

**Územný plán mesta
Nové Zámky
Zmeny a doplnky č. 1**

Záväzná časť



Obstarávateľ
Mesto Nové Zámky



Spracovateľ
AUREX spol. s r.o.
2019

ZMENY A DOPLNKY č.1 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA NOVÉ ZÁMKY
- záväzná časť

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:

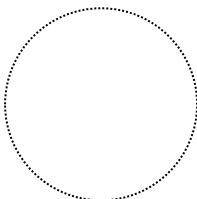
Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ úlohy:

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

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



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.

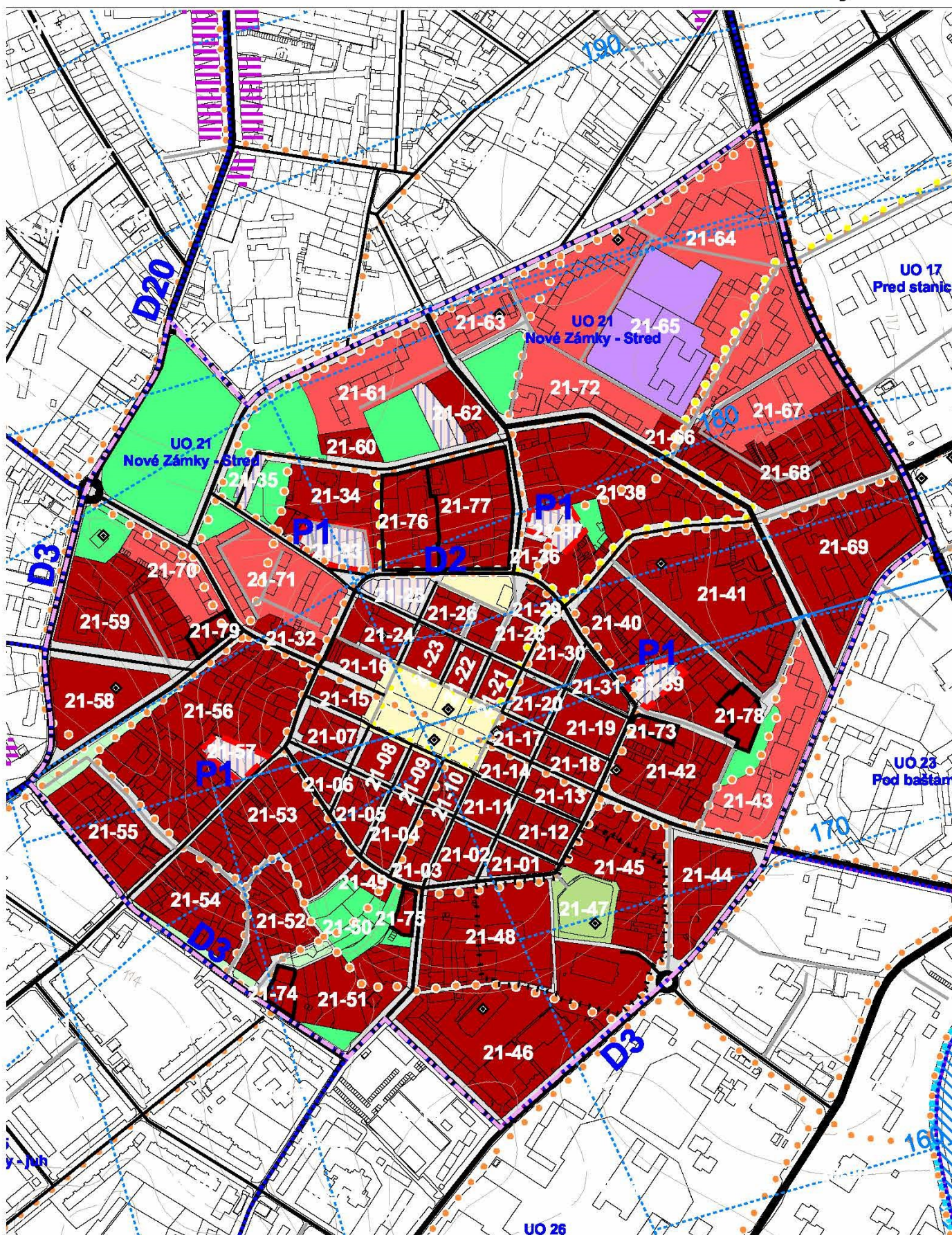
Textová časť je spracovaná úpravou pôvodného textu ÚPN, schváleného Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky v septembri 2016. Text Zmien a doplnkov č.1 ÚPN je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu zverejneného na webovom sídle mesta Nové Zámky (<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.

V kapitole 1.1.1. Zásady urbanisticko-kompozičné

Na str. 10 sa schéma Urbanistický obvod č. 21 ruší a nahrádza sa novou schémou

Urbanistický obvod č. 21 Nové Zámky - stred



Urbanistické bloky 21-01 až 21-79

V tabuľke na str. 11 v riadku č. urb. bloku 21-15 sa v stĺpci podlažnosť ruší slovné spojenie „2-4“ a nahrádza sa:
„4“,

V tabuľke na str. 12 v riadku č. urb. bloku 21-34 sa v stĺpci podlažnosť ruší slovné spojenie „2-3“ a nahrádza sa:
„3“

V tabuľke na str. 12 v riadku č. urb. bloku 21-48 sa v stĺpci podlažnosť ruší slovné spojenie „2-4“ a nahrádza sa:
„4“

V tabuľke na str. 12 sa celý text v riadku č. urb. bloku 21-50 ruší a nahrádza sa novým:

21-50		plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene	ZP			
-------	--	---	----	--	--	--

V tabuľke na str. 12 sa na konci tabuľky vkladajú nové riadky:

21-73		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Renovácia urbanistickej štruktúry	3
21-74		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Kompletizácia urbanistickej štruktúry	3
21-75		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Kompletizácia urbanistickej štruktúry	7
21-76		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Renovácia urbanistickej štruktúry	4
21-77		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Renovácia urbanistickej štruktúry	2*,3
21-78		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Voľná zástavba solitérov	Kompletizácia urbanistickej štruktúry	4
21-79		CMZ - zmiešané územie OV a bývania	CMZ	Otvorená bloková zástavba	Renovácia urbanistickej štruktúry	3

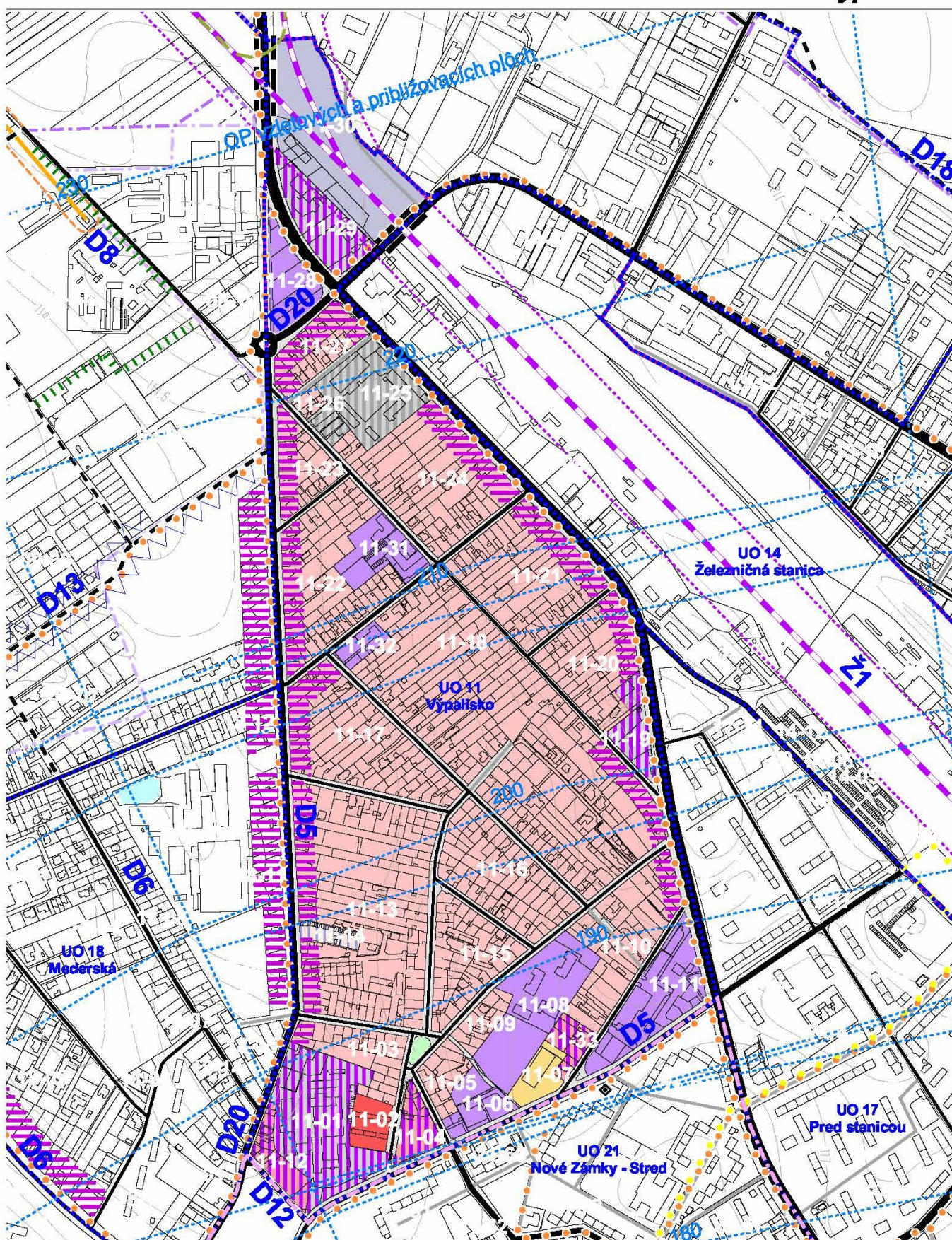
Na konci textu tabuľky na str. 13 sa vkladá nový text:

„Poznámka: *2 NP sa vzťahuje na objekty pozdĺž ulice Ernestova bašta

Poznámka: urbanistické bloky 21-34, 21-49, 21-50, 21-51, 21-59 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzené
urbanistické bloky 21-73 až 21-79 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vytvorené“

Na str. 14 sa schéma Urbanistický obvod č. 11 ruší a nahrádza sa novou schémou:

Urbanistický obvod č. 11 Výpalisko



Urbanistické bloky 11-01 až 11-33

V tabuľke na str. 16 sa za riadok č. urb. bloku 11-32 vkladá nový riadok:

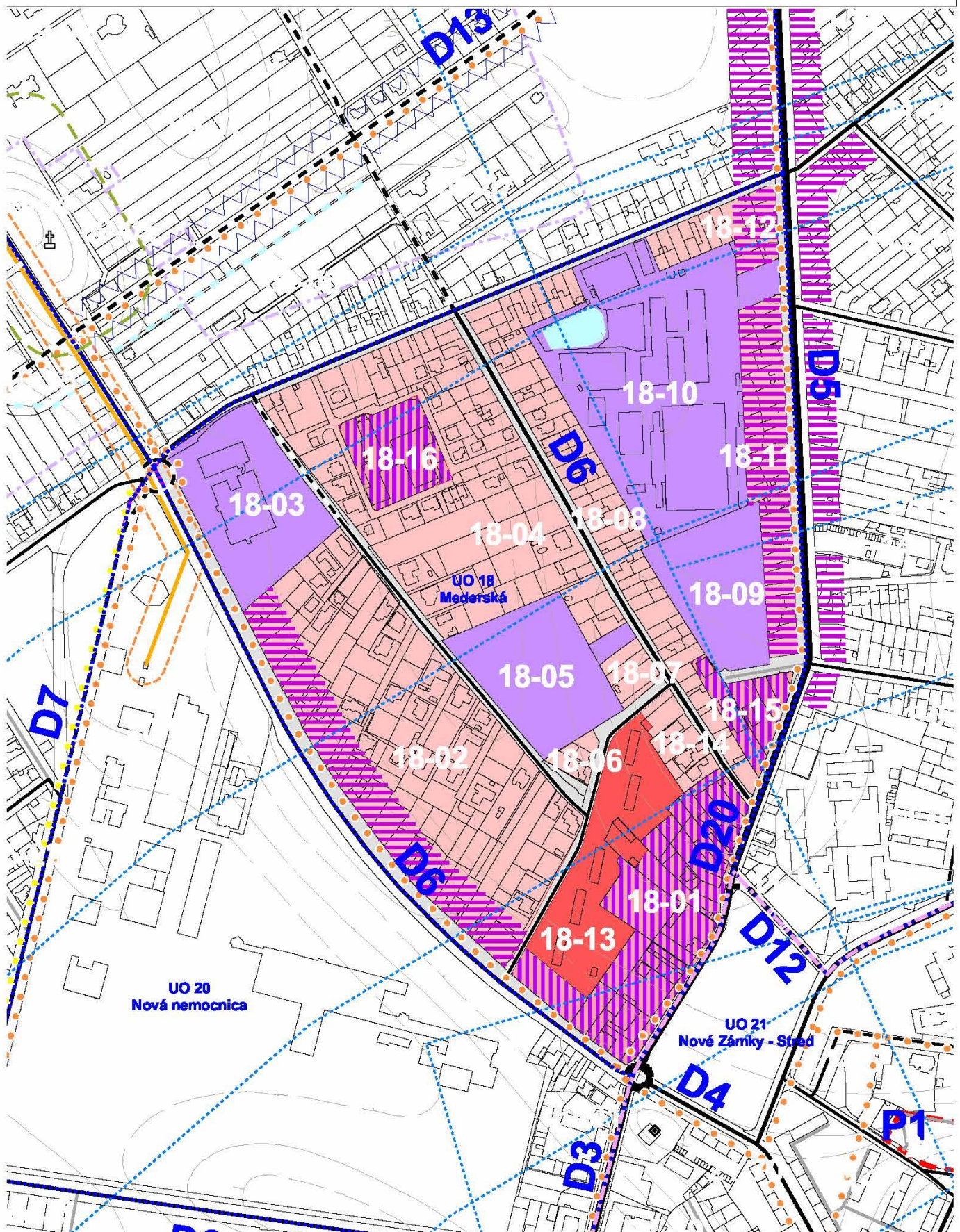
11-33		zmiešané územie - bývanie, OV, služby	ZB/OV	Voľná zástavba solitérov	Kompletizácia urbanistickej štruktúry	3
-------	--	---------------------------------------	-------	--------------------------	---------------------------------------	---

Na konci textu tabuľky na str. 16 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistický blok 11-08 bol v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzený
urbanistický blok 11-33 bol v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vytvorený“

Na str. 17 sa schéma Urbanistický obvod č. 18 ruší a nahrádza sa novou schémou:

Urbanistický obvod č. 18 Mederská



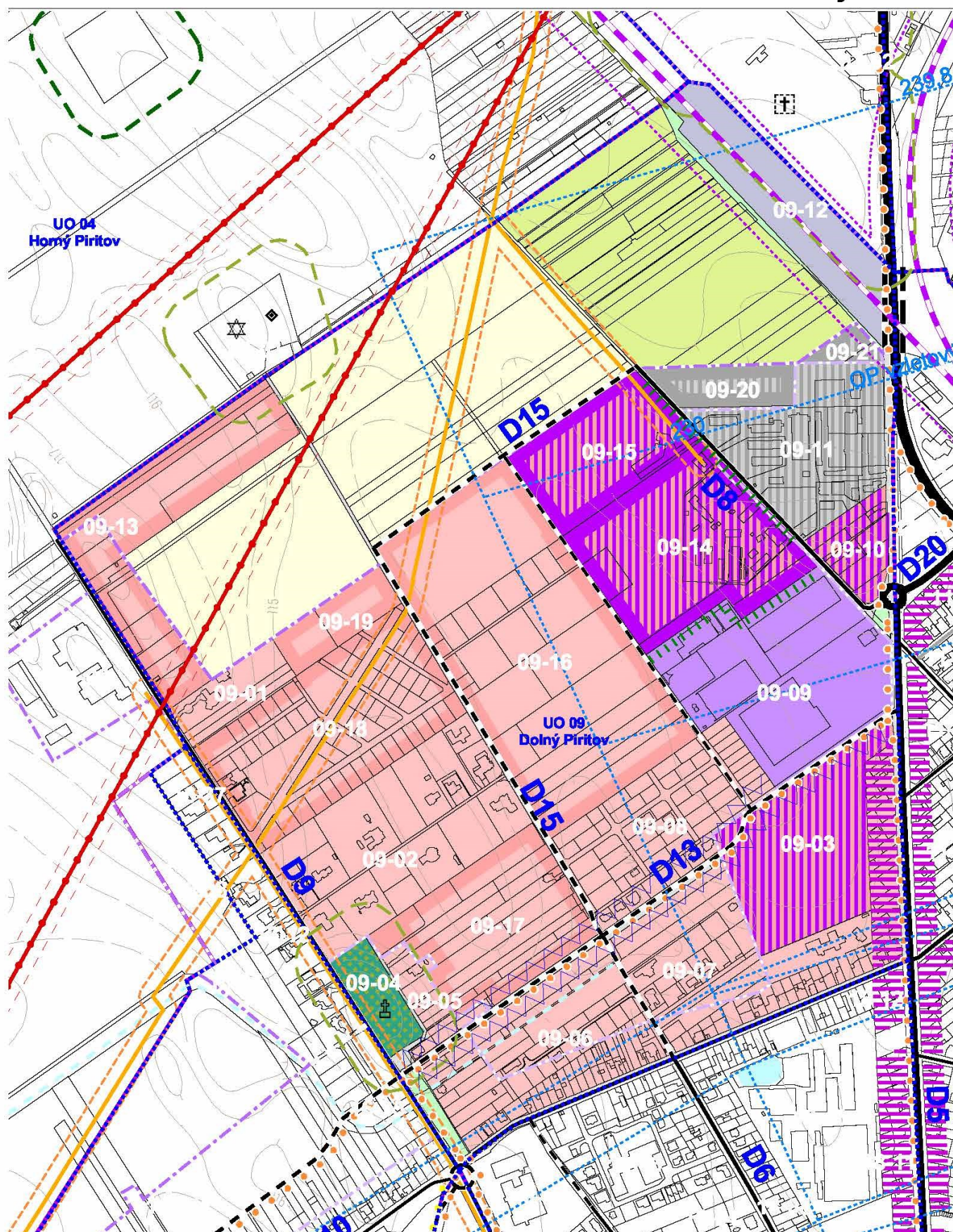
Urbanistické bloky 18-01 až 18-16

Na konci textu tabuľky na str. 13 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistické bloky 18-01 a 18-13 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzené“

Na str. 20 sa schéma Urbanistický obvod č. 09 ruší a nahrádza sa novou schémou:

Urbanistický obvod č. 09 Dolný Pířitov



Urbanistické bloky 09-01 až 09-21

V tabuľke na str. 21 sa celý text v riadku č. urb. bloku 09-13 ruší a nahrádza sa novým:

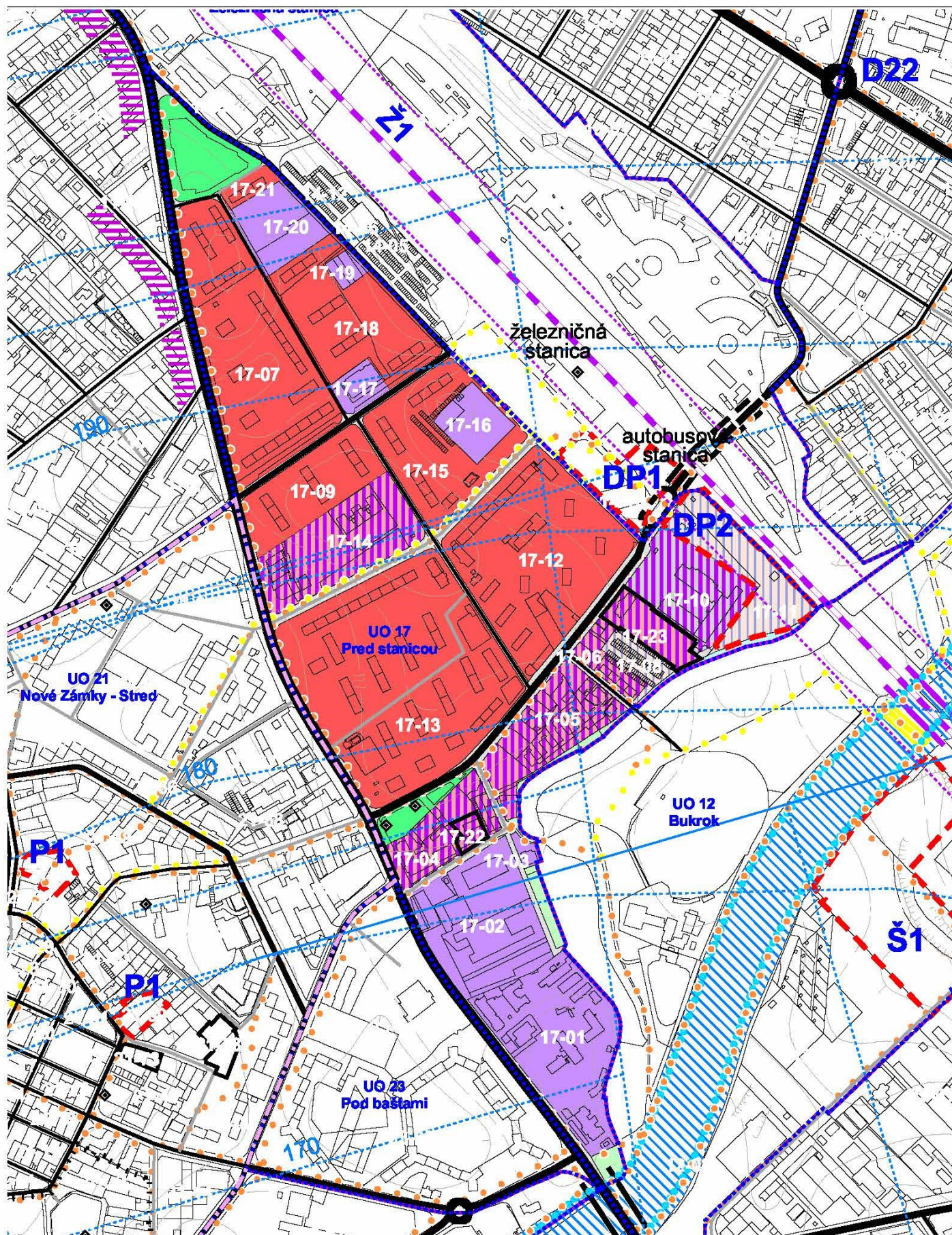
	09-13	obytné územie - rodinné domy	RD	Voľná zástavba solitérov	Nová výstavba	2
--	-------	------------------------------	----	--------------------------	---------------	---

Na konci textu tabuľky na str. 22 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistický blok 09-13 bol v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzený“

Na str. 23 sa schéma Urbanistický obvod č. 17 ruší a nahrádza sa novou schémou:

Urbanistický obvod č. 17 Pred stanicou



Urbanistické bloky 17-01 až 17-23

V tabuľke na str. 24 sa za riadok č. urb. bloku 17-21 vkladajú nové riadky:

17-22		zmiešané územie - bývanie, OV, služby	ZB/OV	Otvorená bloková zástavba	Renovácia urbanistickej štruktúry	5
17-23		zmiešané územie - bývanie, OV, služby	ZB/OV	Voľná zástavba solitérov	Renovácia urbanistickej štruktúry	4

V tabuľke na str. 25 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňa nová odrážka:

„• jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov)“

Na konci textu tabuľky na str. 25 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistické bloky 17-04 a 17-10 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzené
urbanistické bloky 17-22 a 17-23 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vytvorené“

V tabuľke na str. 28 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňa nová odrážka:

„• jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov)

- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád“

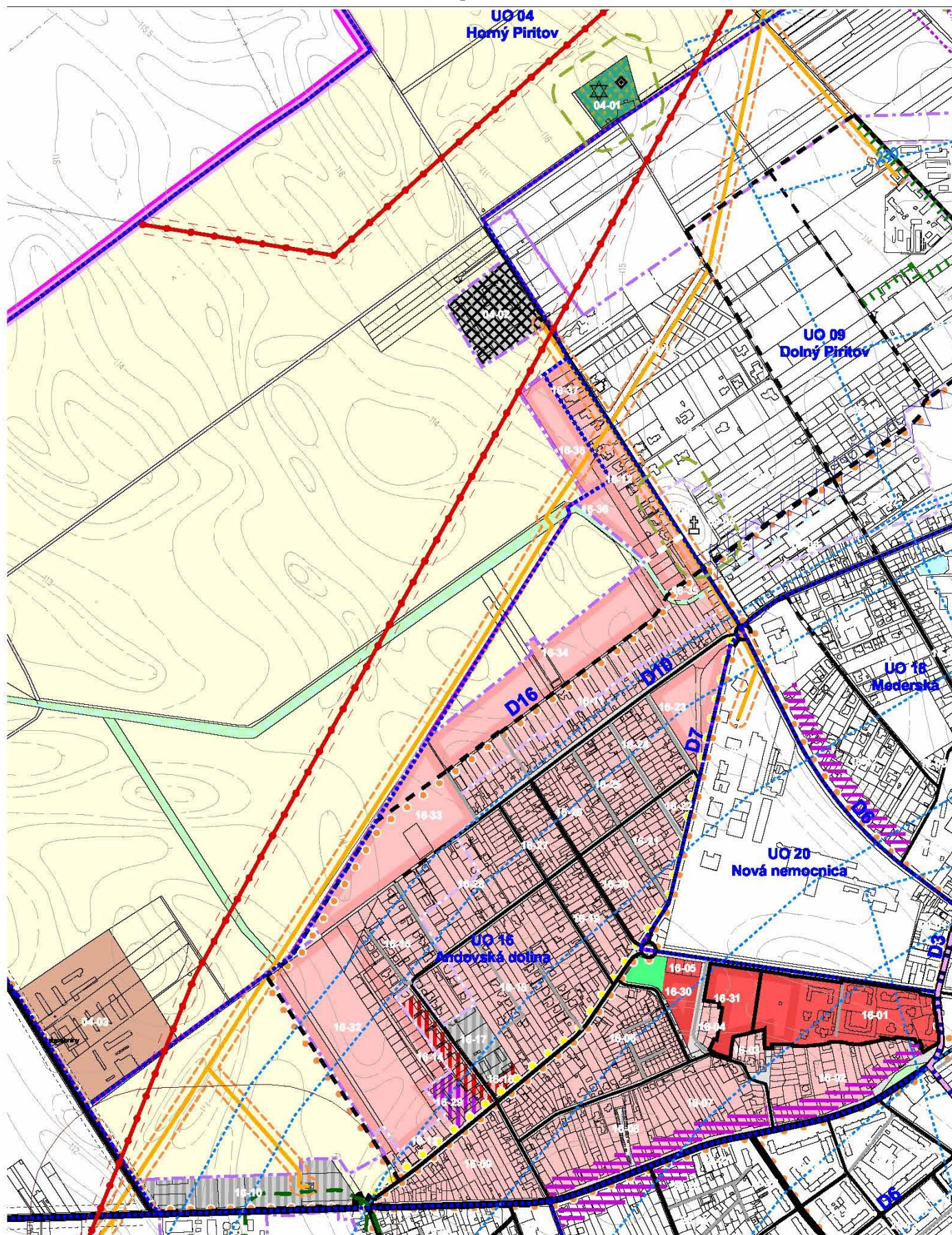
V tabuľke na str. 33 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: ruší text a nahrádza sa novým:

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

Na str. 34 sa schéma Urbanistický obvod č. 04 a Urbanistický obvod č 16 ruší a nahrádza sa novou schémou:

**Urbanistický obvod č. 04
Horný Pírtov**

**Urbanistický obvod č. 16
Andovská dolina**



Urbanistické bloky 04-01 až 04-03
Urbanistické bloky 16-01 až 16-38

V tabuľke na str. 35 sa celý text v riadku č. urb. bloku 16-23 ruší a nahrádza sa novým:

16-23		obytné územie - rodinné domy	RD	Kompaktná bloková zástavba	Nová výstavba	2
-------	--	------------------------------	----	----------------------------	---------------	---

V tabuľke na str. 36 v riadku č. urb. bloku 16-31 sa v stĺpci podlažnosť ruší slovné spojenie „4“ a nahrádza sa:
„4*,5“

Na konci textu tabuľky na str. 36 sa vkladá nový text:

„Poznámka: *4 NP sa vzťahuje na objekty susediace s UB 16-03, 16-04 a 16-07

Poznámka: urbanistické bloky 16-01, 16-23 a 16-31 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzené“

Na str. 38 sa schéma Urbanistický obvod č. 29 ruší a nahrádza sa novou schémou:

This is a detailed cadastral map of the town of Vrána. The map displays numerous land parcels, many of which are shaded in red or pink, indicating specific ownership or planning zones. A network of roads is shown, with major routes labeled D3, D6, D5, D7, and D14. Several green areas represent parks or undeveloped land, with labels such as 'Nová Závrať, jún.', 'Vrkyňský náh.', 'ÚO 29 Vrkyňský náh.', 'ÚO 30 Meziřevský náh.', and 'ÚO 28 Vrkyňský náh.'. The map also shows various other features like buildings, water bodies, and topographical details. The overall layout is complex, reflecting the urban structure of the town.

V tabuľke na str. 39 v riadku č. urb. bloku 29-06 sa v stĺpci podlažnosť ruší slovné spojenie „8“ a nahrádza sa:
„3“

V tabuľke na str. 40 sa za riadok č. urb. bloku 29-61 vkladá nový riadok:

29-62		obytné územie - rodinné domy	RD	Voľná zástavba solitérov	Nová výstavba	2
-------	--	------------------------------	----	--------------------------	---------------	---

V tabuľke na str. 41 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňa nová odrážka:

- „• jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov)
- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskeho osád“

Na konci textu tabuľky na str. 41 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistický blok 29-62 bol v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vytvorený“

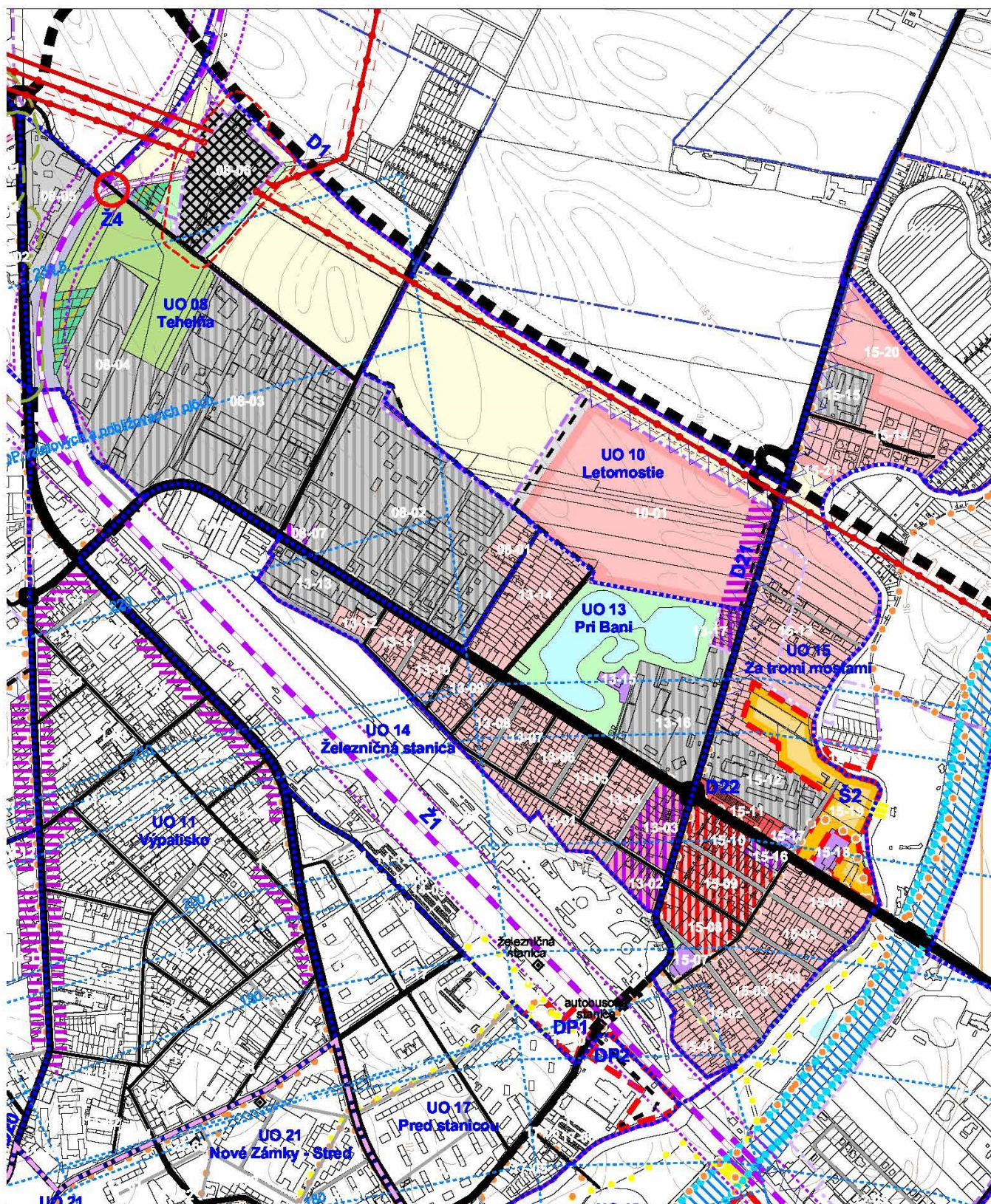
Na str. 47 sa schéma Urbanistický obvod č. 08, Urbanistický obvod č. 10, Urbanistický obvod č. 13, Urbanistický obvod č. 15 ruší a nahrádza sa novou schémou:

Urbanistický obvod č. 08
Tehelňa

Urbanistický obvod č. 10
Letomostie

Urbanistický obvod č. 13
Pri Bani

Urbanistický obvod č. 15
Za tromi mostami



Urbanistické bloky 08-01 až 08-07

Urbanistický blok 10-01

Urbanistické bloky 13-01 až 13-17

Urbanistické bloky 15-01 až 15-21

V tabuľke na str. 48 sa za riadok č. urb. bloku 08-06 vkladá nový riadok:

08-07		zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie*	ZOV/V	Voľná zástavba solitérov	Renovácia urbanistickej štruktúry	3
-------	--	---	-------	--------------------------	-----------------------------------	---

V tabuľke na str. 49 v riadku pre Regulácia urbanistickej koncepcie rozvoja priestoru: sa za druhú odrážku dopĺňa nová odrážka:

„• v bloku 08-07 ide o vytvorenie „zariadenia sociálnych služieb – ubytovanie na určitý čas“

Na konci textu tabuľky na str. 50 sa vkladá nový text:

„Poznámka: urbanistické bloky 08-02 a 13-13 boli v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vymedzené
urbanistický blok 08-07 bol v rámci Zmien a doplnkov č. 1 novo vytvorený“

V tabuľke na str. 53 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňajú nové odrážky:

„• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád
• jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov“

V tabuľke na str. 59 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňajú nové odrážky:

„• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád
• jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov“

V tabuľke na str. 62 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňajú nové odrážky:

- „• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád
- jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov“

V tabuľke na str. 69 sa v riadku pre Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia: dopĺňajú nové odrážky:

- „• v medzihrádzovom priestore rieky Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely
- v medzihrádzovom priestore rieky Nitry sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád
- jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov“

V kapitole 1.3.1. Zásady funkčného využitia územia na str. 80 sa na konci textu vkladajú nové odrážky:

„• Jednotlivé objekty situované v blízkosti vodných tokov umiestňovať nad hladinu Q_{100} resp. Q_{50} – ročnej veľkej vody (v závislosti od druhu využívania príľahlých pozemkov)

• 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 záhradkárskych osád v medzihrádzovom priestore rieky Nitry.

V medzihrádzovom priestore nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely.“

V regulatíve R8: ZOV/V Zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie na str. 94 v texte Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie sa na konci vkladá nová odrážka:

„• dočasné ubytovacie zariadenia“

V regulatíve R12: VPS Výrobné územie – priemyselná výroba a skladové hospodárstvo na str. 100 sa v časti Neprípustné (zakázané) funkcie: ruší text v zátvorke prvej odrážky a nahrádza sa:

„(okrem služobných bytov a bytov majiteľov zariadení)“

V regulatíve R13: VMSP Výrobné územie – komunálna výroba, malé a stredné podnikanie na str. 102 sa v časti Neprípustné (zakázané) funkcie: ruší text v zátvorke prvej odrážky a nahrádza sa:

„(okrem služobných bytov a bytov majiteľov zariadení)“

V regulatíve R14: RZ Územie rekreačného využitia – záhradkárske osady na str. 104 sa v Doplňujúcich ustanoveniach prvá odrážka ruší a nahrádza sa novou:

„• maximálny rozsah zastavania pozemku záhrady s výmerou do 400 m² je obmedzený hodnotou 10 % výmery pozemku záhrady (koeficient zastavania 0,10); pri záhradných pozemkoch s výmerou viac ako 400 m² je maximálny rozsah zastavania obmedzený hodnotou 10 % výmery pozemku o veľkosti 400 m²; do koeficientu rozsahu zastavania sa nepočítajú plochy zastavané prístupovými komunikáciami a spevnenými plochami komplementárnymi s hlavnou stavbou“

V regulatíve R14: RZ Územie rekreačného využitia – záhradkárske osady na str. 104 sa v časti Doplňujúce ustanovenia na konci textu vkladajú nové odrážky:

„• v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa zakazuje rozširovanie jestvujúcich a vznik nových záhradkárskych osád v medzihrádzovom priestore rieky Nitry

• v medzihrádzovom priestore Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely.“

V regulatíve R16: RPP Územie rekreačného využitia – rekreačné aktivity v prírodnom prostredí sa na str. 107 v časti Doplňujúce ustanovenia na konci textu vkladá nová odrážka:

„• v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa zakazuje v medzihrádzovom priestore Nitry povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely.“

V regulatíve R25: ZS Plochy sprievodnej a izolačnej zelene, krajinná zeleň sa na str. 116 v časti Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie: na konci textu vkladá nová odrážka:

„• spevnené plochy v zmenšenom rozsahu pre individuálne športové aktivity formou fitness, skateboarding a pod.“

V regulatíve R25: ZS Plochy sprievodnej a izolačnej zelene, krajinná zeleň sa na str. 116 v časti Doplnujúce ustanovenia na konci textu vkladajú nové odrážky:

„• v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa zakazuje rozširovanie existujúcich a vznik nových záhradkárskeho osád v medzihrádzovom priestore rieky Nitry

• v medzihrádzovom priestore Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely.“

V regulatíve R28: PPD Územie poľnohospodársky využívané krajiny – drobnopodstatelia sa na str. 119 v časti Doplnujúce ustanovenia na konci textu vkladajú nové odrážky:

„• v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami sa zakazuje rozširovanie existujúcich a vznik nových záhradkárskeho osád v medzihrádzovom priestore rieky Nitry

• v medzihrádzovom priestore Nitry nie je možné povoľovať nové stavby ani rozširovanie existujúcich stavieb pre akékoľvek účely.“

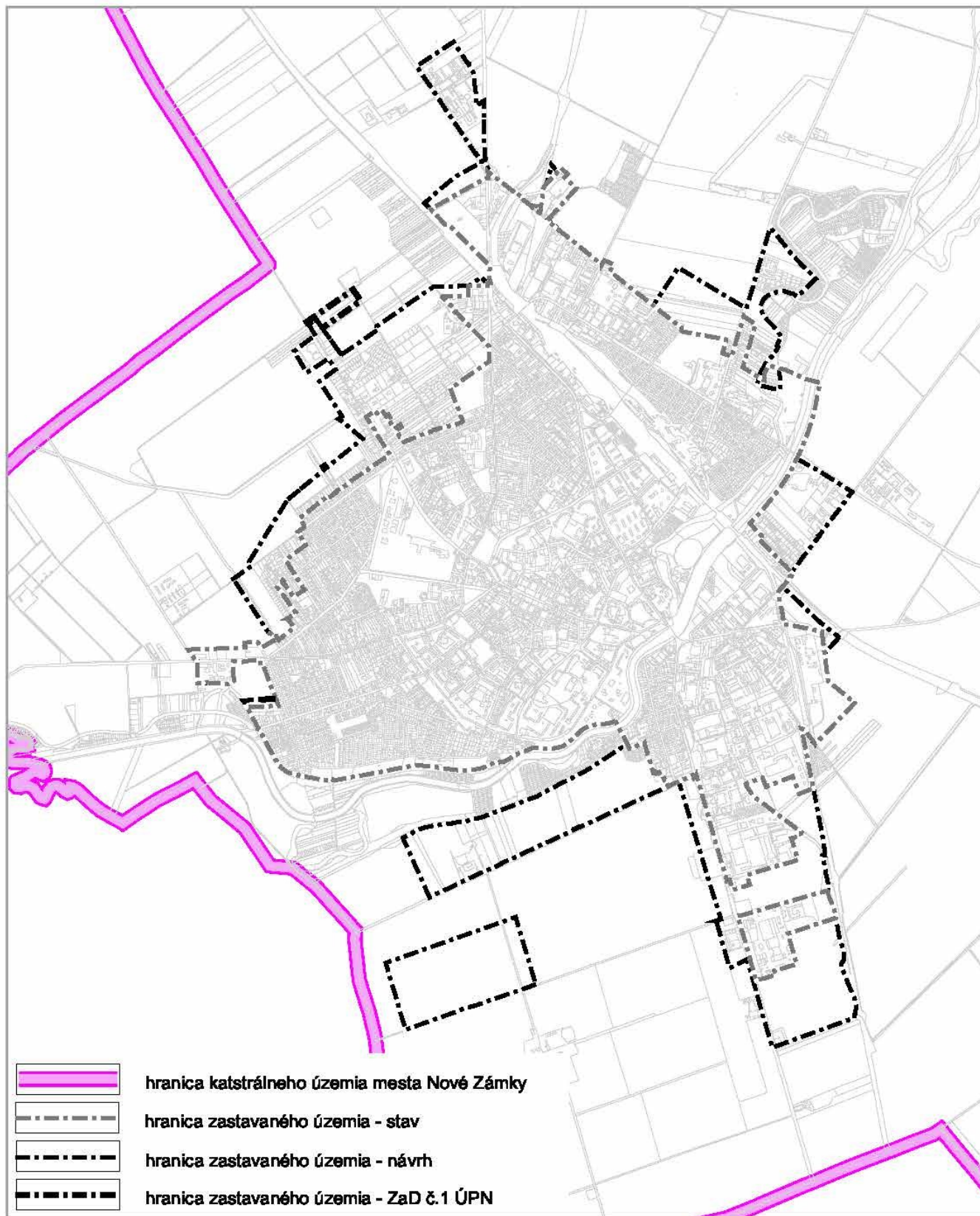
V kapitole 8. Vymedzenie zastavaného územia obce na str. 130 sa na konci textu vkladá nový text:

„V rámci Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN mesta Nové Zámky sa navrhuje rozšírenie zastavaného územia v dvoch lokalitách a to pre rozšírenie urbanistického bloku 09-13 (Dolný Piritov) a pre nový urbanistický blok 29-62 (Veľký háj).“

Schéma Vymedzenie zastavaného územia obce na str. 131 sa ruší a nahrádza sa novou:



Vymedzenie zastavaného územia obce



1:35 000



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



V kapitole 9.2.1. Pozemky vodných tokov na str. 141 sa na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„V zmysle toho SVP žiada zachovať a rešpektovať ochranné pásmo vodohospodársky významných vodných tokov Nitra, Stará Nitra, Dlhý kanál a Stará Žitava v šírke min. 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze a vodného toku Chrenovka v šírke min 6 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze. V tomto pásme nie je prípustné oplotenie, orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.

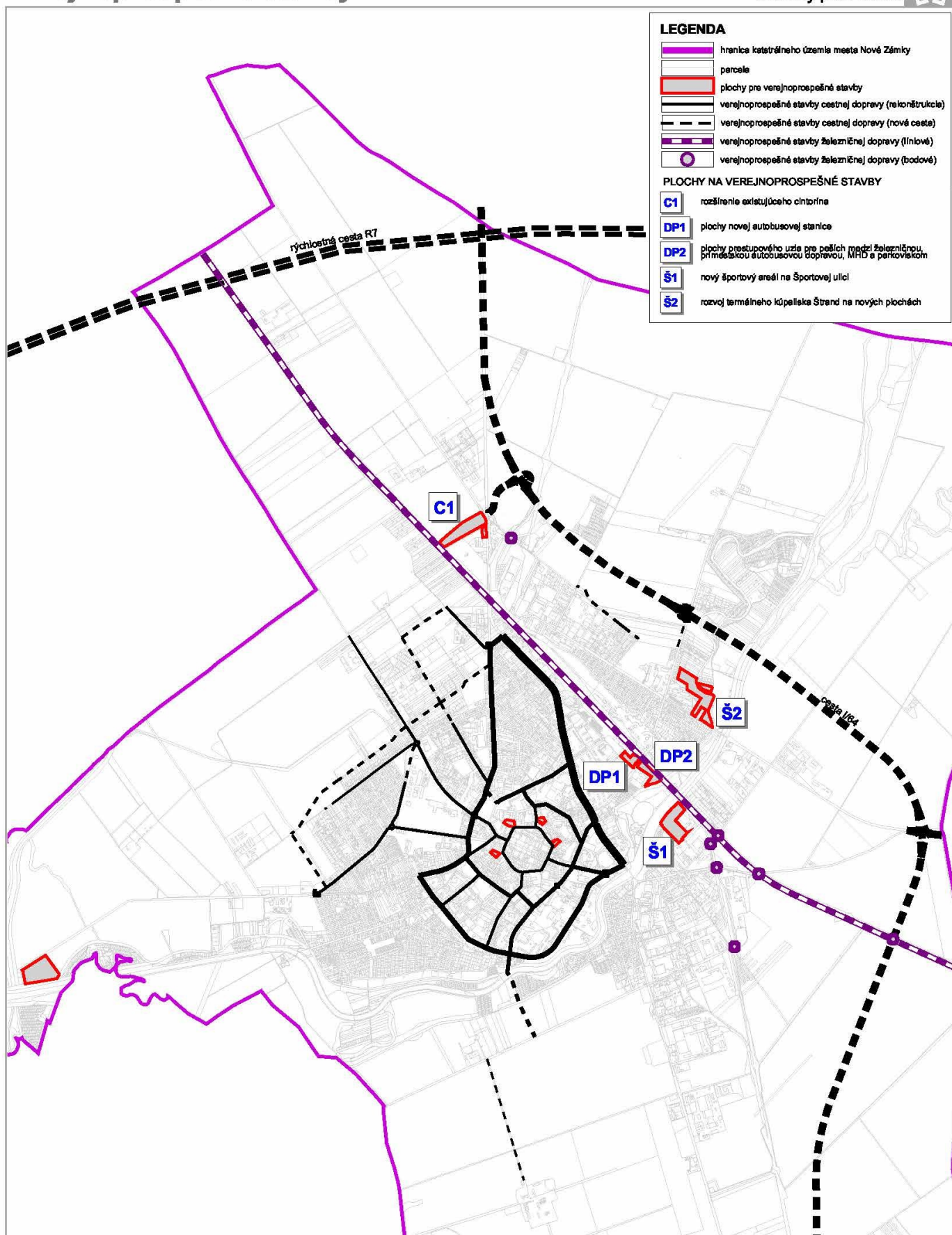
Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.“

V kapitole 2.1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia na str. 146 v časti Statická doprava sa za bod 28 vkladá nový text:

„Poznámka:

V rámci Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN mesta Nové Zámky z dôvodu zámeru vybudovať mestský park (na pozemkoch registra C-KN parc. č. 793/4, 794/1, 795, 796/4, 797, 798, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 809/9) sa pôvodný zámer vybudovať parkovací dom na tomto území ruší. Na týchto pozemkoch neplatí ani verejnoprospešná stavba.“

Schéma na str. 150 sa ruší a vkladá sa nová:



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



