spracovanie a distribúciu odpadov produkovaných v zdravotníctve, t.j. spracovávanie obyčajných, ale aj nebezpečných zdravotníckych odpadov v súčasnom areáli bez možnosti jeho rozšírenia.

Poznámky:

Okrem vyššie uvedených zmien resp. podnetov budú v rámci ZaD riešené aj úpravy regulatívov pre funkčnú plochu „Územie rekreačného využitia – záhradkárske osady“ (stanovenie koeficientu zastavanosti pozemkov), ako aj kritérií možností výstavby v inundačnom území rieky Nitra (požiadavky SVP).

Ďalšie úpravy môžu vyplývať aj zo stanovísk dotknutých orgánov ŠS resp. správcov verejného dopravného a technického vybavenia.