

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

„Územný plán centrálnej mestskej zóny Mesta Nové Zámky,

Zmeny a doplnky č.2“

v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

I. Základné údaje o obstarávateľovi

1. Názov

Mesto Nové Zámky

2. Identifikačné číslo

00 309 150

3. Adresa sídla

Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD. , Primátor mesta Nové Zámky, Mesto – Mestský úrad, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky, tel.: 035/6400 235, e-mail: primator@novezamky.sk

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente a miesto na konzultácie

- Ing. arch. Miroslav Šafranko, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcami a samosprávnymi krajmi podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, registračné číslo 460, Jesenského 90/66, 943 01 Štúrovo, tel.: 0905 581732, e-mail: miroslav.safranko@gmail.com,

- Ing. Lenka Hnilicová, samostatný odborný referent, Odbor územného rozvoja a architektúry, Mesto – Mestský úrad, Hlavné námestie 10, 940 02 Nové Zámky, tel.: 035/6921 797, e-mail: lenka.hnilicova@novezamky.sk

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov

Územný plán centrálnej mestskej zóny Mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.2 (ďalej len „ÚPN CMZ, ZaD č.2“)

2. **Charakter**

Územnoplánovacia dokumentácia zóny – strategický dokument s miestnym dosahom

3. **Hlavné ciele**

- Aktualizovať platnú územnoplánovaciu dokumentáciu CMZ v súlade so súčasnými potrebami jeho rozvoja
- Stanoviť aktuálne podmienky výstavby na jednotlivých pozemkoch v riešenom území v súlade s platným ÚPN Mesta Nové Zámky
- Riešiť optimálny spôsob využitia jednotlivých pozemkov v súlade s platným ÚPN Mesta Nové Zámky a princípmi trvalo udržateľného rozvoja a únosnosti územia
- Regulovať a koordinovať investičné činnosti a záujmy - zabezpečiť ochranu životného prostredia - zabezpečiť ochranu kultúrneho dedičstva a prírodných hodnôt
- Stanoviť verejnoprospešné stavby.

Zmeny a doplnky platného ÚPN CMZ sa uskutočňujú na základe podnetu žiadateľov o zmeny funkčného a priestorového využitia územia, ako aj na základe potrieb mesta vyplývajúcich z jeho rozvojových zámerov a kompetencií.

Hlavným cieľom obstarávania je vypracovanie a schválenie aktualizácie ÚPN CMZ, ktorý bude plniť funkciu záväzného dokumentu pre riadenie rozvoja CMZ mesta a bude zohľadňovať najnovšie požiadavky a potreby pre harmonický a koordinovaný rozvoj územia v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

V súčasnosti platný Územný plán CMZ Mesta Nové Zámky bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nových Zámkoch č. 437/230210 zo dňa 23.02.2010, záväzná časť dokumentu bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 1/2010, schváleným uznesením MsZ č. 438/230210, zo dňa 23.02.2010. Územnoplánovacia dokumentácia bola aktualizovaná Zmenami a doplnkami č.1 v roku 2013. Schválené boli uznesením MsZ č. 352/101213, zo dňa 10.12.2013. Záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 12/2013, schválená uznesením MsZ č. 353/101213, zo dňa 10.12.2013. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 524/271221, zo dňa 27.12.2021 schválilo zahájenie obstarávania Zmien a doplnkov č.2 Územného plánu CMZ Mesta Nové Zámky.

4. **Predmet a rozsah riešenia strategického dokumentu**

Predmet a rozsah riešenia strategického dokumentu bol schválený uznesením MsZ č. 588/300622, zo dňa 30.06.2022.

Lokalita č.	Požiadavka
	Návrh riešenia
1	Tabaková ulica, parc.č. 846, 849/2 reg. C-KN: Zmena funkčného využitia pozemkov z funkcie OV – občianska vybavenosť na BD / BDn - polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti. Zmena funkcie na BDn, úprava stavebných čiar na parc. č. 849/3.
2	Fajková ul., parc.č. 862/2 reg. C-KN: Zmena funkčného využitia pozemkov z funkcie RD – polyfunkčná zástavba s charakterom mestského rodinného domu a občianskej vybavenosti na BD / BDn - polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej

	vybavenosti
	Zmena funkcie na BDn .
3	Ul. Michalská bašta, Fajková ul., parc.č. 876, 877/1, 877/2, 877/4 reg. C-KN: Zmena funkčného využitia pozemkov z funkcie OV – občianska vybavenosť na BD / BDn - polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti. Na pozemkoch s parc.č. 877/2 a 877/4 zvýšenie podlažnosti z 2 na 3 NP. Zmena funkcie na BDn, podlažia na 3 NP a úprava stavebných čiar na parc. č. 877/4 podľa schémy dodanej od Mestského úradu Nové Zámky.
4	Námestie hrdinov, ul. Čižmarska, ul. G.Czuczora, parc.č. 887, 912, 913, 914 reg. C-KN: Požiadavka na zrušenie stavebných čiar. Zrušenie regulatívov na parcelách nie je možné z dôvodu platných právnych predpisov, predná stavebná čiara sa ponecháva, zadná stavebná čiara sa určí podľa dodanej situácie projektovaného objektu dodanej od Mestského úradu Nové Zámky.
5	Ul. Žerotínova bašta, parc.č. 822/1, 822/6, 822/9, 822/8 reg. C-KN: Požiadavka na zmenu funkčného využitia z OV – občianska vybavenosť na BD – polyfunkčná zástavba s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti, zrušenie stavebných čiar, podlažnosť upraviť na 4 NP. Zmena funkcie na BD a podlažia na 4 NP, doplnenie stavebných čiar na parc. č. 822/1, stavebná čiara z ulice Žerotínova bašta ostáva.
6	Ul. Turecka, M.R.Štefánika, parc.č. 185/3, 185/4, 185/5, 185/6, 185/8, 185/9, reg. C-KN: Požiadavka na stanovenie indexu zastavania na 0,7, podlažnosť 3 NP, funkčného využitia OV – občianska vybavenosť. Neriešené, pozemky sú s obmedzeným stavebným rozvojom a v návrhu ÚPN CMZ ležia v polohe navrhovaného pešieho ťahu a ukladného prostredia s parkom. Požiadavka musí byť preverená architektonicko-urbanistickou štúdiou.
7	Ul.P.Blahu, Tabaková ul., parc.č. 838/1, 838/2, 839, 840 reg. C-KN: Požiadavka na zrušenie stavebných čiar, podlažnosť upraviť na 3 NP. Zrušenie regulatívov na parcelách nie je možné z dôvodu platných právnych predpisov, zmena podlažia na 3 NP, úprava stavebných čiar sa nemení.
8	ul. Pri gymnáziu, parc.č. 6708 reg. C-KN: Požiadavka na zmenu podlažnosti z 2 na 3 NP. Zmena podlažia sa nemení, nakoľko by to zásadne narúšalo charakter zástavby a vzhľad k okoliu stavby na ulici Pri gymnáziu.
9	ul. Fajkova, parc.č. 856, 857 reg. C-KN: Požiadavka na zmenu stavebných čiar. Stavebnú čiaru od ulice zmeniť zo 6,0 m na 4,0 m a zadnú stavebnú čiaru z 20,0 m na 21,0 m. Úprava stavebných čiar v zmysle požiadavky.
10	Ul. Česká bašta, ul.Turecká, parc.č. 6763 reg. C-KN: Požiadavka na úpravu podlažnosti z 2 na 3 NP a indexu zastavania z 0,85 na 1,0. Zmena podlažia na 3 NP, index zastavania sa ponecháva.
11	Ul. M.R.Štefánika, ul.Turecká, parc.č. 6725/2 reg. C-KN : Požiadavka

	na úpravu podlažnosti z 2 na 3 NP.
	Zmena podlažia na 3 NP.
12	ul.Turecká, parc.č. 6754, 6755 reg. C-KN : Požiadavka na úpravu stavebných čiar. Prednú stavebnú čiaru, ktorá je stanovená od osi MK Turecká vo vzdialenosti 10,0 m upraviť na úroveň susednej stavby na parcele č.6753/1 a zadnú stavebnú čiaru zrušiť.
	Predná stavebná čiara sa nemení, zadná stavebná čiara sa ruší a určuje sa index zastavania 0,6
13	ul.Pribinova, parc.č. 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6 reg. C-KN : Požiadavka na úpravu funkčného regulatívu z OV – občianska vybavenosť na BD – polyfunkčná zástavba s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti, navýšenie podlažnosti z 2 na 3 NP.
	Zmena funkcie na BDN, podlažnosť sa ponecháva s ohľadom na charakter existujúceho domu a zástavby na ul.Pribinova.
14	ul.M.R.Štefánika, parc.č. 293 reg. C-KN : Požiadavka na úpravu indexu zastavanosti na 1,0 a zrušenie záväzných regulatívov územného plánu na predmetný pozemok.
	Zrušenie regulatívov na parcelách nie je možné z dôvodu platných právnych predpisov, predná stavebná čiara sa ponecháva, zadná stavebná čiara sa ruší a určuje sa index zastavania 0,7
15	ul. Pod kalváriou, parc.č. 815/1, 815/2, 818/2 reg. C-KN : Požiadavka na úpravu stavebných čiar podľa vypracovanej urbanistickej štúdie z 03/2022 Ing.arch. Rolandom Hofericom.
	Úprava stavebných čiar podľa podkladov dodaných Mestským úradom Nové Zámky, výstavbu v ochrannom pásme NKP je potrebné konzultovať s príslušnými orgánmi pamiatkovej starostlivosti.
16	ul. Forgáchova bašta, parc.č. 6783, 6784 reg. C-KN : Požiadavka na zrušenie stavebnej čiary, zvýšenie indexu zastavanosti na 1,0.
	Stavebná čiara vpredu na ul.Forgáchova sa ponecháva, zadná stavebná čiara sa ruší a určuje index zastavania 0,7. Nie je možné v dotyku s Kalváriou a v ochrannom pásme NKP Kalvária uvažovať 100% zastavanie pozemku stavebným objektom. Výstavbu v ochrannom pásme NKP je potrebné konzultovať s príslušnými orgánmi pamiatkovej starostlivosti.
17	ul. Tajovského, parc.č. 6794, 6795, 6796 reg. C-KN : Požiadavka na zrušenie stavebnej čiary 22,0m od uličnej čiary pri dodržaní indexu zastavanosti 0,55.
	Úprava stavebných čiar v zmysle požiadavky a určenie indexu zastavania na 0,55.
18	ul. P.Várdayho, Žerotínova bašta, parc.č. 796/4, 795, 797, 799, 802/1 reg. C-KN : Zrušenie verejnoprospešnej stavby „Parkovací dom“ v lokalite ul. P.Várdayho, Žerotínova bašta.
	Neriešené, zrušenie verejnoprospešnej stavby bude možné až po zrušení tejto verejnoprospešnej stavby v ÚPN M Nové Zámky.
19	ul. Fajková, parc.č. 6996, 858, 859 reg. C-KN : Regulácia výstavby určením uličnej a stavebnej čiary, alebo zvýšenie koeficientu zastavanosti z 0,30 na 0,40.
	Úprava stavebných čiar na parcelách 857-859 podľa dodanej schémy z Mestského úradu Nové Zámky. Na parcele 6996 je

	určený index zastavania na 0,40.
20	ul. Pod baštou, parc.č. 755/2 reg. C-KN : Úprava zastavovacích podmienok v rozsahu zrušenia stavebnej čiary.
	Zrušenie regulatívov na parcelách nie je možné z dôvodu platných právnych predpisov. Predná stavebná čiara sa ponecháva, zadná stavebná čiara sa ruší a určuje sa index zastavania 0,60.

Podrobný rozsah a riešenie zmien je obsahom strategického dokumentu – návrhu Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky.

5. **Obsah (osnova)**

Obsah Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky je spracovaný v súlade s §12 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii:

Územný plán CMZ Mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.2

- Úvod
- Zadanie
- Riešenie zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ
- Zmeny a doplnky textovej časti ÚPN CMZ
- Grafická časť
- Prílohy

Vypracovanie zmien a doplnkov je obstarávané v súlade s §31 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a pozostáva z nasledovných etáp:

- Spracovanie ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky Zmien a doplnkov č.2
- Prerokovanie ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky Zmien a doplnkov č.2
- Vyhodnotenie a zapracovanie pripomienok do dokumentu
- Preskúmanie návrhu ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky Zmien a doplnkov č.2
- Schválenie ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky Zmien a doplnkov č.2 a vyhlásenie záväznej časti ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky Zmien a doplnkov č.2 všeobecne záväzným nariadením mesta
- Uloženie schválenej dokumentácie

6. **Uvažované variantné riešenia zohľadňujúce ciele a geografický rozmer strategického dokumentu**

Nie je uvažované s variantnými riešeniami.

7. **Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania**

A.	Spracovanie návrhu ZaD č.2	10/2022 - 12/2022
B.	Prerokovanie návrhu ZaD č.2	12/2022 – 01/2023
C.	Vyhodnotenie a zapracovanie pripomienok	02/2023
D.	Preskúmanie súladu návrhu ZaD č.2	do 30 dní od podania žiadosti
E.	Schválenie ZaD č.2 a vyhlásenie záväznej časti všeobecne záväzným nariadením	na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva po

		preskúmaní súladu príslušným orgánom
--	--	---

8. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Záväzným podkladom pre Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky je ÚPN M Nové Zámky, ktorý bol schválený uznesením MsZ v Nových Zámkoch č. 65/140916, zo dňa 14.09.2016, záväzná časť dokumentu bola vyhlásená VZN č. 8/2016, schválená uznesením MsZ č. 66/140916, zo dňa 14.09.2016 v znení Zmien a doplnkov č.1, schválenými uznesením MsZ č. 521/271221, zo dňa 27.12.2021, záväzná časť dokumentu bola vyhlásená VZN č. 12/2021, schválená uznesením MsZ č. 522/271221, zo dňa 27.12.2021.

9. Orgán kompetentný na jeho prijatie

Mestské zastupiteľstvo v Nových Zámkoch.

10. Druh schvaľovacieho dokumentu

Uznesenie mestského zastupiteľstva v Nových Zámkoch.

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nové Zámky o vyhlásení záväznej časti Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky.

III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia

1. Požiadavky na vstupy

- Požiadavky fyzických a právnických osôb a samotného mesta Nové Zámky na aktualizáciu platného Územného plánu CMZ
- Platný ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky v znení schválených Zmien a Doplnkov č. 1
- Platný ÚPN M Nové Zámky v znení schválených Zmien a Doplnkov č.1
- Aktualizované podklady a informácie o území vrátane požiadaviek na jeho riešenie vyplývajúcich zo strategických dokumentov súvisiacich s riešeným územím

2. Údaje o výstupoch

Záväzné a smerné časti riešenia Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky, v rozsahu vyplývajúcom z § 13 a § 17 vyhlášky 55/2001 Z.z., o územnoplánovacej dokumentácii a územnoplánovacích podkladoch a § 13 stavebného zákona.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Navrhované zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania v jednotlivých lokalitách z hľadiska priamych vplyvov na životné prostredie predstavujú

- Územno-technický rozvoj územia CMZ
 - Nároky na nové pripojenia technického vybavenia
- a z hľadiska nepriamych vplyvov na životné prostredie predstavujú
- Nevyhnutné vplyvy vyplývajúce z urbanizácie prostredia s navrhovaným funkčným využitím

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Strategický dokument Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ nepredpokladá vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva.

5. Vplyvy na chránené územia vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie

V katastrálnom území mesta Nové Zámky sa nachádzajú chránené územia – CHVÚ Dolné Považie, ÚEV Zátoň a chránená prírodná pamiatka PP Potok Chrenovka. Riešené lokality Zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ nezasahujú do týchto území a nie sú ani v ich dotyku, preto sa nepredpokladá vplyv navrhovaných zmien na tieto chránené územia.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu

Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu nie sú známe.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice

Vzhľadom na lokálny charakter navrhovaných zmien funkčného využitia územia nepredpokladajú sa žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení

Zainteresovaná verejnosť:

- Obyvatelia mesta Nové Zámky
- Vlastníci nehnuteľností v riešenom území
- Fyzické a právnické osoby, podieľajúce sa na využívaní CMZ mesta

Združenia:

T.č. nie sú známe združenia pôsobiace vo vzťahu k navrhovaným zmenám a doplnkom.

2. Zoznam dotknutých subjektov

- Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M.R. Štefánika 39, 823 05 Bratislava
- Krajský pamiatkový úrad, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o ŽP, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Referát pôdohospodárstva, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nové Zámky, Odbor starostlivosti o ŽP, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
- Okresný úrad Nové Zámky, Odbor CD a pozemných komunikácií, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
- Okresný úrad Nové Zámky, Pozemkový a lesný odbor, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
- Okresný úrad Nové Zámky, Odbor krízového riadenia, Podzámska 25, 940 02 Nové Zámky
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Slovenská 13, 940 02 Nové Zámky
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Komárňanská cesta 15, 940 02 Nové Zámky

3. Dotknuté susedné štáty

Susedné štáty nie sú dotknuté.

V. Doplňujúce údaje

1. Mapová a iná grafická dokumentácia

Strategický dokument Zmeny a doplnky č.2 ÚPN CMZ pozostáva z textovej a grafickej časti. Grafická časť vyjadruje príslušnú relevantnú časť územia potrebnú na vyjadrenie návrhu zmien a doplnkov pozostávajúcu z náložiek hlavných výkresov ÚPN M v mierke 1:1 000.

Grafická časť pozostáva z výkresov:

- Komplexný urbanistický návrh
- Priestorová a funkčná regulácia
- Výkres regulatívov a verejno-prospešných stavieb

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu

- ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky v znení ZaD č.1
- ÚPN M Nové Zámky v znení ZaD č.1
- Katastrálna mapa mesta
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Nové Zámky, december 2022

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. Meno spracovateľa oznámenia

Ing. arch. Miroslav Šafranko, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcami a samosprávnymi krajmi podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, registračné číslo 460.

2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka

PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD.
primátor mesta