



MESTO – MESTSKÝ ÚRAD NOVÉ ZÁMKY
ODBOR ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ARCHITEKTÚRY
Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky

Guri – Real, spol. s r.o.

Viničná 4

940 02 Nové Zámky

Váš list: číslo/dátum

29. 6. 2018

Naše číslo

15627-ES/3565/2018/192/PB

Vybavuje, telefón

Ing. Peter Baláž
035/ 692 17 57

V Nových Zámkoch

6. septembra 2018

Vec: Vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemku

Dňa 29. 6. 2018 sme obdržali Vašu žiadosť o územnoplánovaciú informáciu – vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemku z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta – vzťahujúcu sa na pozemok - **parcelu registra „C“ KN č. 9674/4 v katastrálnom území Nové Zámky**. V žiadosti ste pri stručnej charakteristike zámeru na dotknutom pozemku uviedli stavbu výrobnéj haly.

Na základe Vašej žiadosti Vám Odbor územného rozvoja a architektúry Mestského úradu v Nových Zámkoch k funkčnému využitiu uvedeného pozemku z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta dáva nasledovné vyjadrenie:

Predmetný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia mesta (v extraviláne) a je súčasťou dvoch rozdielnych území z hľadiska územným plánom určeného funkčného využitia.

Východná časť pozemku v šírke (hĺbke) 100 m od uličnej hranice pozemku je súčasťou plôch, pre ktoré záväzná časť Územného plánu mesta Nové Zámky stanovuje funkčné využitie:

Zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie.

Západná – zostávajúca časť pozemku je súčasťou plôch, pre ktoré záväzná časť Územného plánu mesta Nové Zámky stanovuje funkčné využitie:

Územie poľnohospodársky využívanej krajiny.

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú obsiahnuté v záväznej časti Územného plánu mesta Nové Zámky, vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 8/2016 o Územnom pláne mesta Nové Zámky (pozn.: uvedené dokumenty sú zverejnené na web-stránke mesta Nové Zámky: www.novezamky.sk v menu Správa a rozvoj mesta – sekcia Strategické a rozvojové dokumenty a v menu Mesto a úrad – Mesto – Všeobecne záväzné nariadenia).

Regulatívy vzťahujúce sa na plochy s funkčným využitím **Zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie** sú nasledovné:

Základná charakteristika:

Funkčná plocha so zmiešanými funkciami. Občianska vybavenosť prevažne administratívneho a veľkoobchodného charakteru.

Polyfunkčné územie charakteristické pre verejné prostredie s koncentráciou zariadení občianskej vybavenosti celomestského a regionálneho významu pre uspokojovanie širokej škály potrieb obyvateľov mesta a širšieho okolia. Územie so zariadeniami komerčného aj nekomerčného charakteru.

Dominantná funkcia:

- občianska vybavenosť (zariadenia veľkoobchodu, administratíva...)
- sklady

Vhodné (prípustné) funkcie:

- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene a sprievodná zeleň, prvky malej architektúry v súlade s funkciou lokality, vodné prvky, vsakovacie plochy zelene
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- obslužné komunikácie, zariadenia verejnej dopravy bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie, plochy a objekty statickej dopravy,

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- výrobné prevádzky malých a stredných podnikateľských subjektov predovšetkým komunálneho charakteru bez neprimerane negatívnych vplyvov na okolité prostredie
- ubytovacie zariadenia, pohotovostné a služobné byty
- čerpacie stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva (napr. zberné dvory, zberne druhotných surovín, ...)

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- bývanie (okrem ubytovacích zariadení, služobných a pohotovostných bytov)
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladovania a distribúcie
- zariadenia stavebnej výroby a výroby stavebných hmôt
- výrobné činnosti s rušivými účinkami na životné prostredie
- zariadenia nadradených systémov energetiky
- všetky ostatné druhy funkcií nesúvisiace /nezlučiteľné s danou funkciou

Doplňujúce ustanovenia:

- pri stanovovaní výšok je potrebné zohľadniť požiadavky a max. výšku zástavby stanovenou ochrannými pásmami letiska
- parkovanie a odstavné státi pre automobily jednotlivých funkčných prevádzok musia byť riešené v rámci vlastných pozemkov; v odôvodnených prípadoch ak nie je možné tieto plochy situovať na pozemkoch funkčných prevádzok, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením; v povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu
- V kontakte tejto funkčnej plochy s obytnými územiami alebo zmiešanými územiami so zastúpením bývania je nevyhnutné zabezpečiť opatrenia na vylúčenie alebo elimináciu negatívnych vplyvov na obytné prostredie (orientáciou budov a prevádzok, dostatočnými odstupovými vzdialenosťami, protihlukovými bariérami, výsadbou ochrannej a izolačnej zelene a pod.).
- Pre umiestňovanie zariadení výrobných a nevýrobných prevádzok a zariadení komplexov občianskej vybavenosti je potrebné:
- individuálne posúdiť lokalizáciu zámeru podľa veľkosti plochy zariadenia, hygienických požiadaviek, nárokov, nárokov na zásobovanie, dopravnú obsluhu, parkovanie, na spotrebu médií technickej vybavenosti
- svojou výškou, tvarovaním, materiálovým riešením stavebno-technickým a architektonickým riešením rešpektovať charakter a mierku okolitého prostredia
- vstupy do prevádzok a zariadení oddeliť pohľadovo aj funkčne (podľa priestorových možností) vegetačným pásom, prípadne vegetačnou líniou s ochrannou a izolačnou funkciou,
- reklamné pútače navrhovať primerane okolitému prostrediu (mierkou, výtvarným riešením, umiestnením)
- venovať zvýšenú pozornosť úprave vstupného priestoru do zariadenia
- v rámci areálov uplatniť systém kompaktných spevnených plôch s nevyhnutnými výmerami doplnených plochami biologicky účinnej etážovej zelene (nielen biologicky málo účinné trávnaté plochy zelene) a pozdĺž hraníc areálov s pásmi ochrannej a izolačnej zelene ako predel medzi plochami areálov a okolitým prostredím

Dovoľujeme si upozorniť na doplňujúce ustanovenie, ktoré výšku zástavby podmieňuje požiadavkou rešpektovania náletových kužeľov letiska, resp. obmedzení vyplývajúcich z ochranných pásiem letiska.

Závazná časť Územného plánu mesta Nové Zámky (ďalej v skratke ÚPN) v rámci Kapitoly 1 – Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre dotknutý urbanistický blok obsahuje okrem iného aj ustanovenia týkajúce sa regulácie intenzity využitia územia, v zmysle ktorých je uvedené, citujeme, „*pri návrhu nových objektov prispôbiť ich podlažnosť, resp. výšky objektov okolitým zariadeniam*“ a ďalej „*pri výstavbe v novonavrhovanom urbanistickom bloku 33-02 navrhnuť novú zástavbu na základe vyhodnotenia predpokladaného hlukového zaťaženia z dopravy a podľa potreby navrhnuť protihlukové opatrenia pre zabezpečenie prípustných hodnôt v súlade s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z.Z. v znení neskorších predpisov*“.

Regulatívy vzťahujúce sa na plochy s funkčným využitím **Územie poľnohospodársky využívané krajiny** sú nasledovné:

Základná charakteristika:

Územie poľnohospodársky využívaných plôch podľa jednotlivých druhov (orná pôda, ovocné sady, chmeľnice, vinice, trvalé trávne porasty) spolu s ostatnou zeleňou vo voľnej poľnohospodárskej krajine. Súvislá a kompaktná vegetácia vo voľnej krajine – v poľnohospodársky využívanom území, plochy zelene určené pre zachovanie a obnovu prírodných a krajinných hodnôt v území (ekologické funkcie biokoridorov a biocentier)

Dominantná funkcia:

- plochy určené a využívané na pestovanie poľnohospodárskych kultúr a na poľnohospodársku produkciu

Vhodné (prípustné) funkcie:

- plochy rozptýlenej zelene v poľnohospodárskej krajine
- nevyhnutné účelové pešie a poľné cesty pre dopravnú obsluhu
- vodné toky, vodné plochy, vsakovacie plochy zelene
- brehové a vsakovacie porasty obhospodarované prírodou blízkymi spôsobmi

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- stavby/objekty a zariadenia nevyhnutné k zabezpečeniu poľnohospodárskej výroby
- plochy pre nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s danou funkciou (napr. hydromelioračné zariadenia a pod.)
- plochy a zariadenia technickej vybavenosti prípustných funkcií, ktoré je nevyhnutné umiestňovať vo voľnej krajine
- plochy pre nevyhnutné zariadenia odpadového hospodárstva súvisiace s danou funkciou

Neprípustné (zakázané) funkcie:

- akákoľvek výstavba (obytná, občianska, priemyselná, výrobná, dopravná a pod.) okrem objektov a zariadení nevyhnutných resp. doplnkových k zabezpečeniu poľnohospodárskej výroby
- zariadenia pre šport a plochy pre rekreáciu v prírodnom prostredí
- čerpacie stanice pohonných hmôt
- zariadenia odpadového hospodárstva
- zariadenia dopravy a cestovného ruchu ako hlavné funkcie
- všetky druhy funkcií s negatívnymi a rušivými vplyvmi na okolité prostredie
- všetky ostatné druhy funkcií nesúvisiace/nezlučiteľné s danou funkciou

Doplňujúce ustanovenia:

- akákoľvek výstavba či iná činnosť v tomto území musí byť podriadená poľnohospodárskej funkcii územia a musí byť uskutočňovaná v súlade s príslušnými zákonmi vzťahujúcimi sa na ochranu pôdy. Poľné cesty v otvorenej krajine, najmä v kontaktoch územiach navrhovať a upravovať tak, aby bola zabezpečená priestorová priechodnosť pre záchranné, požiarne vozidlá.

Z regulatívov stanovených pre príslušné funkčné plochy, vzťahujúcich sa na časti pozemku, ktoré sú vymedzené spôsobom vyššie uvedeným, vyplýva, že uskutočniteľnosť Vášho zámeru na časti predmetného pozemku, územným plánom určeného ako plochy pre Zmiešané územie – občianska vybavenosť, sklady, podnikanie, je z územnoplánovacieho hľadiska

p o d m i e n e č n e m o ž n á .

Bližšie určenie podmienok potenciálnej výstavby bude možné len v procese stavebného konania. Základným podkladom pre posudzovanie a povoľovanie výstavby je projektová dokumentácia spracovaná v zákonom stanovenom rozsahu. V dokumentácii sa musí preukázať o. i. možnosť splnenia základných požiadaviek na dopravné sprístupnenie plánovaného rodinného domu a jeho napojenia na technickú infraštruktúru, akceptujúc pritom príslušné všeobecne záväzné predpisy a technické normy.

Toto vyjadrenie sa vydáva na žiadosť menovaného pre potreby konania o trvalom vyňatí plôch z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, projektovej a investičnej prípravy výstavby či iného zámeru využitia nehnuteľnosti z hľadiska jeho súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta. Nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia alebo iné opatrenia mesta ako stavebného úradu, či orgánu verejnej správy podľa osobitých predpisov.

Iné ako súčasné využitie nehnuteľnosti resp. investičná výstavba na uvedenom pozemku je v zmysle zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov resp. ďalších osobitných predpisov možná len na základe povolenia príslušného stavebného úradu.

Ing. Jaroslav Mrvák

vedúci odboru