

Územný plán mesta Nové Zámky

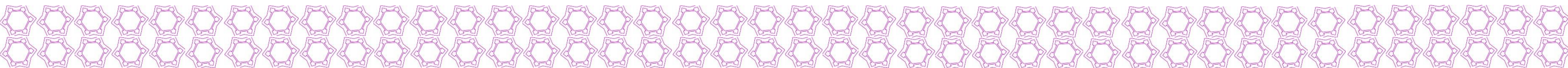
Zmeny a doplnky č.1



Obstarávateľ
Mesto Nové Zámky



Spracovateľ
AUREX spol. s r.o.
2021



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. Miroslav Šafranko,
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 285**

Spracovateľ:



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

Konateľ:

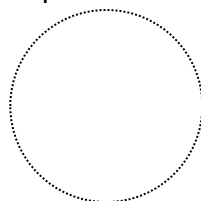
Ing. arch. Ľubomír Klaučo

Hlavný riešiteľ úlohy:

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

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

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein
primátor



ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Kraj:

Nitriansky

Okres:

Nové Zámky

Katastrálne územie:

Nové Zámky

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	11
6. PRÍLOHY	16

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.

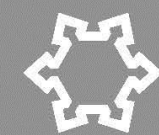
2. ZADANIE

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 4 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 09-13; Požadované zmeny: zmena funkčného využitia pozemkov určených ako „zmiešané územie – bývanie, rastlinná výroba, ovocinárstvo“ na „obytné územie – rodinné domy“.~~ Vypúšťa sa.
- 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 4 a 5 NP s tým, že 4 NP sa vzťahuje na objekty susediace s UB 16-03, 16-04 a 16-07.
- 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 „zmiešané územie – bývanie, OV, služby“; maximálna podlažnosť 3 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.~~ Vypúšťa sa.
- Lokalita č. 10: 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: 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. 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: 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. V grafickej časti lokalitu zadefinovať presne podľa parcelných čísiel – pozemky registra CKN č. 793/4, 794/1, 795, 796/4, 797, 798, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 809/9.

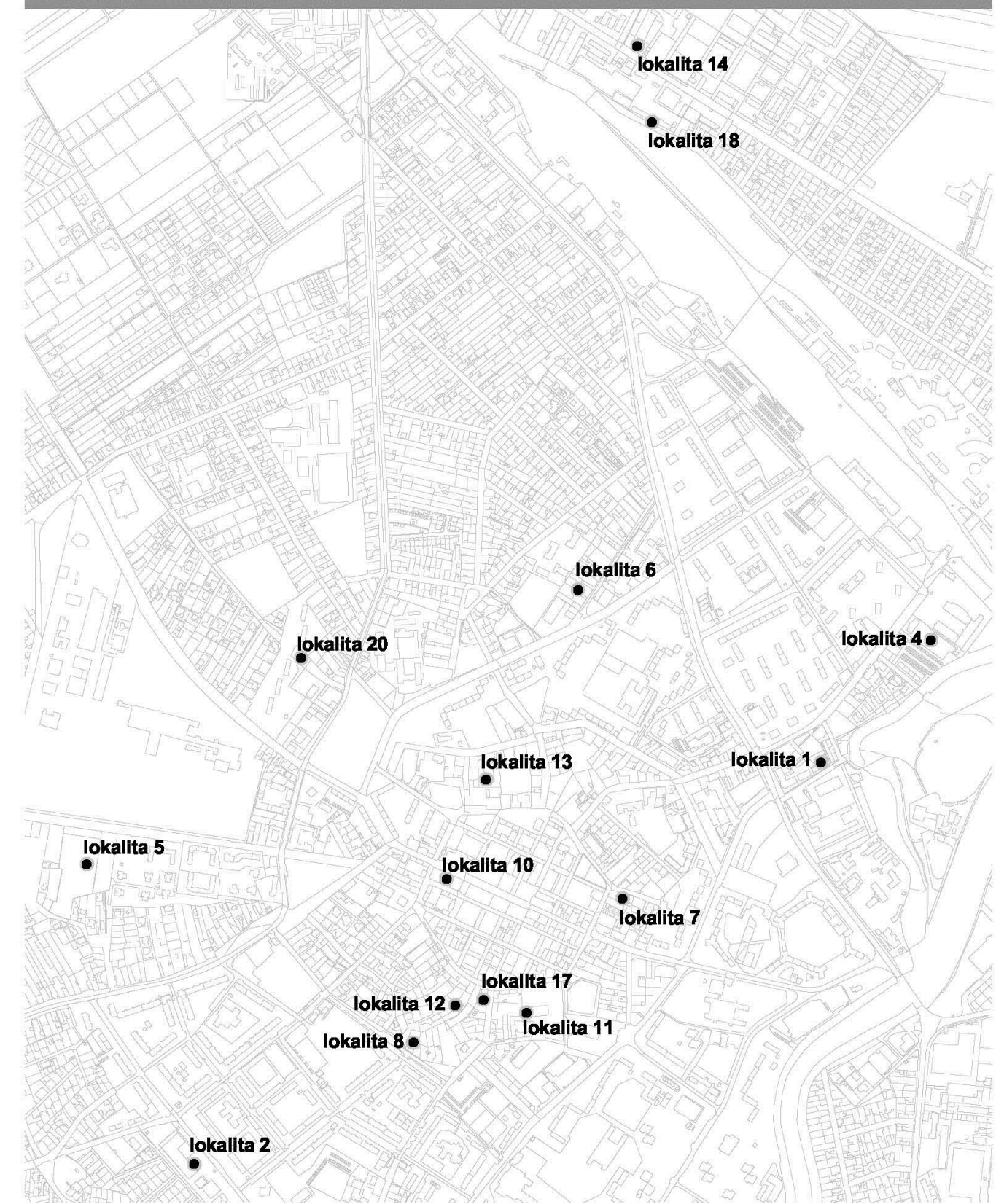
- Lokalita č. 13: Ulica Turecká/Pribinova, pozemky registra CKN č. 203, 221, 223, 224/1 – 6; Urbanistický blok podľa platného ÚPN : UB 21 – 34; Požadované zmeny: zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 NP od ul. Pribinova, 3 NP od ul. Turecká (UB 21-76) .
- Lokalita č. 14: Ulica Považská/Vinohrady, pozemky 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“.~~ Vypúšťa sa.
- 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.~~ Vypúšťa sa.
- 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 6 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“.~~ Vypúšťa sa.
- Lokalita č. 20: Zdravotnícka 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. spracovanie obyčajných, ale aj nebezpečných zdravotníckych odpadov v súčasnom areáli bez možnosti jeho rozšírenia“.~~ Vypúšťa sa.
- 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).



Nové Zámky

územný plán mesta
Zmeny a doplnky č. 1

Schéma lokalít



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 4 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	Vypúšťa sa
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	Vypúšťa sa
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“, definovanej na parcelách CKN č. 793/4, 794/1, 795, 796/4, 797, 798, 799, 800, 801, 802/1, 802/2, 809/9; 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 od ul. Pribinova a 3 NP od ul. Turecká, výšky pre UB 21-77 na 2 a 3 NP s tým, že 2 NP sa vzťahuje na objekty pozdĺž ulice Ernestova bašta; 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	Vypúšťa sa
č. 16	Vypúšťa sa
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 6 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	Vypúšťa sa
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	Vypúšťa sa
č. 23	Doplnenie požadovaných textov do smernej aj záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky podľa požiadaviek SVP; text smernej a záväznej časti
č. 24	Úprava textu regulatívu R14 v Dopĺňujúcich ustanoveniach záväznej časti ÚPN mesta Nové Zámky; text záväznej časti

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 2021.“

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.“

Riešením Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Nové Zámky sa nerozšírila hranica zastavaného územia. Vymedzenie zastavaného územia je vyznačené vo výkrese Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, schematicky znázornené na schéme. Vymedzenie zastavaného územia.

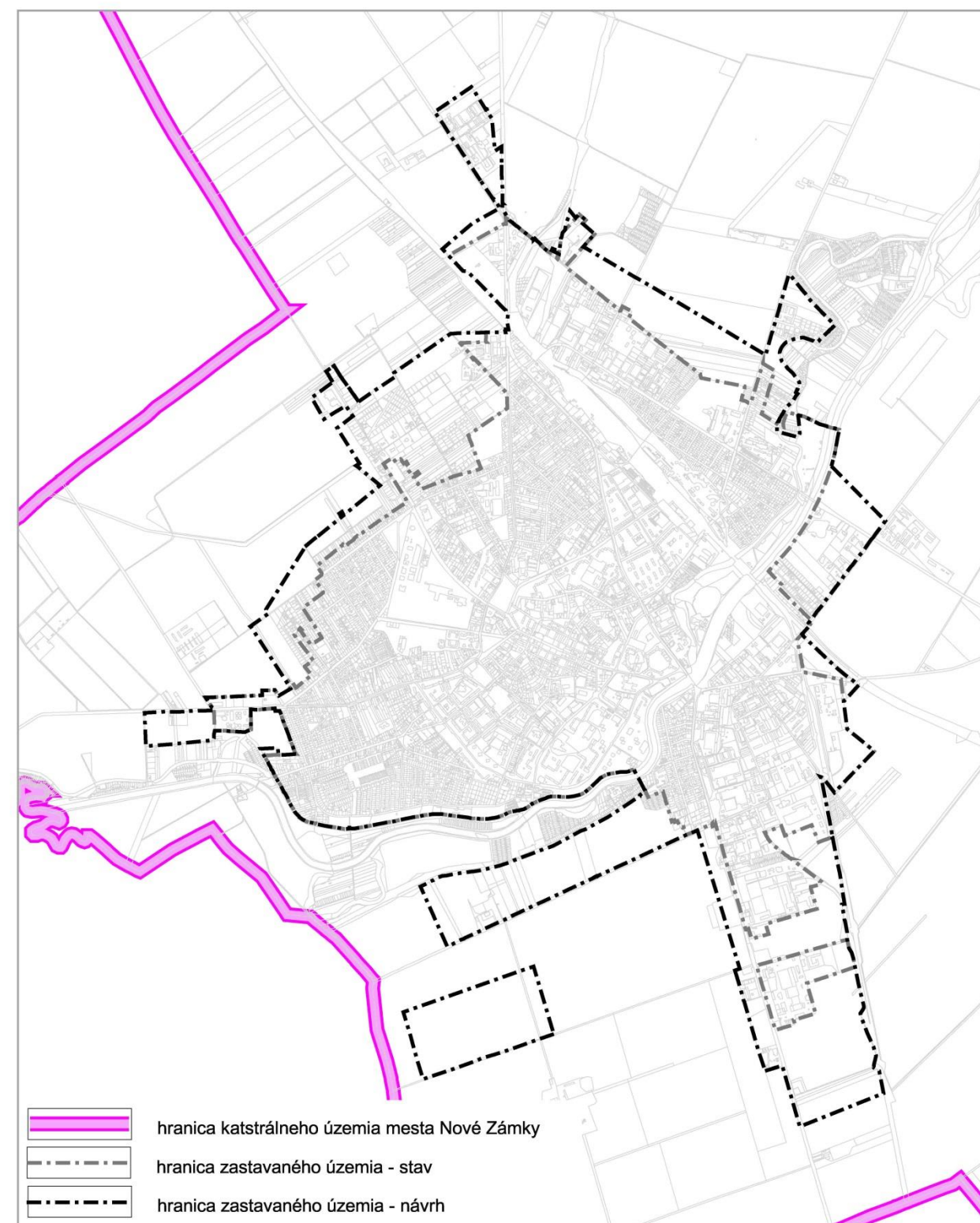
V kapitole 19.3. Ochrana pred povodňami sa na str. 203 na konci textu kapitoly vkladá nový text:

„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 medzirádzový 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 medzirádzovom 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



1:35 000



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



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 jednej lokalite. 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	1,5883 ha
z toho v zastavanom území	0,2609 ha	1,5883 ha
mimo zastavané územia	80,9816 ha	0 ha
Záber nepoľnohospodárskych pôd	20,3236 ha	0,2406 ha
Záber poľnohospodárskych pôd	84,1987 ha	1,3477 ha
Zo záberu poľnohospodárskej pôdy je:		
v zastavanom území	0,2609 ha	1,3477 ha
mimo zastavané územie	84,0257 ha	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 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.

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, chmelnice, protierózne opatrenia.

Celková výmera záberov v rámci Zmien a doplnkov číslo 1 Územného plánu mesta Nové Zámky (t.j. poľnohospodárska aj nepoľnohospodárska pôda) je 1,5883 ha. Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalý záber 1,3477 ha v zastavanom území. Záber nepoľnohospodárskych pôd v zastavanom území 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-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. Lokalita v blízkosti historického centra mesta Nové Zámky je vytipovaná/vhodná/... na vybudovanie mestského parku. Park bude slúžiť na rekreačné a spoločenské účely obyvateľom aj návštevníkom mesta.

Súpis parciel podľa registra katastra nehnuteľností

Lokalita	C-KN	E-KN
<u>ZaD-3</u>	793/4	
	794/1	
	795	
	796/4	
	797	
	798	
	799	
	800	
	801	
	802/1	
	802/2	705/1, 706
	809/9	697, 701/2

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 zastavenia k r. 2015 v %
				v zast. území	mimo zast.úz.	Spolu v ha	DRP	BPEJ	Skup. BPEJ	v zast. území	mimo zast.úz.				
21-50	ZaD-3	park	1,5883	1,5883		1,3477	záhrada	*	*	1,3477		-	0,2406	umiestnenie mestského parku viazané na lokalitu v blízkosti historického centra mesta	
SPOLU			1,5883	1,5883		1,3477				1,3477			0,2406		

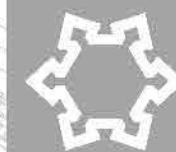
Poznámky: PPF – poľnohospodársky pôdny fond, DRP - druh pozemku, BPEJ - bonitovaná pôdno-ekologická jednotka, NP - nepoľnohospodárska pôda

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

Vyhodnotenie schválených lokalít na bývanie v rámci platného Územného plánu mesta Nové Zámky

Urb. blok (ÚPN 2015)	Lokalita záberu PPF	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Záber plôch z toho		Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy						Hydromeliorácie	Záber NP	Poznámka	Miera zastavania k 1/4 2019 v %
				v zast. území	mimo zast.úz.	Spolu v ha	DRP	BPEJ	Skup. BPEJ	v zast. území	mimo zast.úz.				
16-32	4	bývanie	1,7767		1,7767	1,6157	orná pôda vodná plocha				1,6157		0,1610	Rozvojová plocha je v juhovýchodnej časti súčasťou plochy záberov PPF schválených v ÚPN SÚ Nové Zámky (lokalita 38). Ostatná časť je doplnená v návrhu ÚPN mesta	0
								0041002	3						
16-33	5	bývanie	1,6829		1,6829	1,6829	orná pôda				1,6829			Rozvojová plocha je vo východnej časti súčasťou plochy záberov PPF schválených v ÚPN SÚ Nové Zámky (lokalita 38). Ostatná časť je doplnená v návrhu ÚPN mesta Nové Zámky	0
								0041002 0040001	3 6		1,6483 0,0346				
09-16	6	bývanie	1,3862		1,3862	1,3862	orná pôda				1,3862			Rozvojová plocha je v juhovýchodnej časti súčasťou plochy záberov PPF schválených v ÚPN SÚ Nové Zámky (lokalita 38). Ostatná časť je doplnená v návrhu ÚPN mesta Nové Zámky	0
								0019002 0040001	1 6		1,2611 0,1251				
10-01	12	bývanie	16,4482		16,4482	16,2533	orná pôda, záhrada, zastavaná plocha				16,0049 0,1458		0,1854	Rozvojová plocha je súčasťou plôch záberov PPF schválených v ÚPN SÚ Nové Zámky (lokality 34). Lokalita 34 bola v Zmenách a doplnkoch 1/2006 vyňatá z plôch záberov.	5
								0041002 0038002	3 5		13,4939 2,4212				
16-38	14	bývanie rastlinná výroba, ovocinárstvo	1,6938		1,6938	1,6938	orná pôda	0036002	2		1,6938			Rozvojová plocha je súčasťou plôch záberov PPF schválených v ÚPN SÚ Nové Zámky (lokality 38 a 39). Lokalita 39 bola v Zmenách a doplnkoch 1/2006 vyňatá z plôch záberov.	0
09-13	16	bývanie, rastlinná výroba, ovocinárstvo	2,0628		2,0628	1,9561	orná pôda, vinica, záhrada, zastavaná plocha, ostat. plocha				0,9765 0,7686 0,2101		0,1076		35
								0035001	6		2,0628				
15-21	21	bývanie	0,5747		0,5747	0,3833	orná pôda, záhrada, zastavaná plocha, ostat. plocha				0,3262 0,0570		0,1914		40

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 parcely
	komunikácie funkčnej triedy B2 - návrh
	komunikácie funkčnej triedy D1 - návrh
	na zrušenie
	cyklistické trasy
	cyklistická trasa - na zrušenie

Záväzné regulatívy funkčného využitia územia:

	CMZ	Centrálna mestská zóna - zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
	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

Objednávateľ:



Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

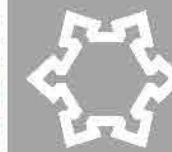
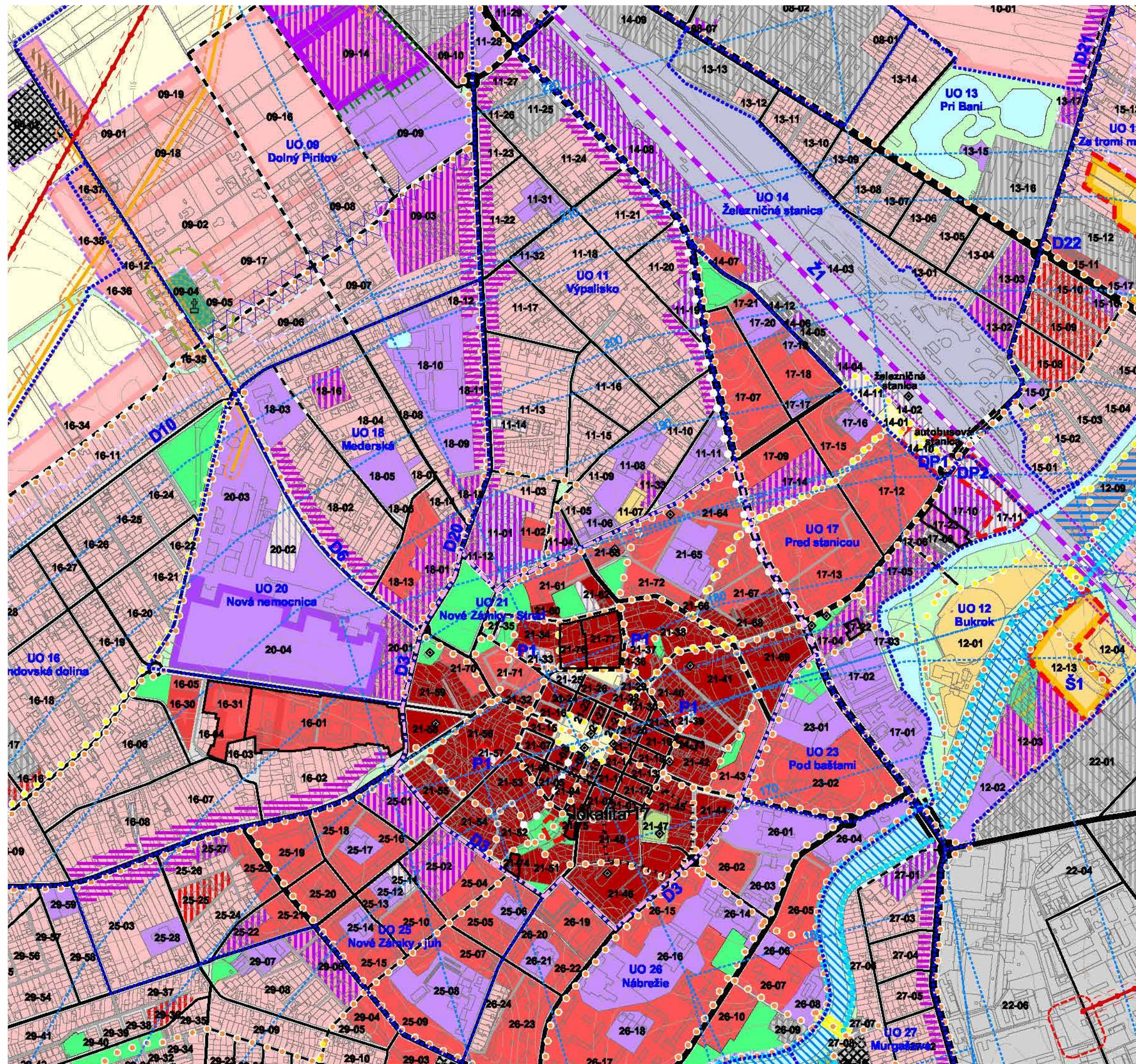
Spracovateľ:



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

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.



Nové Zámky

územný plán mesta

v znení Zmien a doplnkov č. 1

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

1:10 000

2

LEGENDA:

- hranica parcely
- urbanistický blok - ZaD č.1
- komunikácie funkčnej triedy B2 - návrh
- cyklistické trasy

Záväzná regulatíva funkčného využitia územia:

- CMZ Centrálna mestská zóna - zmiešané územie občianskej vybavenosti a bývania
- 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

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.



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-3** lokalita záberu blokov
- hranica parcely
- záhrada



Objednávateľ:



Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10
940 35 Nové Zámky

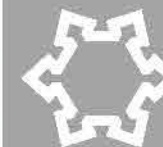
Spracovateľ:



AUREX, spol. s r.o.
L'ubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

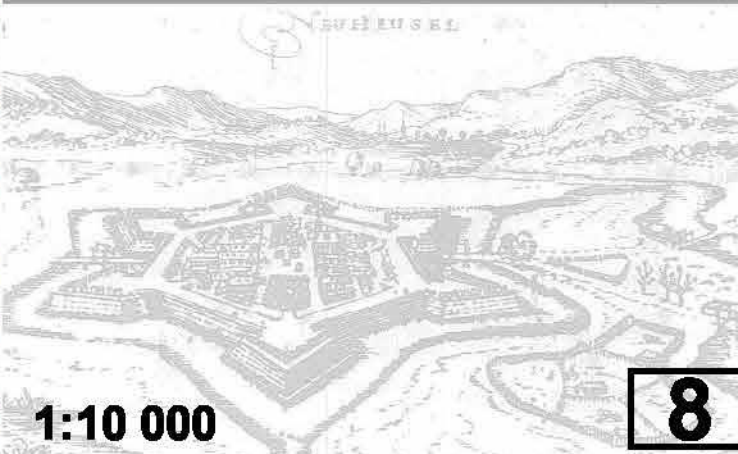


Nové Zámky

územný plán mesta

v znení Zmien a doplnkov č. 1

Výkres perspektívneho použitia
poľnohospodárskej pôdy
a lesných pozemkov
na nepoľnohospodárske účely



1:10 000

8

LEGENDA:

ZaD-3	lokalita záberu blokov
	hranica parcely
	záhrada

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 v súlade s Dodatkom č. 2 z roku 2021

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 4 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

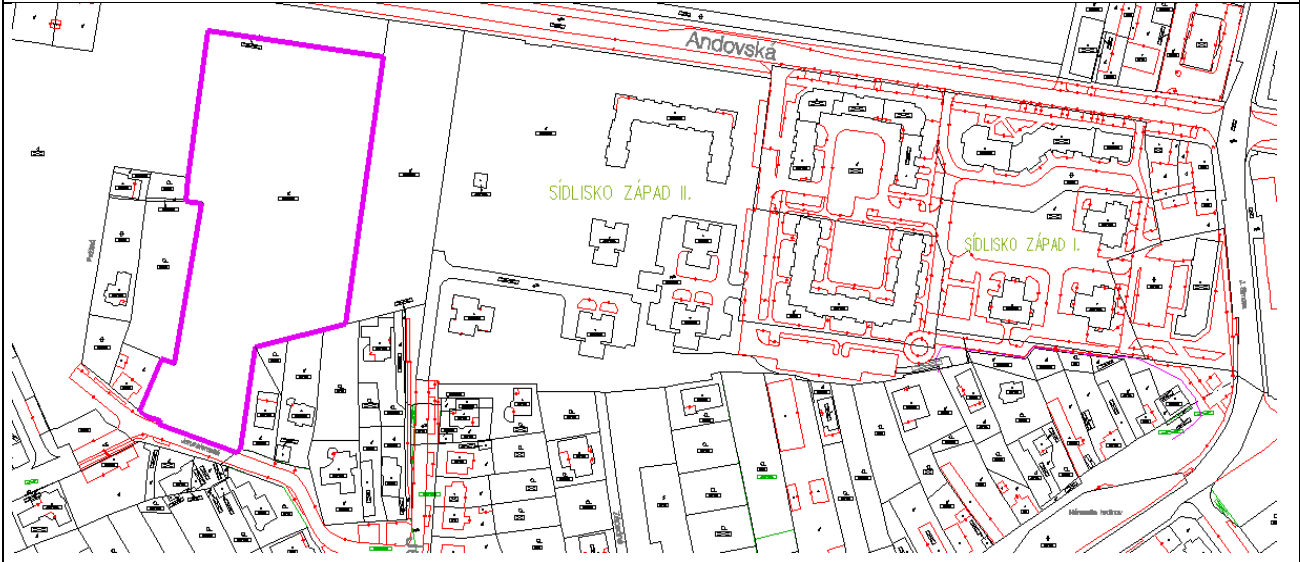
Požadované zmeny

- 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

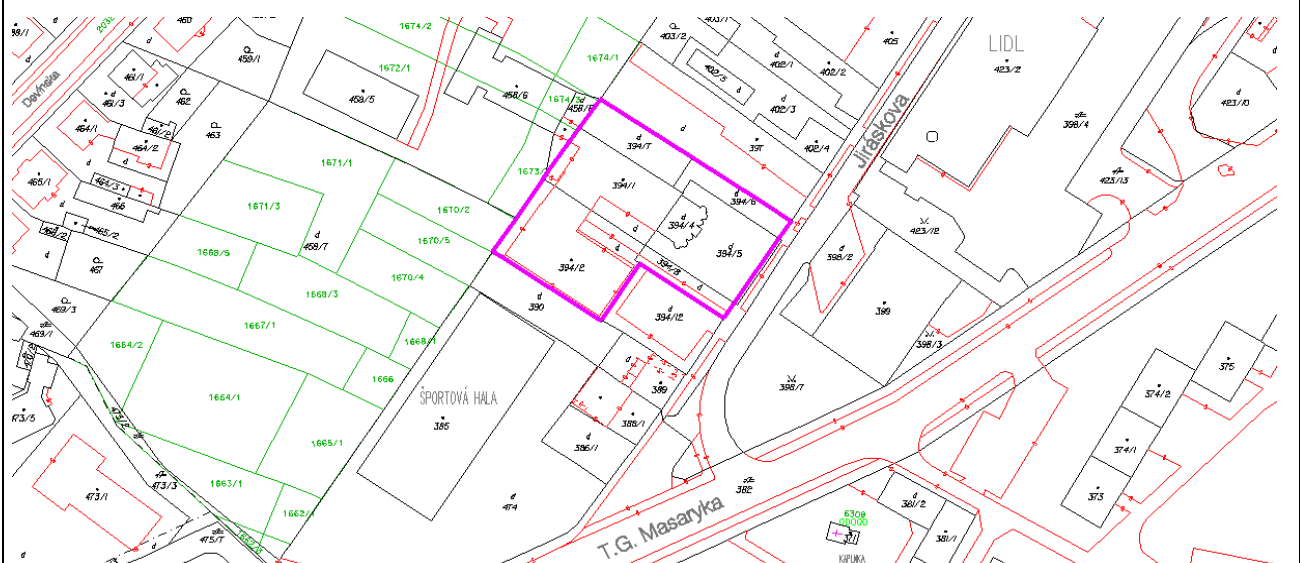
Požadované zmeny

- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 4 a 5 NP s tým, že 4 NP sa vzťahuje na objekty susediace s UB 16-03, 16-04 a 16-07

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

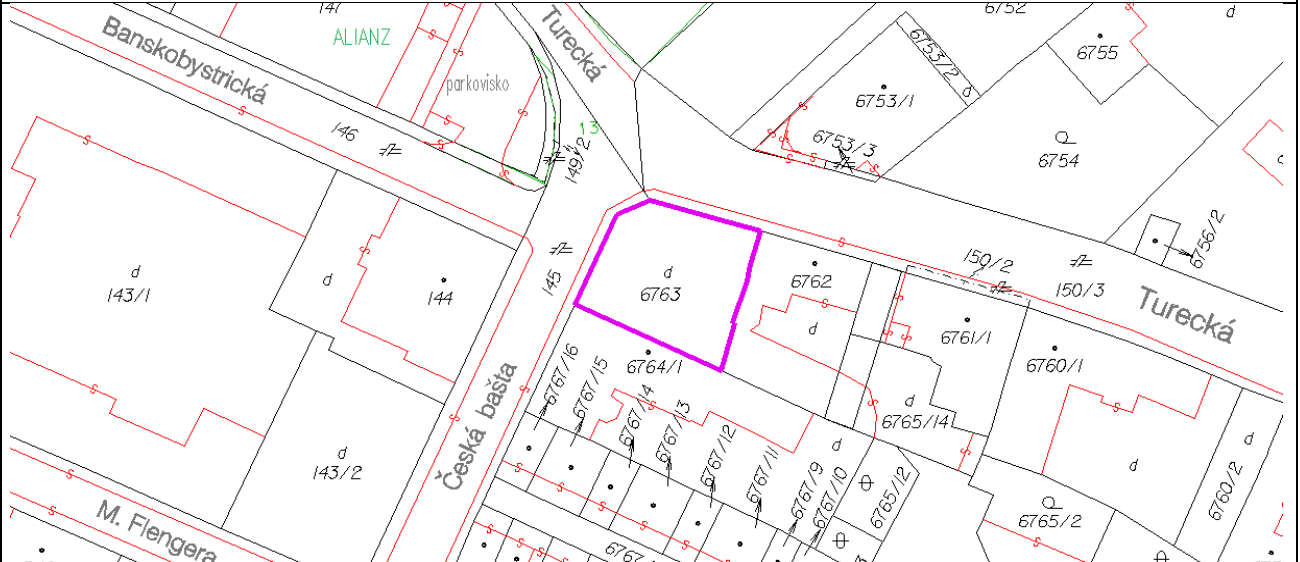
Požadované zmeny

- Zmena funkčného využitia na zmiešané územie – bývanie, OV, služby, max. podlažnosť – 3 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

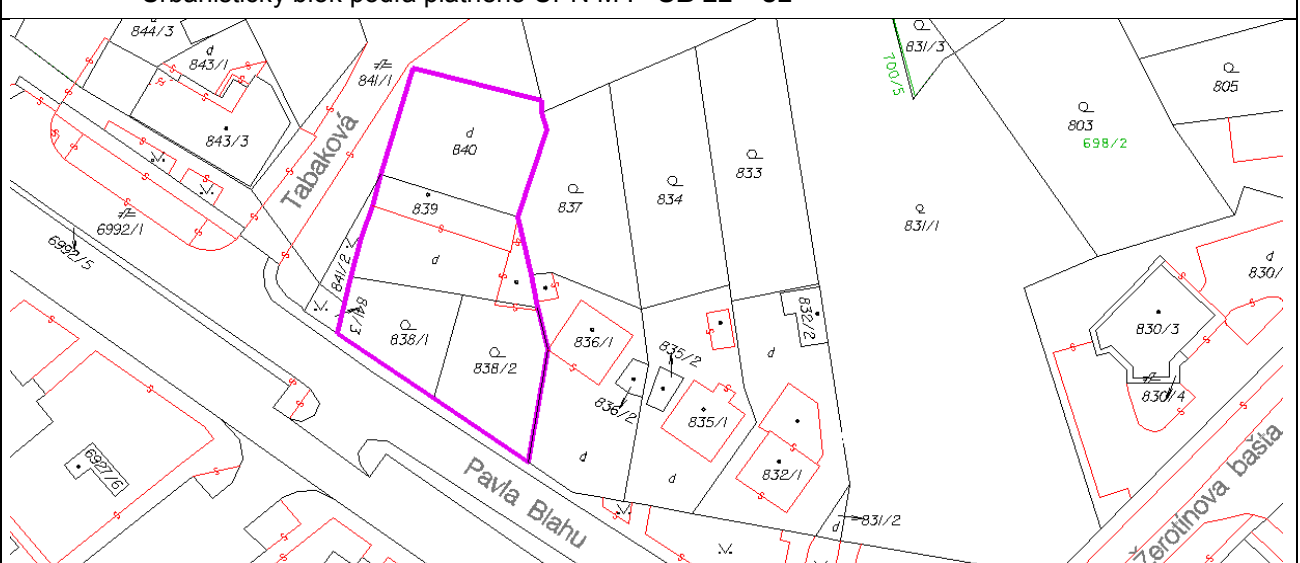
- Zvýšenie maximálnej podlažnosti na 3 NP

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

8

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

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



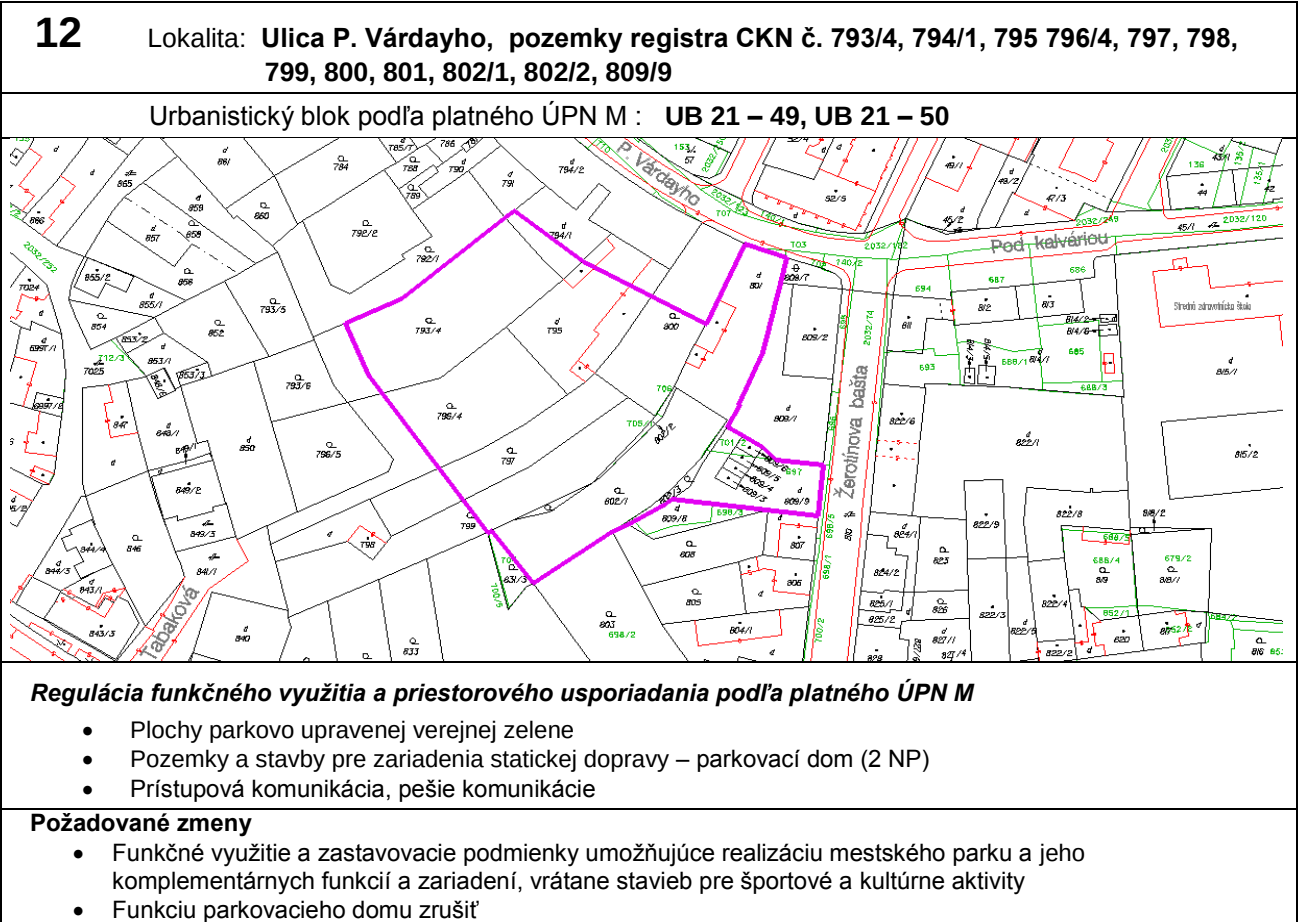
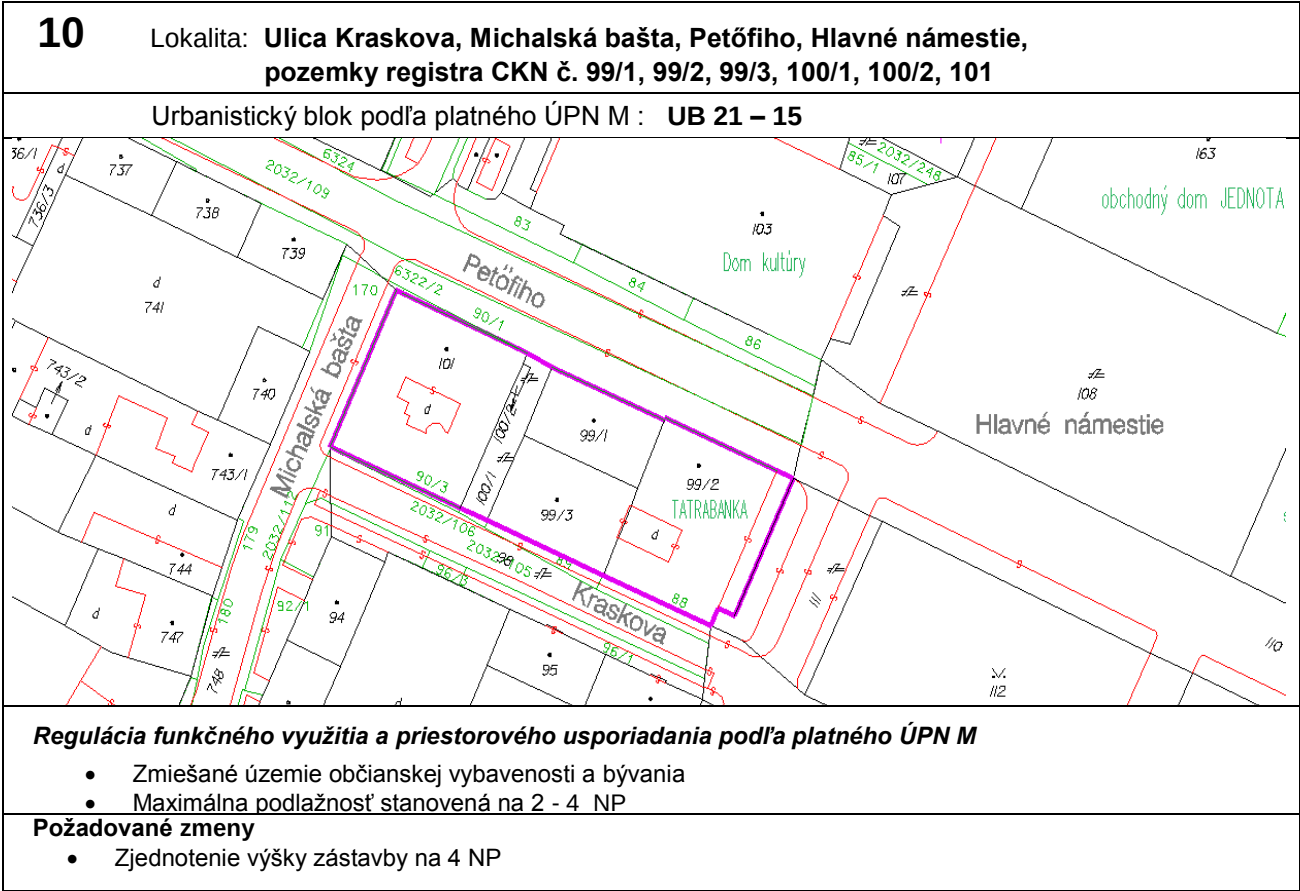
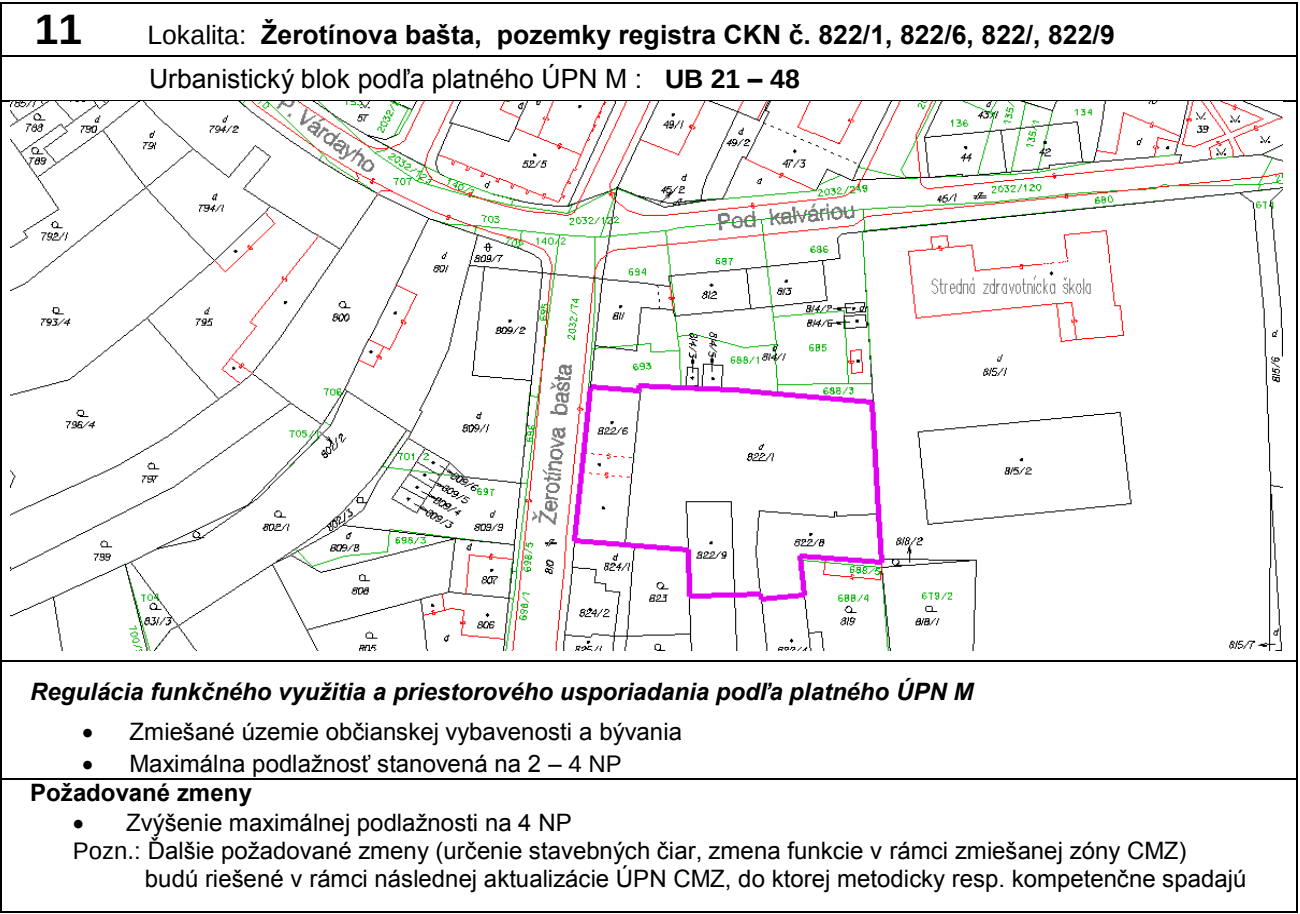
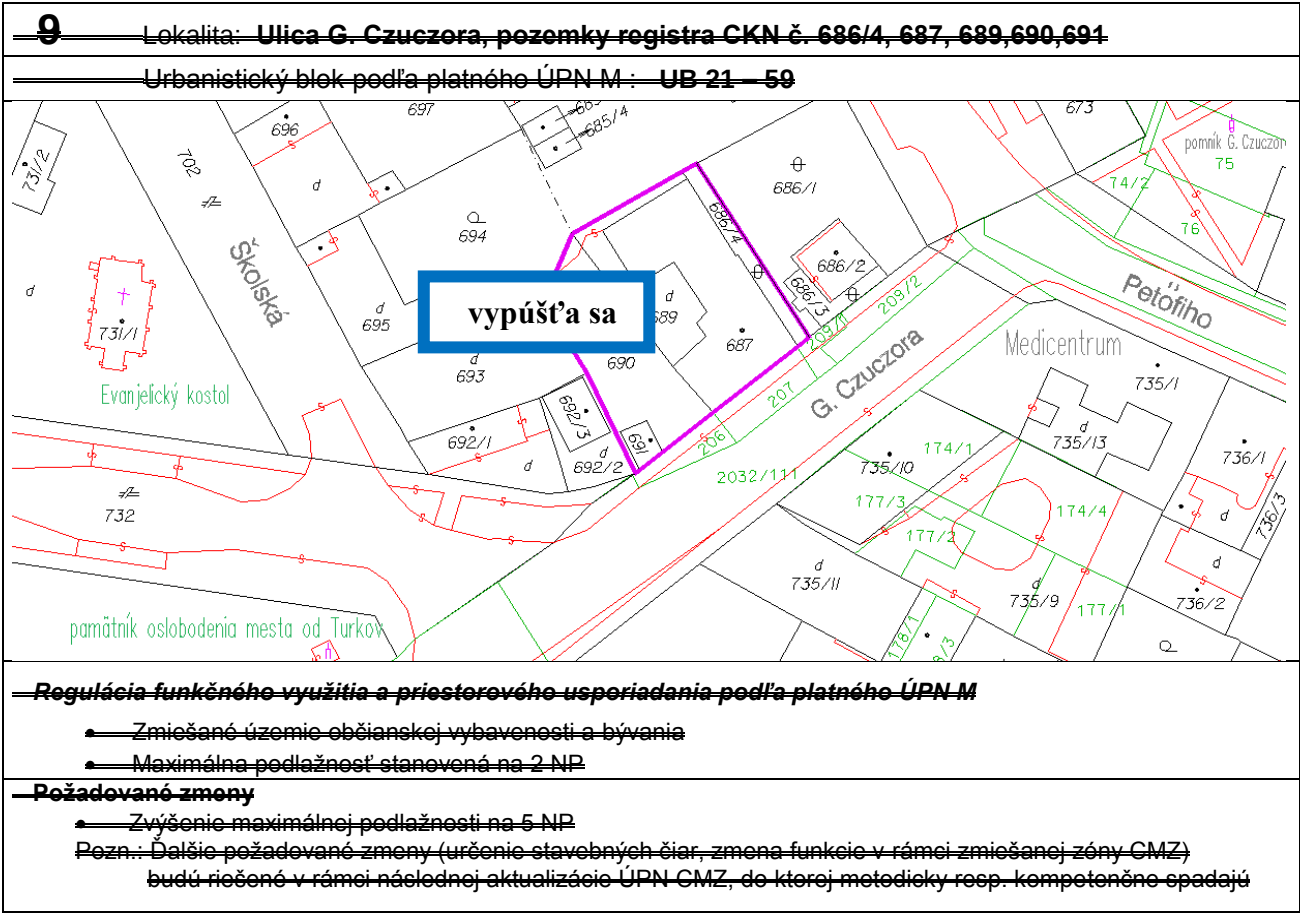
Regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania podľa platného ÚPN M

- 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



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 od ul. Pribinova, 3 NP od ul. Turecká

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

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

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

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 / pošie komunikácie

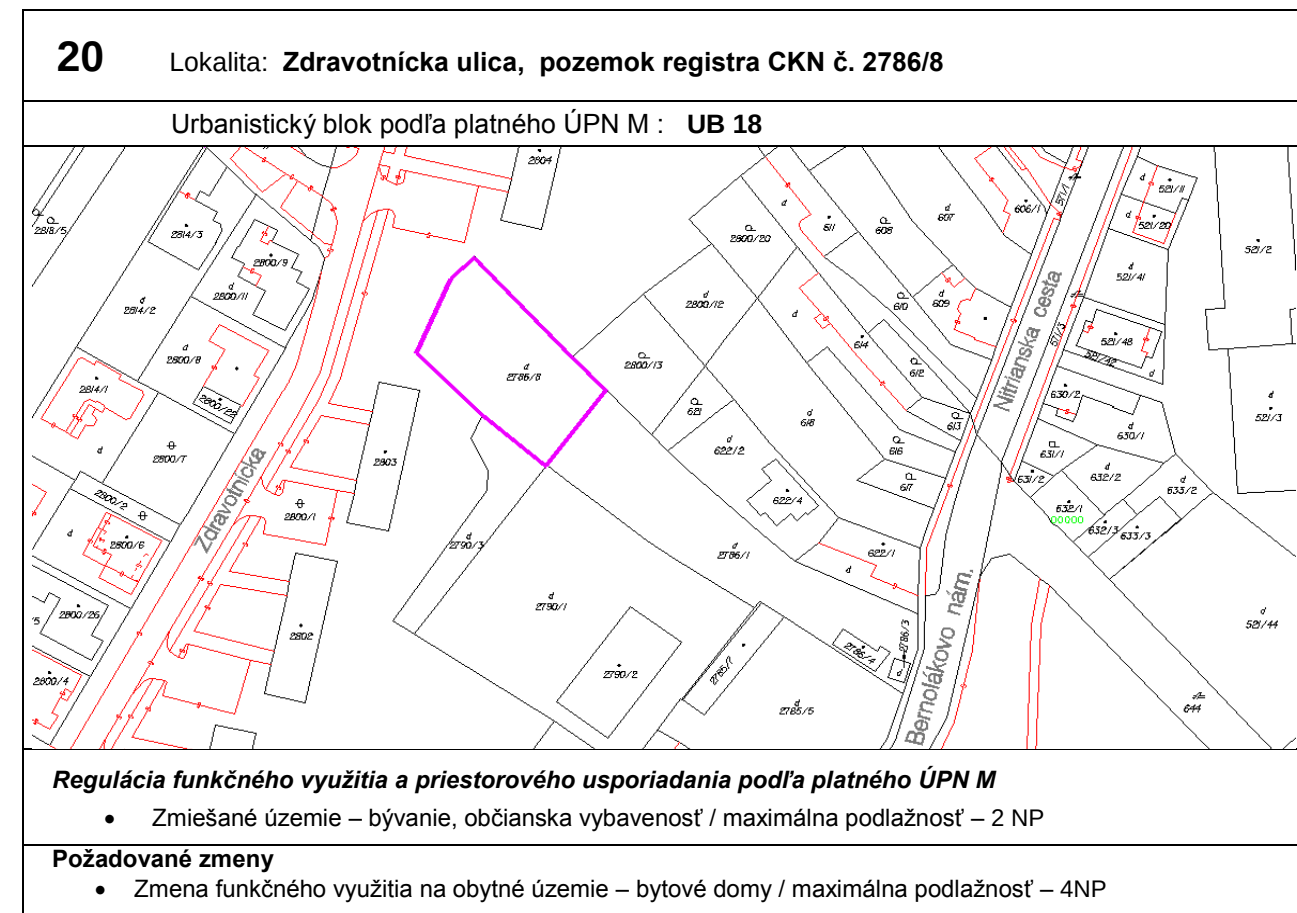
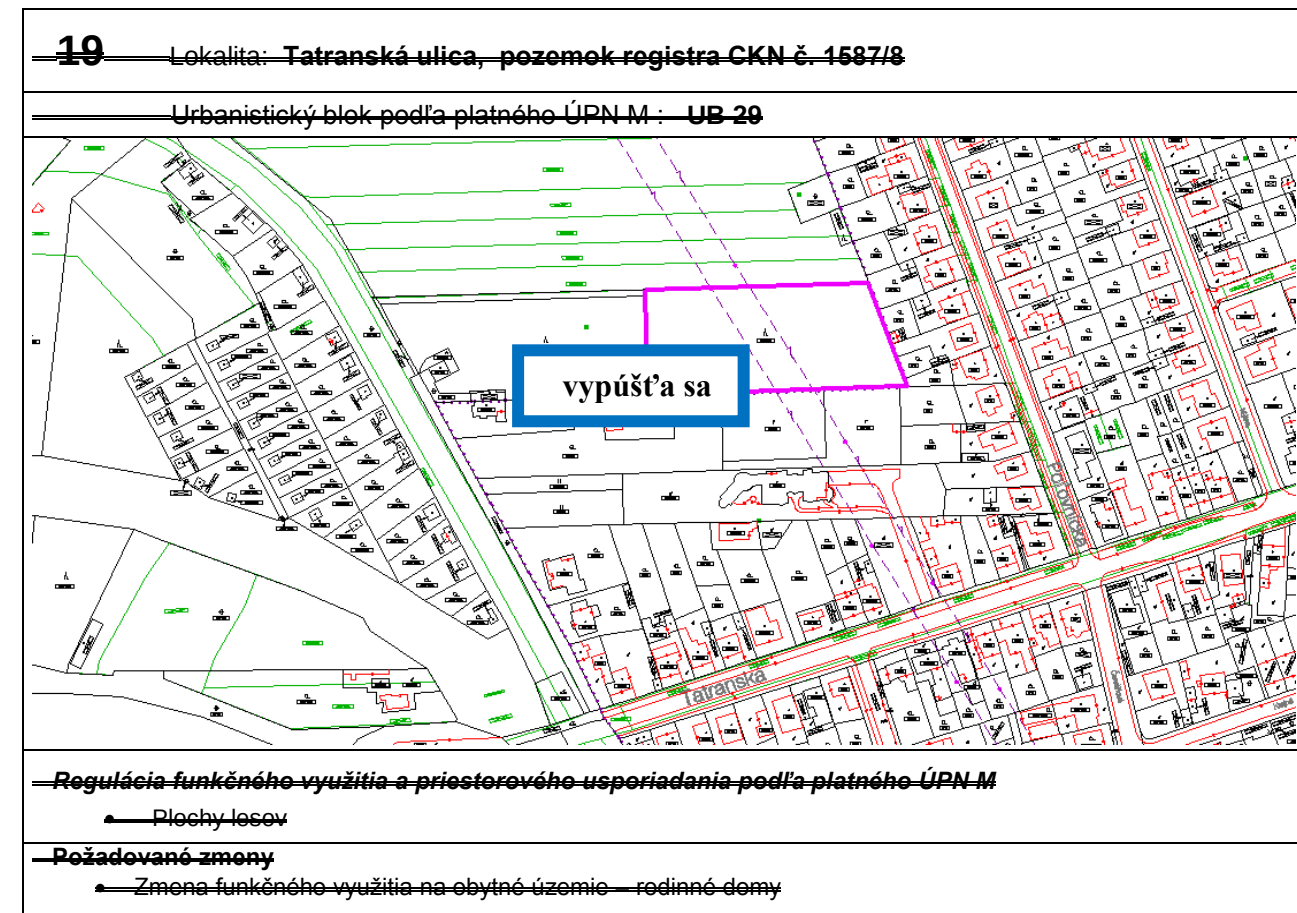
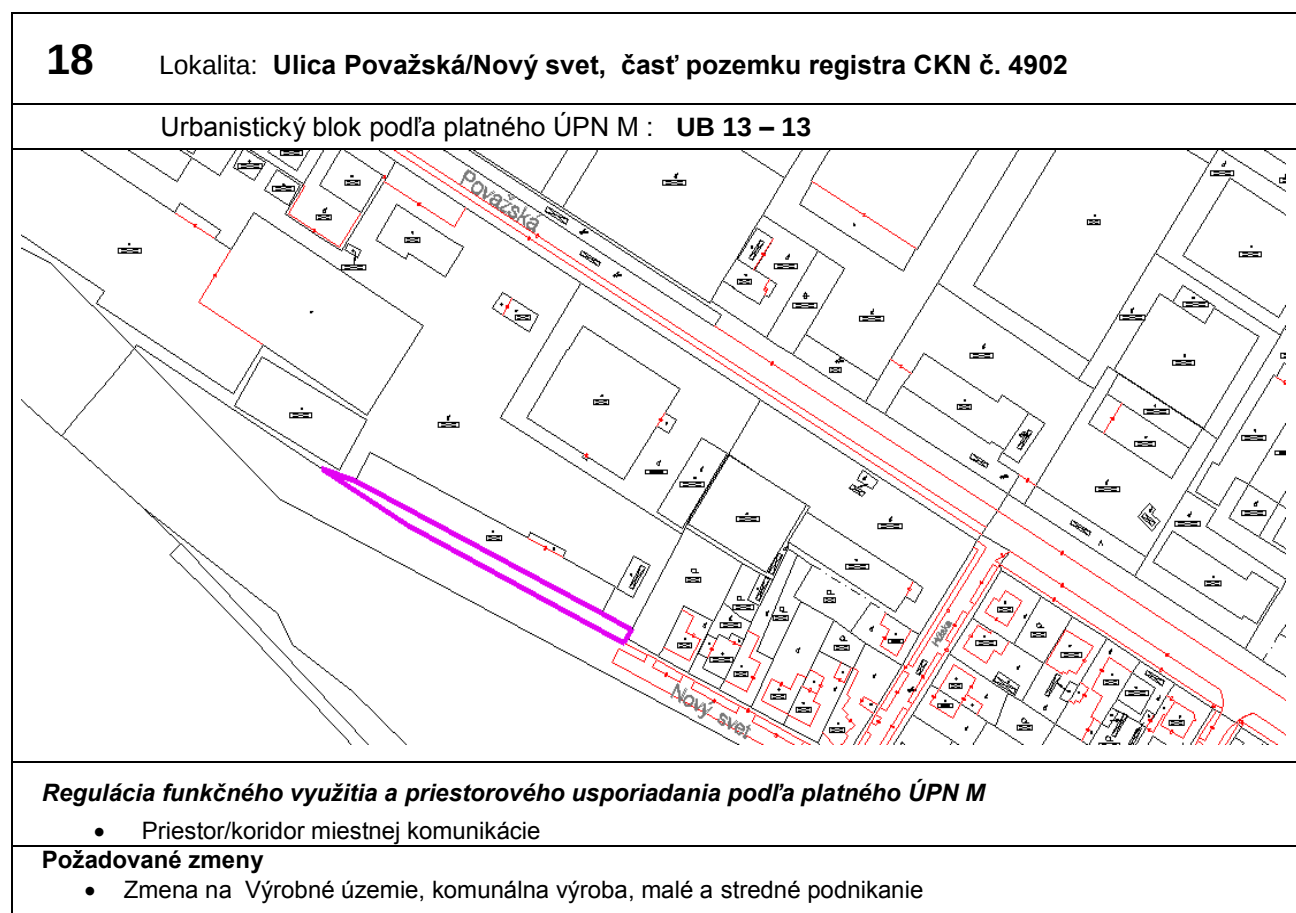
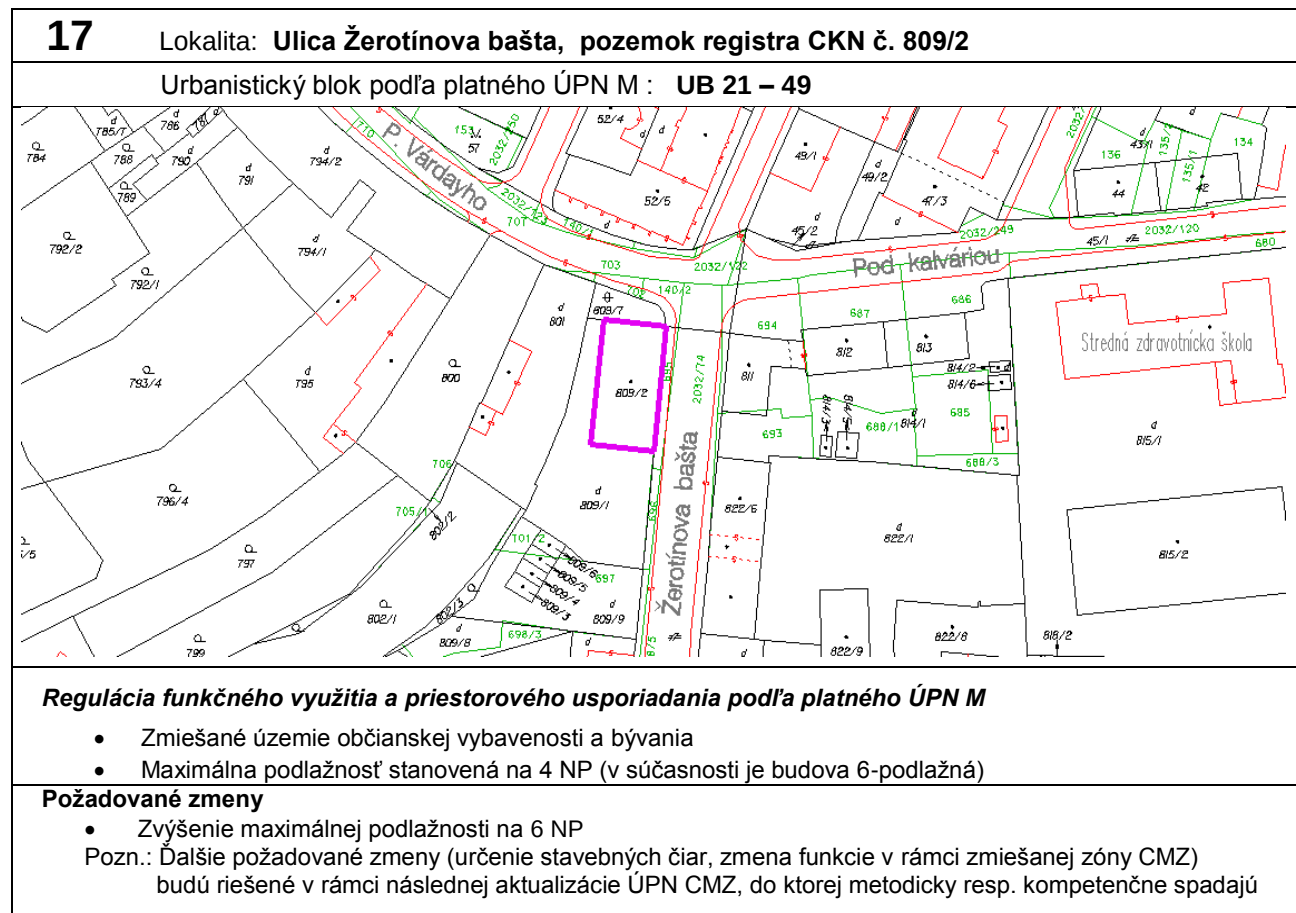
Požadované zmeny

- Zmena funkcie na časti plochy verejnej zelene na funkciu zmiešaného územia OV a bývania
- Zmena trasy 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

AUREX spol. s r.o.

20



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 vyplynúť aj zo stanovísk dotknutých orgánov ŠS resp. správcov verejného dopravného a technického vybavenia.