

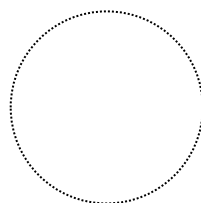


inštitút priestorového plánovania



**Územný plán centrálnej
mestskej zóny
Mesta Nové Zámky**
Zmeny a doplnky č.3
návrh – 2024

Zmeny a doplnky č. 3
Územného plánu centrálnej mestskej zóny
Mesta Nové Zámky
Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Nové Zámky
č. zo dňa
Termín účinnosti od
PhDr. Mgr. art. Otokar Klein, ArtD.
primátor



**ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚZEMNÉHO
PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY MESTA NOVÉ ZÁMKY**

Obstarávateľ:



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

**Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie
ÚPN CMZ Mesta Nové Zámky:**

**Ing. arch. Miroslav Šafranko,
osvedčenie o odbornej spôsobilosti č. 460**

Spracovateľ:



inštitút priestorového plánovania

**Inštitút priestorového plánovania
Ľubľanská 1
831 02 Bratislava 3**

Zastúpený:

Ing. Ľubomír Macák, predseda

Hlavný riešiteľ úlohy:

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

Spolupráca:

Mgr. Filip Polonský, Ph.D.

ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Kraj:

Nitriansky

Okres:

Nové Zámky

Katastrálne územie:

Nové Zámky



OBSAH

A. ÚVOD	5
B. ZMENY A DOPLNKY Č. 3 TEXTOVEJ ČASTI ÚPN CMZ MESTA NOVÉ ZÁMKY	6
C. ZMENY A DOPLNKY Č. 3 GRAFICKEJ ČASTI ÚPN CMZ MESTA NOVÉ ZÁMKY	8
D. PRÍLOHY	27
D.1 ZADANIE ZMIEN A DOPLNKOV č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY MESTA NOVÉ ZÁMKY	27
D.2 RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTA NOVÉ ZÁMKY	29
D.3 Zadanie – PRÍLOHY	31

A.ÚVOD

Mesto Nové Zámky zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 3 „Územného plánu centrálnej mestskej zóny Mesta Nové Zámky v znení Zmien a doplnkov č. 1 a 2“ (ÚPN CMZ). Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN CMZ 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 CMZ, schváleného Zastupiteľstvom Mesta Nové Zámky v roku 2010 v znení zmien a doplnkov č. 1 a 2, schválených Zastupiteľstvom Mesta Nové Zámky v roku 2023. Text Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN CMZ je členený podľa pôvodného obsahu ÚPN CMZ. Odkazy na číslovanie kapitol a strán sú spracované na základe textu UPN CMZ zverejneného na webovom sídle Mesta Nové Zámky (<https://www.novezamky.sk/uzemny-plan-mesta-nove-zamky/ds-1297/p1=32375>) v PDF formáte.

Grafická časť pozostáva z výkresov, v ktorých sa zmeny prejavujú formou označenia zrušených grafických prvkov a zvýraznenia nových na podklade katastrálnej mapy. V tomto texte sú prezentované ako výrezy príslušných máp v originálnej mierke formou náložiek a tiež aj ako v súhrnnom znení.

Zmeny a doplnky č. 2 textovej časti sa prejavujú v Závaznej časti v kapitolách

3. REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB

3.2. Regulatívy urbanistických blokov pre umiestnenie stavieb

Zmeny a doplnky č. 2 v grafickej časti sa prejavujú vo výkresoch:

č.2 Komplexný urbanistický návrh

č. 5 Priestorová a funkčná regulácia

č. 6 Výkres regulatívov a verejno-prospešných stavieb.

Zmeny a doplnky č. 3 nemajú vplyv na pôvodné Zadanie ani na koncepciu verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry platného územného plánu CMZ.

Zmeny a doplnky č. 3 boli schválené Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky uznesením č. dňa a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámku č., schváleným Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky uznesením č. dňa





B.ZMENY A DOPLNKY Č. 3 TEXTOVEJ ČASTI ÚPN CMZ MESTA NOVÉ ZÁMKY

Text smernej textovej časti sa mení a dopĺňa text nasledovne:

V kapitole 2.Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN CMZ

1. na str. 4 na konci textu kapitoly sa vkladá text:

„V roku 2013 mesto Nové Zámky objednalo Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ. Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov číslo 1 územného plánu centrálnej mestskej zóny Nové Zámky (ÚPN CMZ) je zosúladiť aktuálne rozvojové zámery v lokalite pri ulici Cisárska bašta na území centrálnej mestskej zóny, v súlade s § 30 Stavebného zákona.

Zmena sa týka regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania na území vymedzenom parcelami 213/1, 213/2, 231/3 a časťami parciel 215/1, 207/2 a 651.

Mesto Nové Zámky zabezpečilo spracovanie Zmien a doplnkov č. 2 „Územného plánu centrálnej mestskej zóny Mesta Nové Zámky v znení Zmien a doplnkov č. 1“ (ÚPN CMZ) Zmeny a doplnky č. 2 boli schválené Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky uznesením č. 148/270923 dňa 27.09.2023 a záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 5/2023, schváleným Zastupiteľstvom mesta Nové Zámky uznesením č. 149/270923 dňa 27.09.2023.

V roku 2024 bolo mestom Nové Zámky objednané spracovanie Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN CMZ. Predmetom Zmien a doplnkov č. 3 je úprava niektorých regulatívov využitia pozemkov riešených v ÚPN CMZ. Rozsah riešenia bol schválený Uznesením MsZ Nové Zámky č. 201/131223 dňa 13.12.2023.“

V kapitole 3.Súlady riešenia so zadaním

2. na str. 4 na konci textu kapitoly sa vkladá text:

„Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nové Zámky neobsahovali také zmeny, ktoré by menili pôvodné zámery a koncepciu rozvoja centrálnej mestskej zóny a sú plne v súlade so schváleným Zadaním.

Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nové Zámky neobsahovali také zmeny, ktoré by menili pôvodné zámery a koncepciu rozvoja centrálnej mestskej zóny a sú plne v súlade so schváleným Zadaním.

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nové Zámky neobsahovali také zmeny, ktoré by menili pôvodné zámery a koncepciu rozvoja centrálnej mestskej zóny a sú plne v súlade so schváleným Zadaním.“

V kapitole 8.9.Návrh riešenia priestorovej kompozície a organizácie územia

3. na str. 48 sa v siedmej odrážke zhora vypúšťa slovo „piatich“

Text záväznej textovej časti sa mení a dopĺňa text nasledovne:

V kapitole 3.2.Regulatívy urbanistických blokov pre umiestnenie stavieb:

4. na str. 70 v Urbanistickom bloku č. 30 v bode 26.4. sa na konci textu vkladá slovné spojenie:

„a parcele č. 6845/30,“

5. na str. 71 v Urbanistickom bloku č. 34 sa text bodu 29.1. vypúšťa a nahrádza sa textom:

„s vybudovaním verejného parku na území bývalej Žerotínovej bašty a ,vytvorením novej plochy parkovo upravenej zelene v miestach priekopy bývalého Žerotínovho bastiónu s funkčnou náplňou spojenou s navrhovaným náučným chodníkom; podporiť pôdorysné riešenie výsadbou stromoradia v pôdorysnej línii podčiarkujúcej niekdajšie situovanie bastiónov v zmysle grafickej časti,“

6. na str. 71 v Urbanistickom bloku č. 34 sa v bode 29.3. v zátvorke vypúšťa slovné spojenie:

„pred parkovacím domom“

7. na str. 71 v Urbanistickom bloku č. 34 sa text bodu 29.5. vypúšťa a nahrádza sa textom:

„29.5.výstavbou rodinných domov mestského charakteru (2 NP,) vo vnútrobloku pozdĺž novo navrhovanej verejnej a súkromnej cesty a v obmedzenej miere výstavbu polyfunkčných domov s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti (3 NP) pozdĺž Tabakovej ulice (parc. 846, 849/2 reg. C-KN), výstavbou bytových domov (3 NP) na rohu Tabakovej a ul. P. Blahu (parc. č. 834, 837, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 839, 838/1, 838/2, 840, 841/2, 841/3 reg. C-KN), na rohu Michalská bašta a Fajková ulica zo strany Fajkovej ulice (parc. č. 876, 877/1, a bytové domy na parc. č. 877/2, 877/4, 868, 869, 870 reg. C-KN – 3 NP bez obytného podkrovia či ustúpeného podlažia – max výška zohľadňujúca výšku existujúceho objektu na parc. č. 876) a na Fajkovej ulici parcele 862/2 reg. C-KN max 2 NP,“

8. na str. 71 v Urbanistickom bloku č. 34 sa v bode 29.6. sa vypúšťa slovné spojenie:

„pozdĺž ulíc P. Blahu a Tabakovej (3 NP) a pozdĺž ulice P. Blahu (3 NP),“

9. na str. 71 v Urbanistickom bloku č. 34 sa text bodu 29.7. ruší a pôvodný bod 29.8. prečísluje na 29.7.

10. na str. 73 v Urbanistickom bloku č. 46 sa slovné spojenie v zátvorke vypúšťa a nahrádza sa slovným spojením:

„(BD – 3 NP)“

V kapitole 6.Požiadavky na reparceláciu (delenie a sceľovanie pozemkov) sa:

11. na str. 76 v bode 3.1 vypúšťa slovné spojenie:

„795, 796, 797, 799, 800, 801, 802/1, 802/2,“



12. na str. 76 v bode 3.1 na konci vkladá slovné spojenie:

„6845/30, 6845/31, 7021/3, 7022, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3, 834, 837, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 839, 838/1, 838/2, 840, 841/2, 841/3, 846/1“

V kapitole 7.1.Pozemky na verejnoprospešné stavby sa:

13. na str. 77 v bode 2.3. vypúšťa slovné spojenie:

„795, 796, 797, 799, 800, 801, 802/1, 802/2,“

14. na str. 77 v bode 2.6. vkladá slovné spojenie:

„795, 800“

V kapitole 7.2. Pozemky na vykonanie asanácie

15. na str. 77 sa na konci odseku dopĺňa slovné spojenie:

„836/1, 836/2, 835/1, 835/2, 839, 869, 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7019/3, 7019/5, 7023“

V kapitole 8.Zoznam verejnoprospešných stavieb sa:

16. na str. 79 vypúšťa bod 6.1. a následné body sa prečísľujú o 1 menej

Ostatný text záväznej časti je bez zmien.





C.ZMENY A DOPLNKY Č. 3 GRAFICKEJ ČASTI ÚPN CMZ MESTA NOVÉ ZÁMKY

Zmeny a doplnky č. 3 sa dotýkajú výkresov:

č.2 Komplexný urbanistický návrh

č. 5 Priestorová a funkčná regulácia

č. 6 Výkres regulatívov a verejno-prospešných stavieb.

Zmeny a doplnky sú v tejto textovej správe vyjadrené výrezmi príslušných územných celkov v originálnej mierke, ktorých sa zmeny a doplnky týkajú. Číslovanie lokalít odpovedá poradovému číslu zo zadania.

V originálnej mierke a veľkosti výkresov sú zmeny a doplnky uvedené na mapách uložených na webovom sídle Mestského úradu mesta Nové Zámky

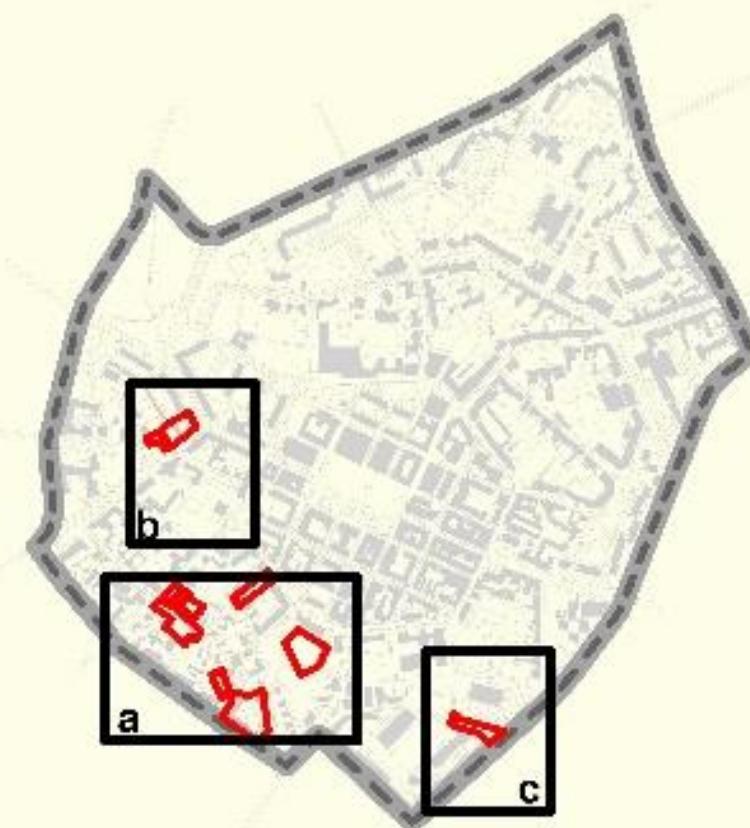
LEGENDA

	Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
	Objekty mimo riešeného územia
	Parcely mimo riešeného územia centrálnej mestskej zóny
	Existujúce funkčné využitie
	Navrhované funkčné využitie existujúcich objektov
	Navrhované funkčné využitie nových objektov
	Objekt polyfunkčnej zástavby s charakterom mestského rodinného domu a občianskej vybavenosti
	Objekt polyfunkčnej zástavby s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti
	Objekt občianskej vybavenosti (mestská vybavenosť)
	Objekt športovej vybavenosti a rekreácie
	Objekt statickej dopravy - parkovacia garáž
	Objekt statickej dopravy - individuálna garáž
	Objekt podzemnej garáže s vegetačnou strechou
	Objekt výroby, výrobných služieb a skladov
	Objekt verejnej technickej vybavenosti
	Hospodárske objekty pri rodinných domoch
	Objekty výtvarných diel
	Zeleň parkov
	Parkovo upravené plochy zelene
	Zeleň záhrad, občianskej vybavenosti a ostatná
	Špecifická vyhradená zeleň
	Plochy komunikácií a dopravné plochy
	Plochy prístupových komunikácií k navrhovaným rodinným domom
	Plochy parkovísk
	Spevnené plochy dvorov a areálov
	Pešie plochy a chodníky
	Plochy zjazdových chodníkov
	Plochy vonkajších športovísk a ihrísk
	Kultúrne dedičstvo a ochrana pamiatok
	Pamiatka zapísaná v ÚZPF
	Historická architektúra patriaca k vyhláseným pamiatkam
	Prvky malej architektúry
	súsošie Sv. Trojice
	sochy svätých a kríže
	pamník, pamätník
	fontána
	socha, výtvarné dielo
	Liniová zeleň
	Existujúce aleje a stromoradia
	Navrhované aleje a stromoradia

	Orientácia vstupu do objektu
	Orientácia vstupu do navrhovaných objektov
	Orientácia vjazdu na pozemok
	Orientácia navrhovaného vjazdu na pozemok
	Podchod, podjazd
	Zastávka MHD
	Na vypustenie z ÚPN-Z

LEGENDA - ZaD č. 3 ÚPN CMZ Nové Zámky

	Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
	Parcela C
	Zastavané plochy objektami
	Lokality riešené v Zmenách a doplnkoch č. 3
	Klad listov



LOKALITY
ZaD č. 3 ÚPN CMZ Nové Zámky

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplanning.sk

a

lokalita 7

lokalita 8

lokalita 9

lokalita 4

lokalita 12

lokalita 14

lokalita 6

lokalita 2

2 a

MIERKA 1:1 000



KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



inštitút priestorového plánovania

a

2 a

MIERKA 1:1 000



KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

v znení zmien a doplnkov č.1, 2 a 3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfianská 1, 831 02 Bratislava

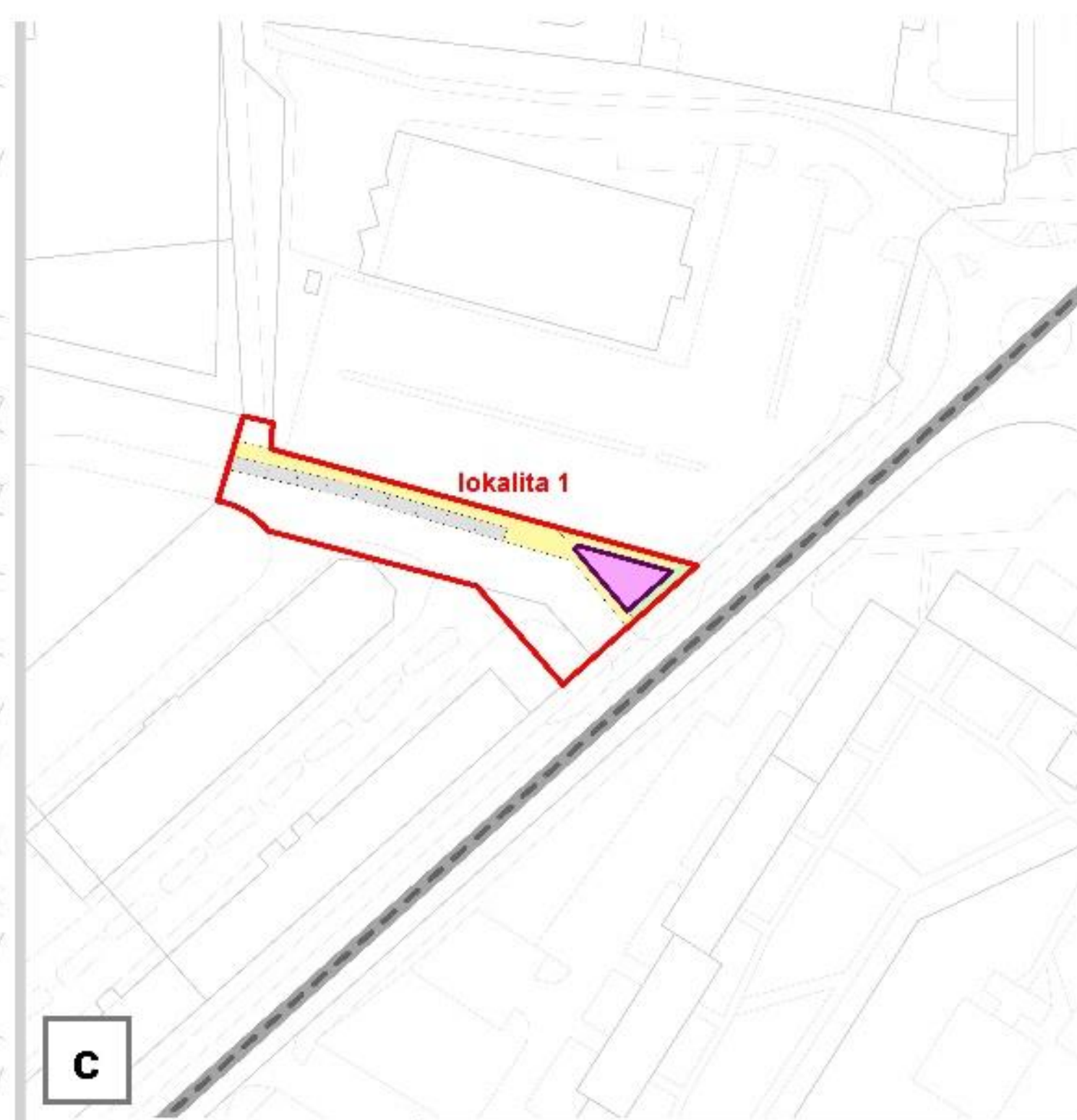
Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfianská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ:
Spolupráca: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Mgr. Filip Polonský, Ph.D.





b



c

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

2 b c

MIERKA 1:1 000

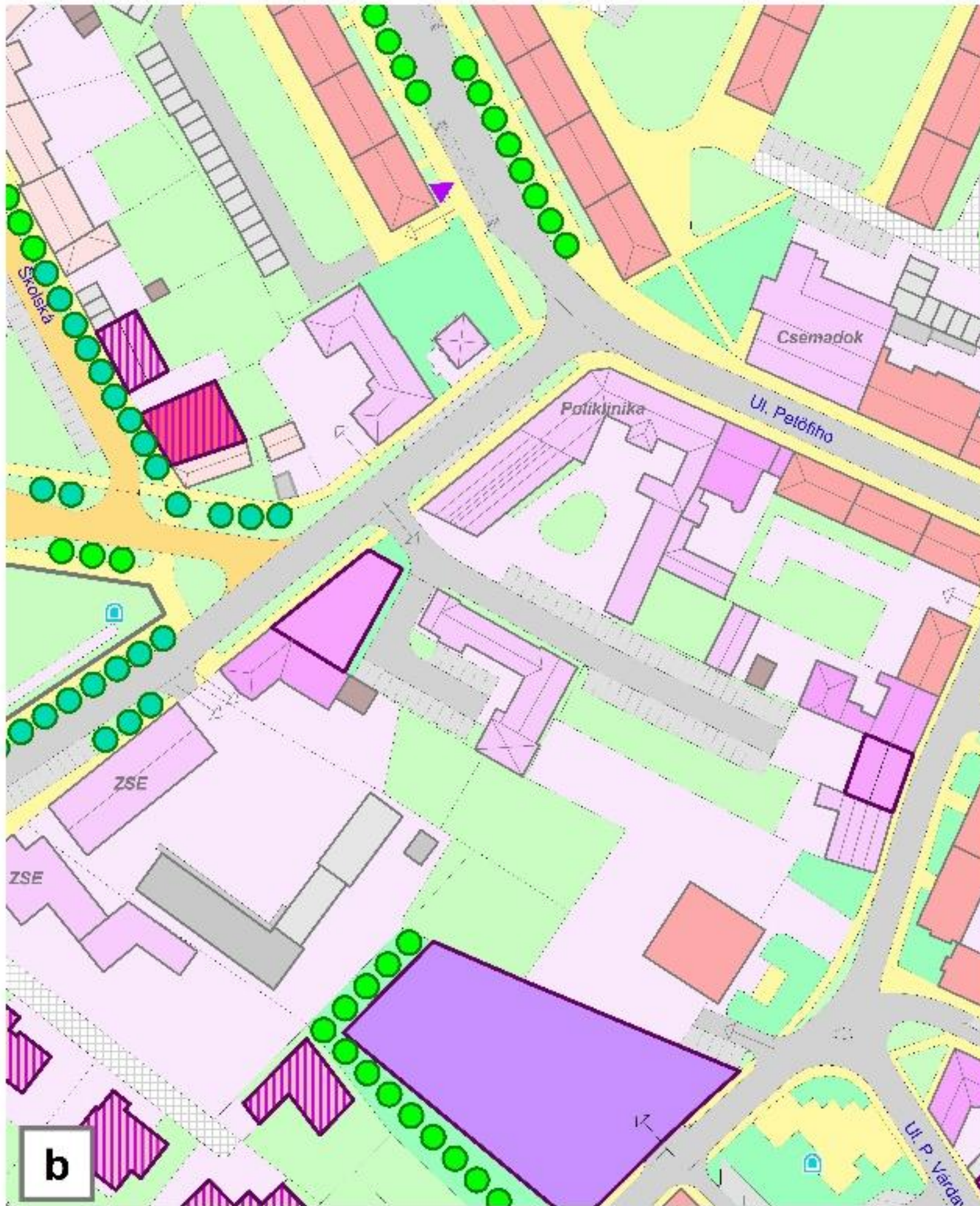


ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

Objednávateľ:	Mesto Nové Zámky Hlavné námestie 10, 940 35 Nové Zámky
Zhotoviteľ ÚPN, ZaD1 a ZaD2:	AUREX, s.r.o. Lubfánská 1, 831 02 Bratislava
Zhotoviteľ ZaD3:	Inštitút priestorového plánovania Lubfánská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca:	Mgr. Filip Polonský, Ph.D.





ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

v znení zmien a doplnkov č.1, 2 a 3

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

Zhotoviteľ ÚPN, ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



INŠTITÚT PRIESTOROVÉHO PLÁNOVANIA

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

2 b c

MIERKA 1:1 000



LEGENDA

Funkčná a priestorová regulácia

- určenie funkcie objektu
BD/2NPP
0.30
určenie maximálneho počtu úplných nadzemných podlaží
index zastavania - maximálne percento zastavania z celkovej výmery pozemku

Vysvetlivky k symbolom v grafike

- stav návrh
RD RDn pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a občianskej vybavenosti
BD BDn pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti
OV OVn pozemky občianskej vybavenosti
S Sn športové zariadenie
PG PG parkovacie domy
P Pn parkovisko
TI TI objekt technického vybavenia
ZV ZVn verejná zeleň
ZZ ZZ zeleň záhrad

- 2NP určenie počtu nadzemných podlaží objektov
2NPP určenie počtu nadzemných podlaží objektov po prestavbe
0.50 index zastavania - maximálne percento zastavania z celkovej výmery pozemku

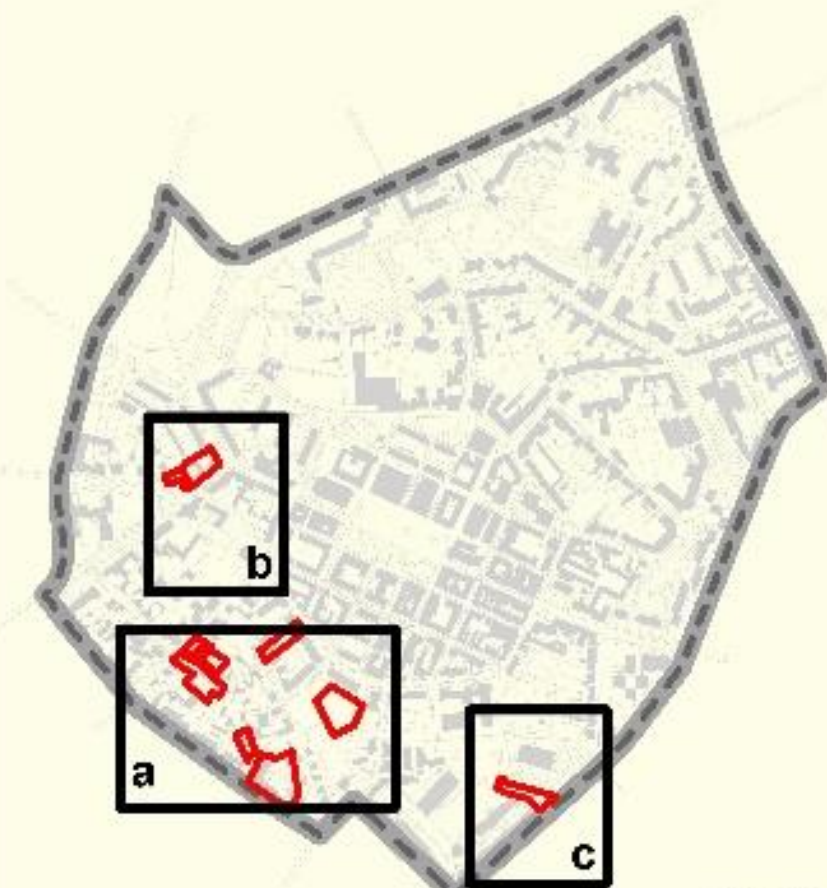
- hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
hranice urbanistických blokov
číslo urbanistického bloku
hranice parcel riešeného územia
hranice parcel mimo riešeného územia
objekty mimo riešeného územia
- existujúce funkčné využitie
navrhované funkčné využitie
- pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a občianskej vybavenosti
pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti
pozemky občianskej vybavenosti
pozemky parkovacích domov
pozemky technickej infraštruktúry
pozemky športovísk
pozemky verejných parkovísk
pozemky zelene súkromných záhrad
pozemky zelene prístupnej verejnosti
podrobnejšie členenie zelene je znázornené vo výkrese č. 2 a príslušné regulatívy sú súčasťou textovej záväznej časti
- pozemky areálov občianskej vybavenosti
pozemky uzavretých dvorov obytných blokov so zeleňou
pozemky zelene a dvorov s pošími chodníkmi
pozemky technickej infraštruktúry
pozemky komunikácií
pozemky peších priestranstiev a chodníkov
pozemky parkovísk
- pamiatka zapísaná v ÚZPI
historické architektúry patriace k vyhláseným pamiatkam
ochranné pásmo NKP Kalvária
- výškové dominanty
významné priehľady
- uličná fronta, ktorú treba zachovať
uličná fronta, ktorú treba dotvoriť
- pozemky s domami vytipovanými na prestavbu
- navrhované pešie trasy
navrhovaný náučný cyklo-peší okruh

Pozemky s obmedzeným stavebným rozvojom

- pozemky s objektmi, kde stavebný rozvoj sa obmedzuje iba na opravy a údržbu so zachovaním hmotovo-objemovej zástavby
pozemky s objektmi, kde stavebný rozvoj sa obmedzuje na výstavbu do existujúcich striech so zachovaním hmotovo-objemovej zástavby
a pozemky s objektmi vytipovanými na prestavbu, s cieľom dotvorenia urbanistických blokov: pre navrhovanú funkciu sú určené podmienky výstavby podľa navrhovaných regulatívov
pozemky, pri ktorých je potrebné pred územným konaním preveriť konkrétne riešenie architektonicko-urbanistickou štúdiou

LEGENDA - ZaD č. 3 ÚPN CMZ Nové Zámky

- Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
Parcely, vymedzenie funkčných plôch
Zastavané plochy objektami
Lokality riešené v Zmenách a doplnkoch č. 3
Klad mapových listov



LOKALITY
ZaD č. 3 ÚPN CMZ Nové Zámky

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

Objedávateľ: Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10, 940 35 Nové Zámky

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

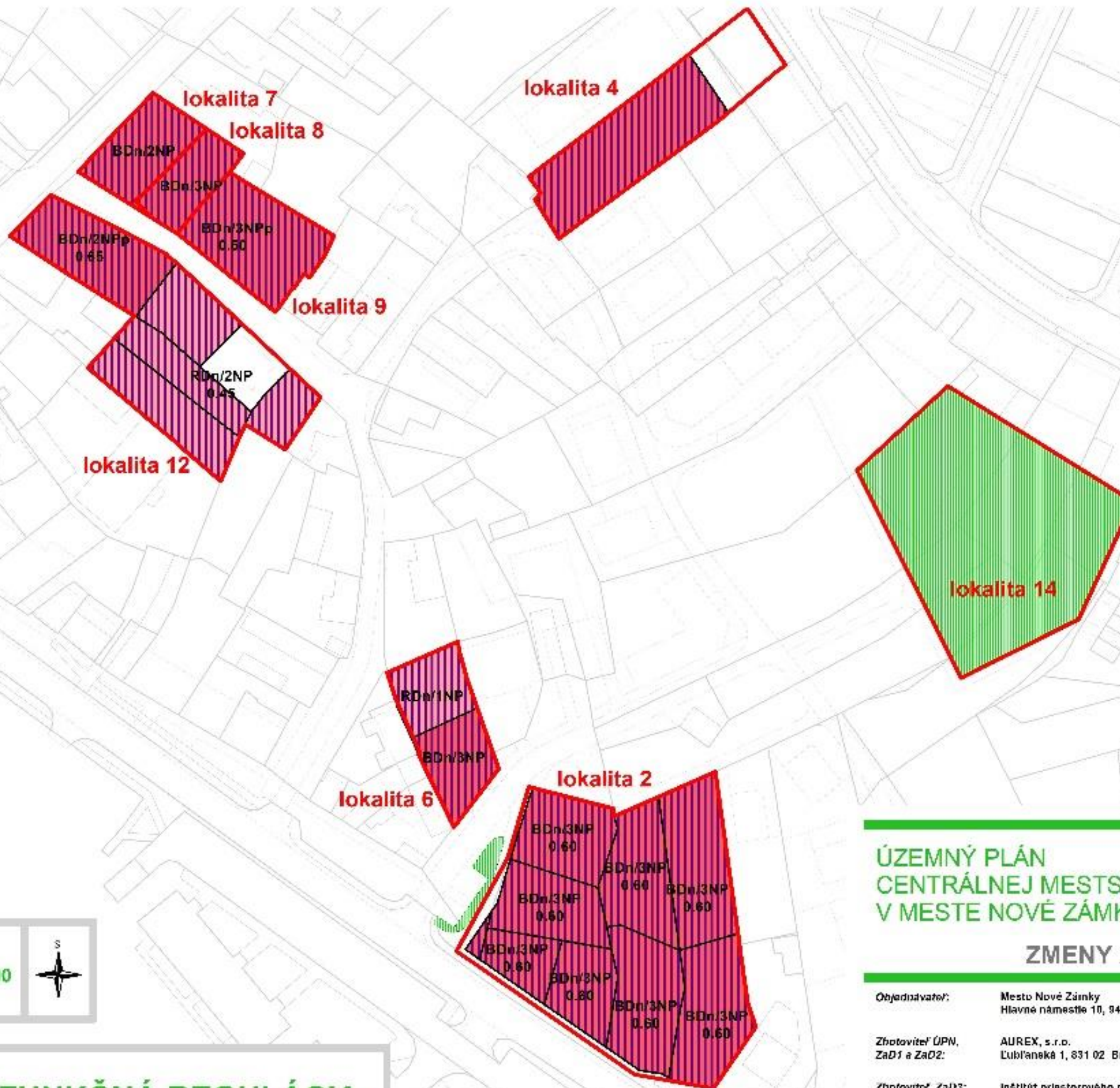
Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplany.sk

a



5 a

MIERKA 1:1 000



PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

Objedávateľ: Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10, 940 35 Nové Zámky

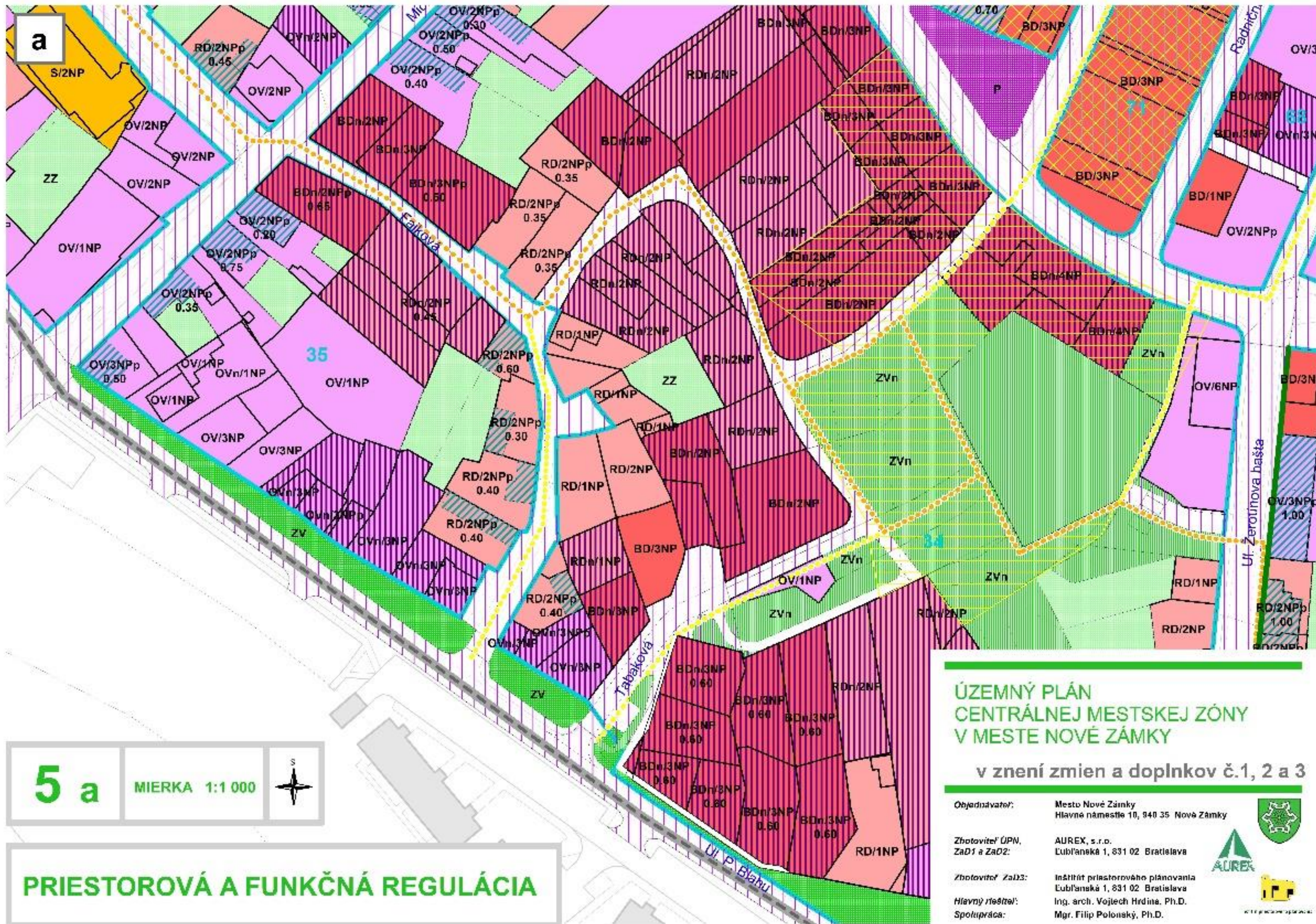
Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubl'anská 1, 831 02 Bratislava

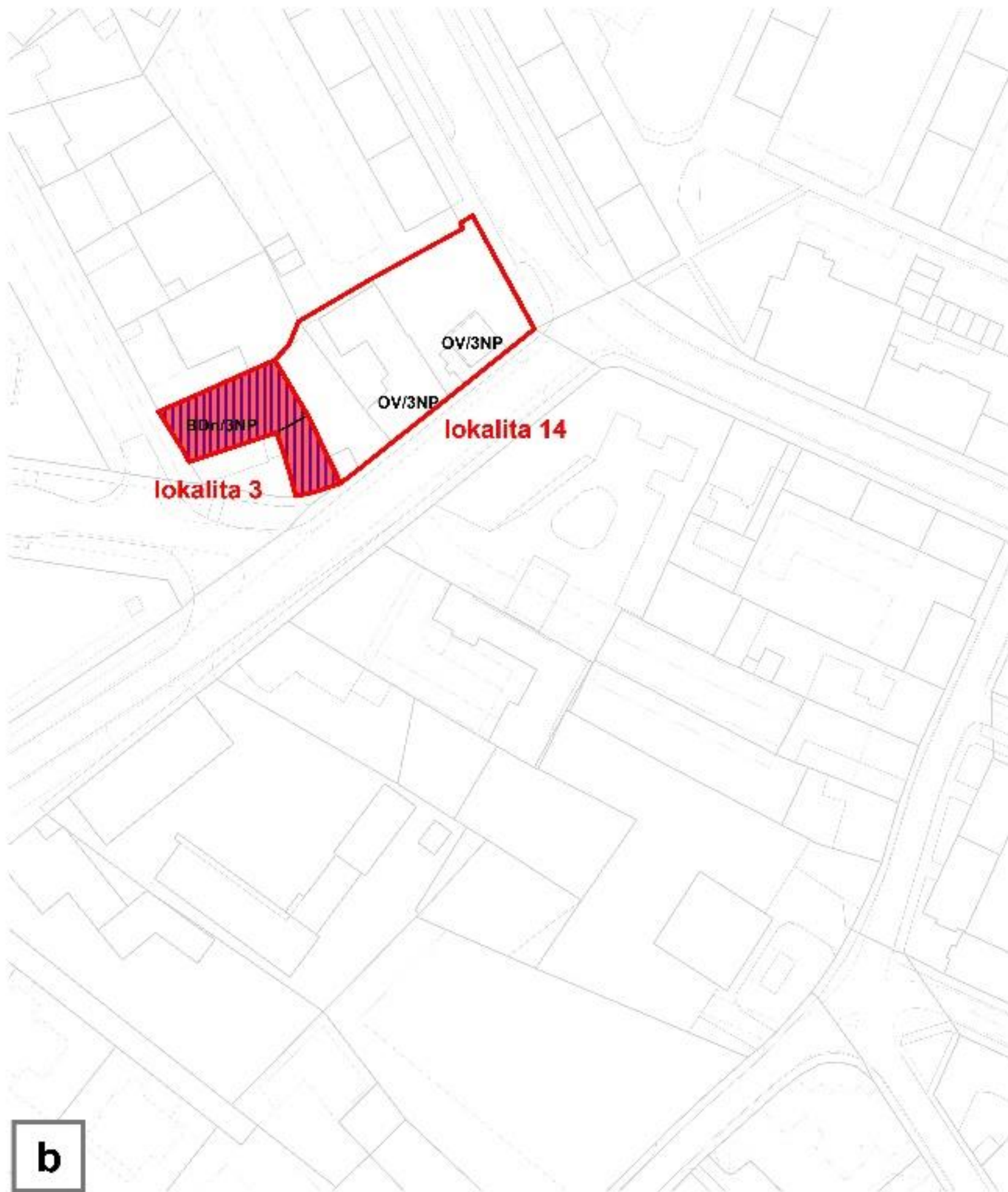
Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubl'anská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ:
Spolupráca: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplanovanie.sk



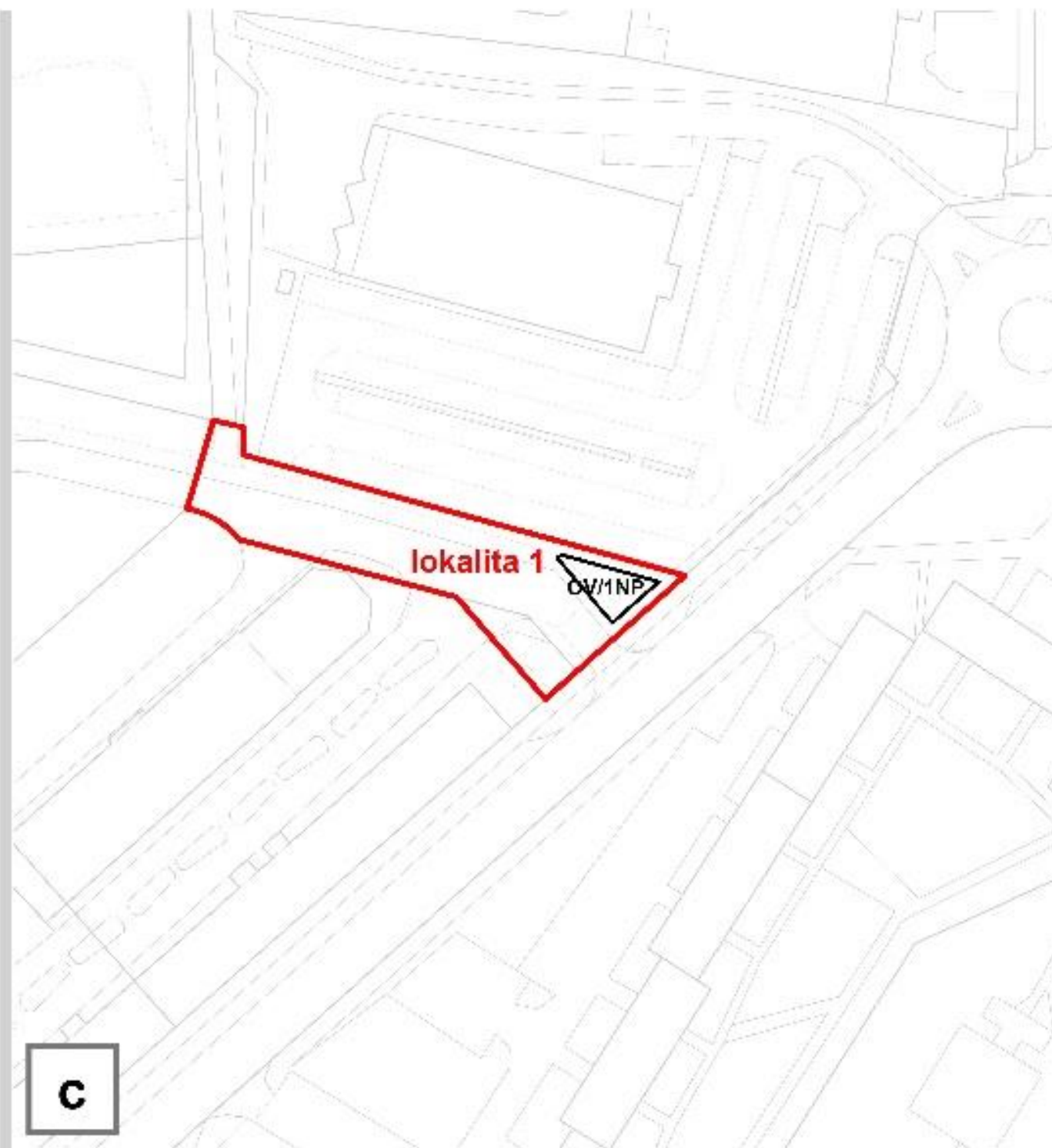


b

PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

5 b c

MIERKA 1:1 000



c

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

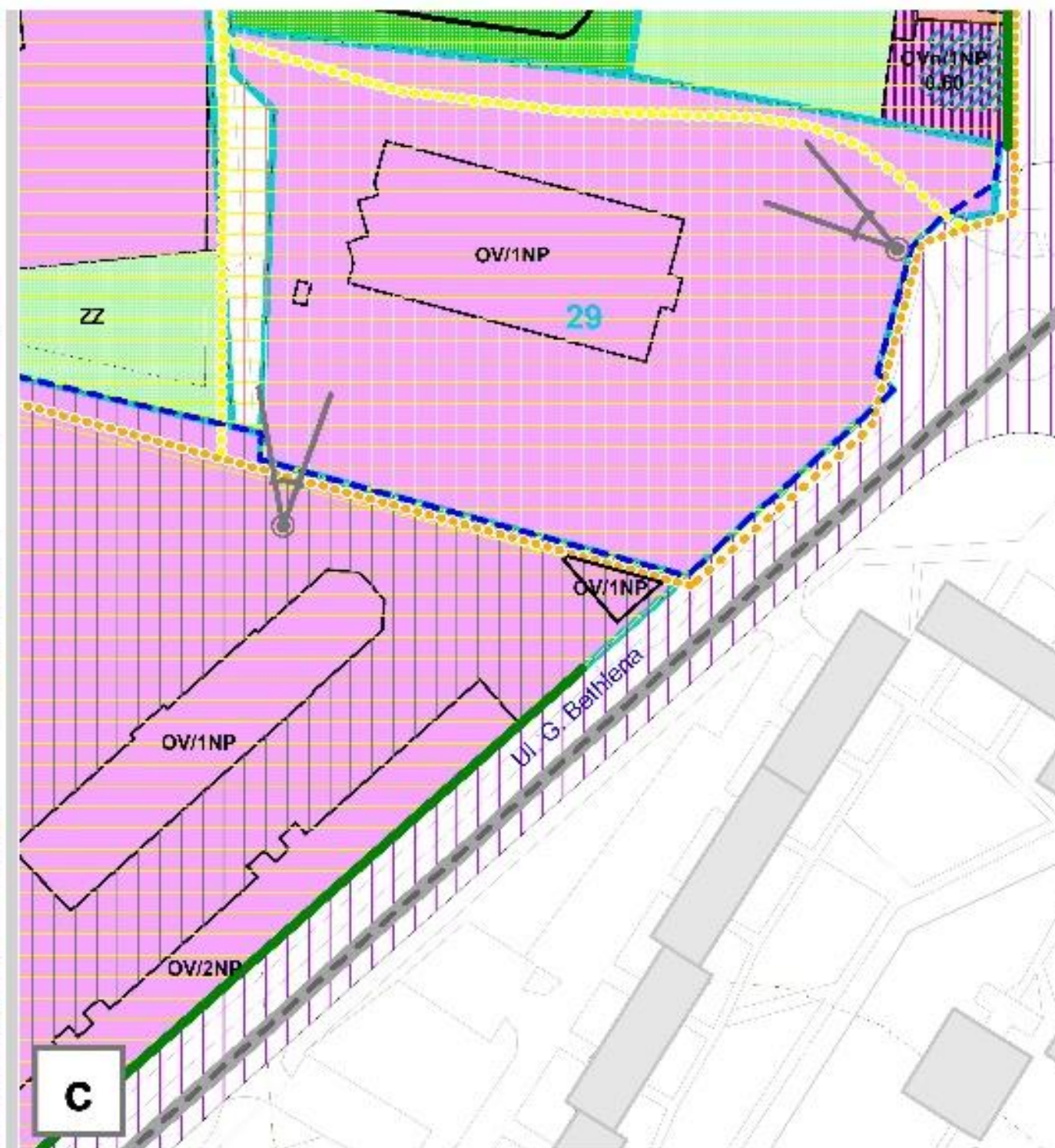
Objedávateľ: Mesto Nové Zámky
Hlavné námestie 10, 940 35 Nové Zámky

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplanovanie.sk



ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

v znení zmien a doplnkov č.1, 2 a 3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplanovanie.sk

PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ REGULÁCIA

5 b c

MIERKA 1:1 000





LEGENDA - ÚPN CMZ Nové Zámky

Funkčná a priestorová regulácia

BD/2NPP	určenie funkcie objektu
0.30	určenie maximálneho počtu úplných nadzemných podlaží
	index zastavania - maximálne percento zastavania z celkovej výmery pozemku

Vysvetlivky k symbolom v grafike

stav	návrh	
RD	RDn	pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a občianskej vybavenosti
BD	BDn	pozemky určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a občianskej vybavenosti
OV	OVn	pozemky občianskej vybavenosti
S	Sn	športové zariadenie
	PG	parkovacie domy
P	Pn	parkovisko
TI		objekt technického vybavenia
ZV	ZVn	verejná zeleň
ZZ		zeleň záhrad
2NP		určenie počtu nadzemných podlaží objektov
2NPP		určenie počtu nadzemných podlaží objektov po prestavbe
0.50		index zastavania - maximálne percento zastavania z celkovej výmery pozemku

	hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
	hranice urbanistických blokov
18	číslo urbanistického bloku
	hranice parciel riešeného územia
	objekty riešeného územia
	hranice parciel mimo riešeného územia
	objekty mimo riešeného územia
	objekty vytipované na prestavbu
	objekty vytipované na asanáciu

Kultúrne dedičstvo a ochrana pamiatok

	pamiatka zapísaná v ÚZPF
	historické architektúry patriace k vyhláseným pamiatkam
	ochranné pásmo Kalvárie

Ochranné pásma letiska

	OP proti nebezpečným a klamlivým svetlám
	OP kužeľovej plochy
	OP s obmedzením stavieb VN a VVN
	OP vodorovnej roviny 160 m n.m.B.p.v.
	OP vonkajšie ornitologické
	OP vzletových priestorov

Zastavovacie podmienky

regulačné čiary

	stavebná čiara nových objektov
	stavebná čiara stabilizovaných blokov
	stavebná hranica - územie, v rámci ktorého je možné realizovať stavbu, objekt nesmie hranicu prekročiť
1,5	kóta regulačnej čiary vzhľadom k hranici pozemku; kóta nie je uvedená, ak je čiara vedená po hranici pozemku

Vstupy na pozemky

stav	návrh	
		orientácia vstupov do objektov
		orientácia vjazdov na parcely
		osi komunikácií

Verejnoprospešné stavby

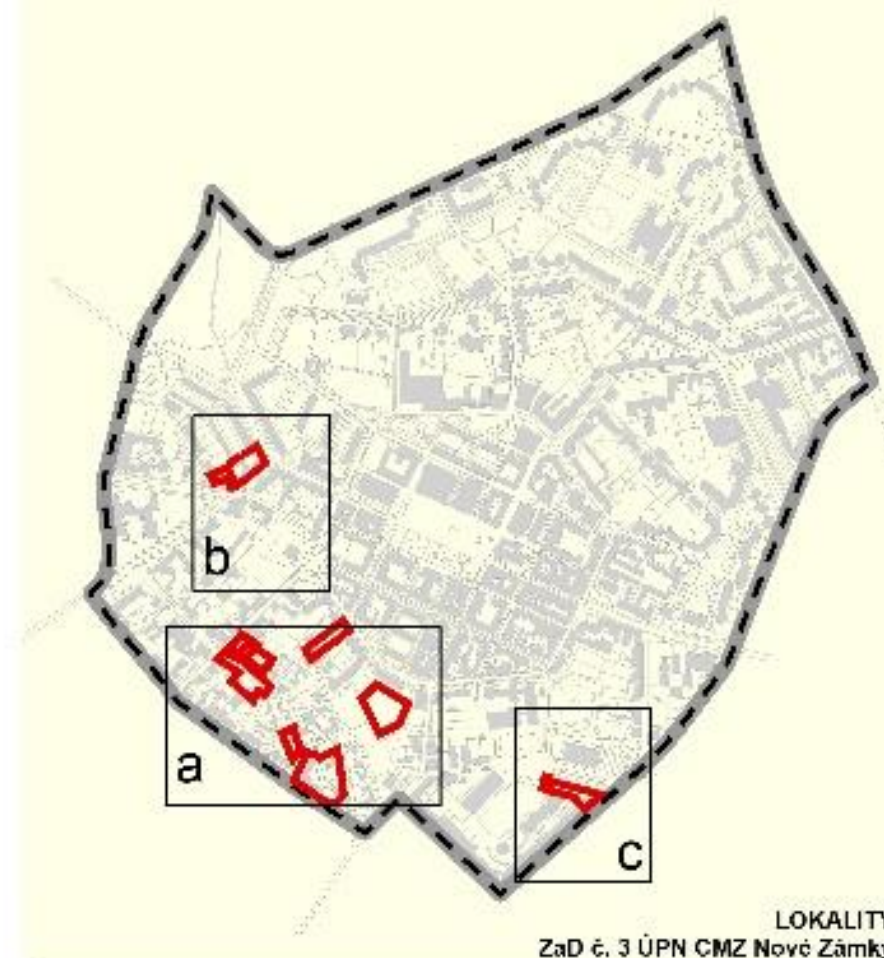
stav	návrh	
		plochy zelene verejných parkov
		plochy parkovo upravenej verejnej zelene
		zeleň ostatnej občianskej vybavenosti
		plochy verejných komunikácií
		zjazdový chodník
		verejné parkoviská a odstavné stánia
		plochy peších priestranstiev a chodníkov
		parkovacie domy
		záväzné zachovanie a obnova stromoradií

Pozemky s obmedzeným stavebným rozvojom

	pozemky s potrebou reparcelácie
	pozemky, pri ktorých je potrebné pred územným konaním overiť konkrétne riešenie architektonicko-urbanistickou štúdiou

LEGENDA - ZaD č.3 ÚPN CMZ Nové Zámky

	Hranica riešeného územia centrálnej mestskej zóny
	Parcely, vymedzenie funkčných plôch
	Zastavané plochy objektami
	lokality riešené v Zmenách a doplnkoch č.3



LOKALITY
ZaD č. 3 ÚPN CMZ Nové Zámky

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava
Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.
Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



a

lokalita 7 BDN/2NP
lokalita 8 BDN/3NP
lokalita 9 BDN/2NPp 0.50
BDN/2NPp 0.65
0.45
lokalita 12

lokalita 4

lokalita 6

BDN/1NP

lokalita 2

BDN/3NP
0.50

ZVn

lokalita 14

MIERKA 1:1 000



VÝKRES REGULATÍVOV
A VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB

6 a

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

ZMENY A DOPLNKY č.3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

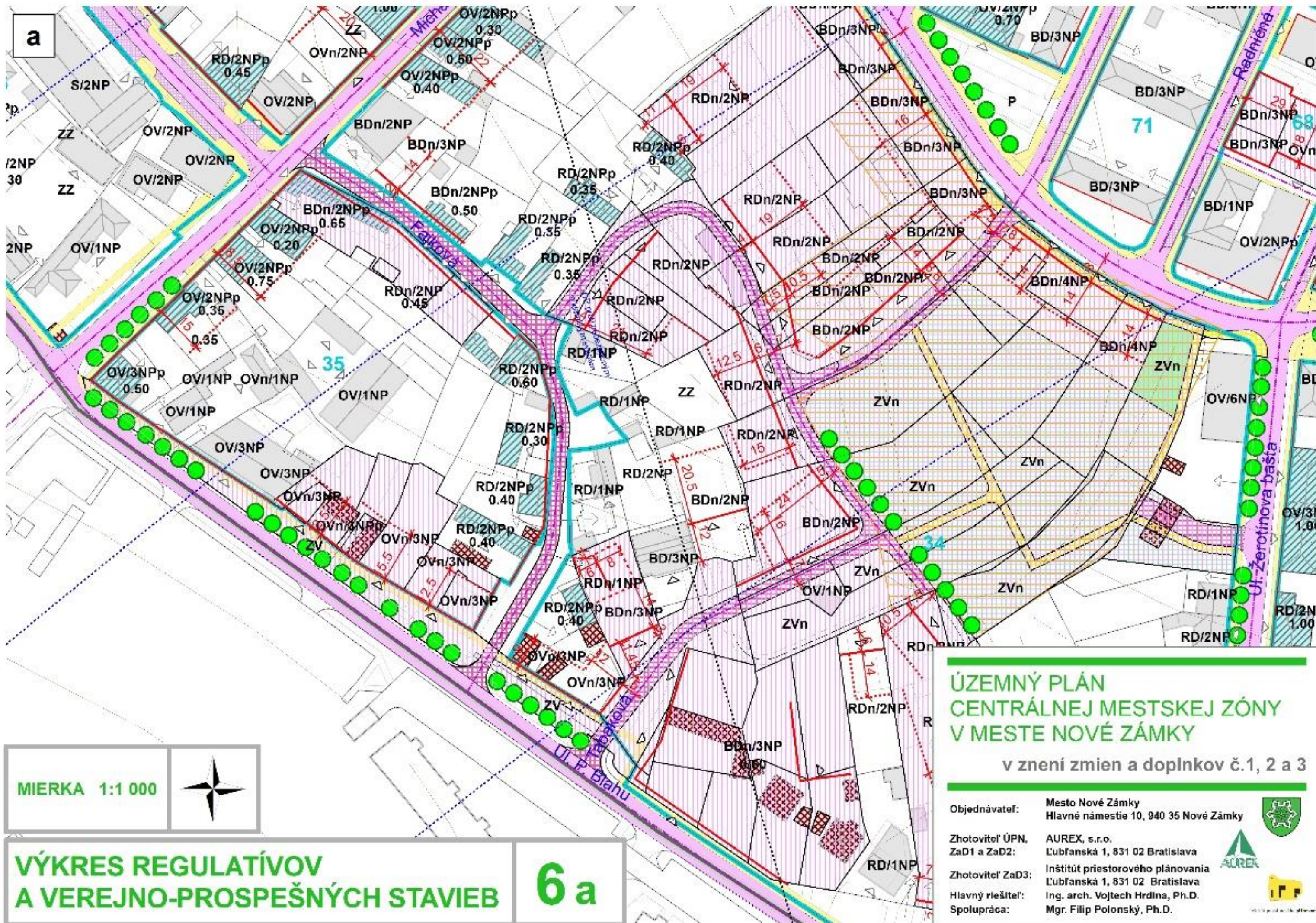
Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

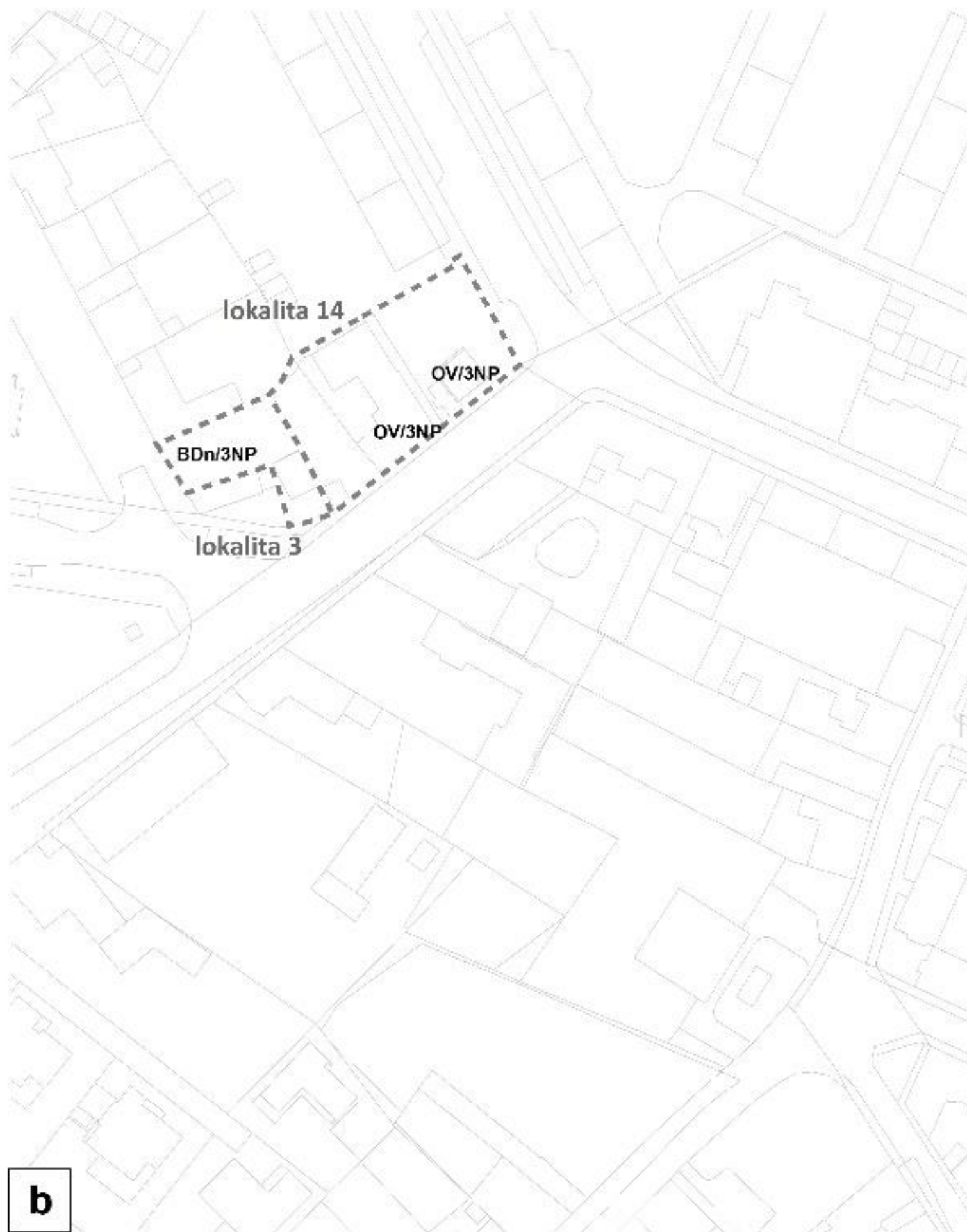
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.

Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.

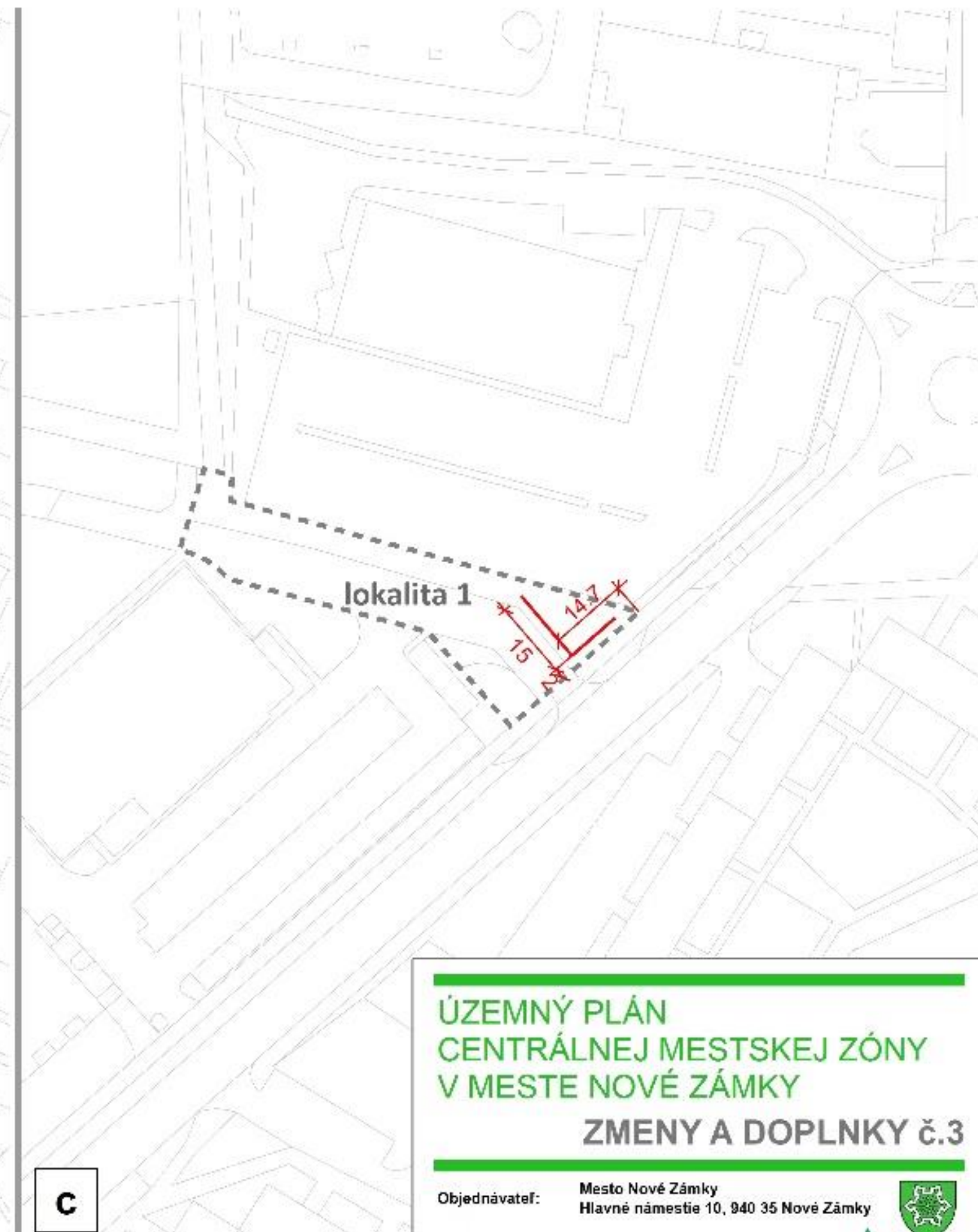


www.mestonovezaky.sk





b



c

**VÝKRES REGULATÍVOV
A VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB**

6 b c

MIERKA 1:1 000



**ÚZEMNÝ PLÁN
CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY
V MESTE NOVÉ ZÁMKY**
ZMENY A DOPLNKY č.3

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

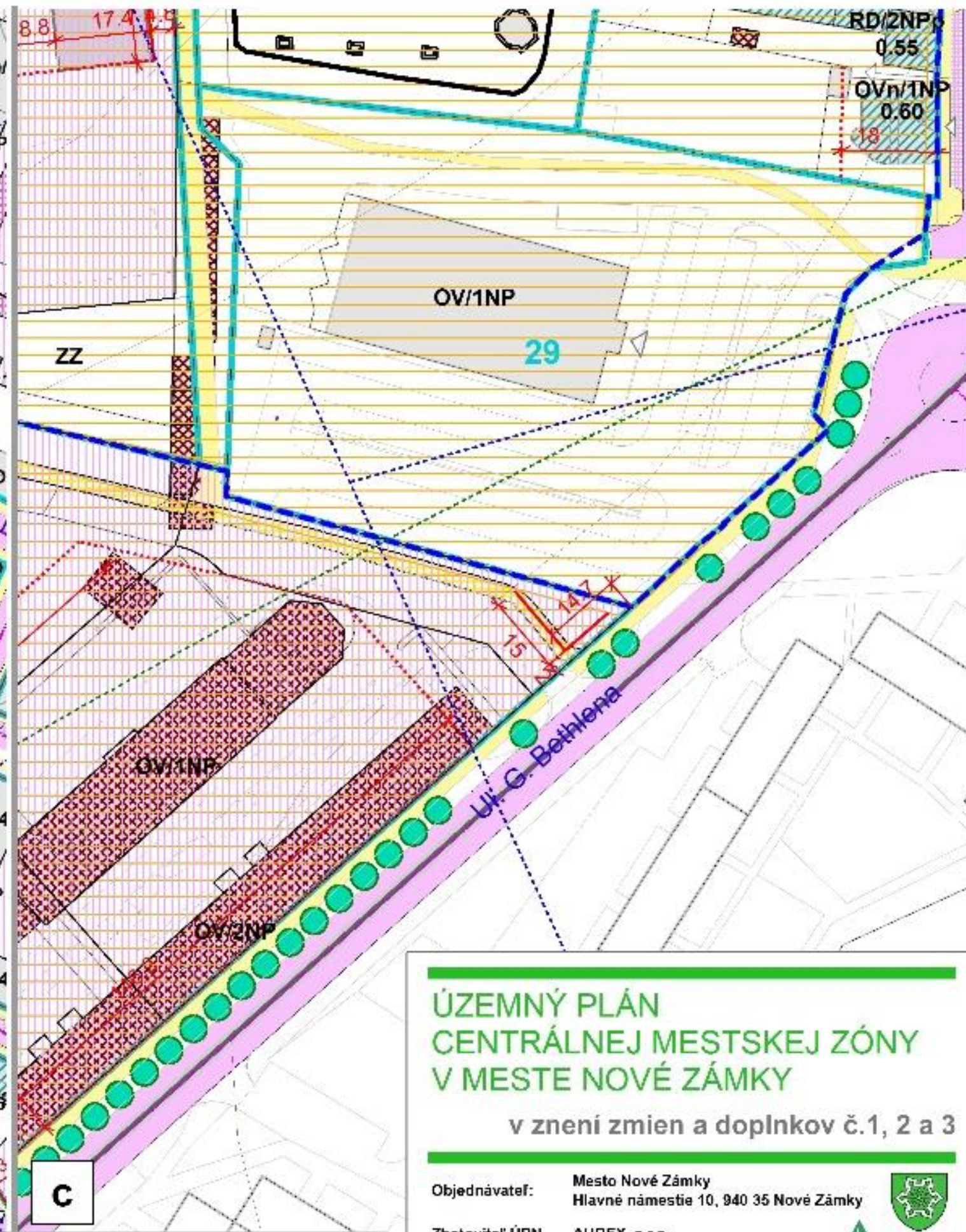
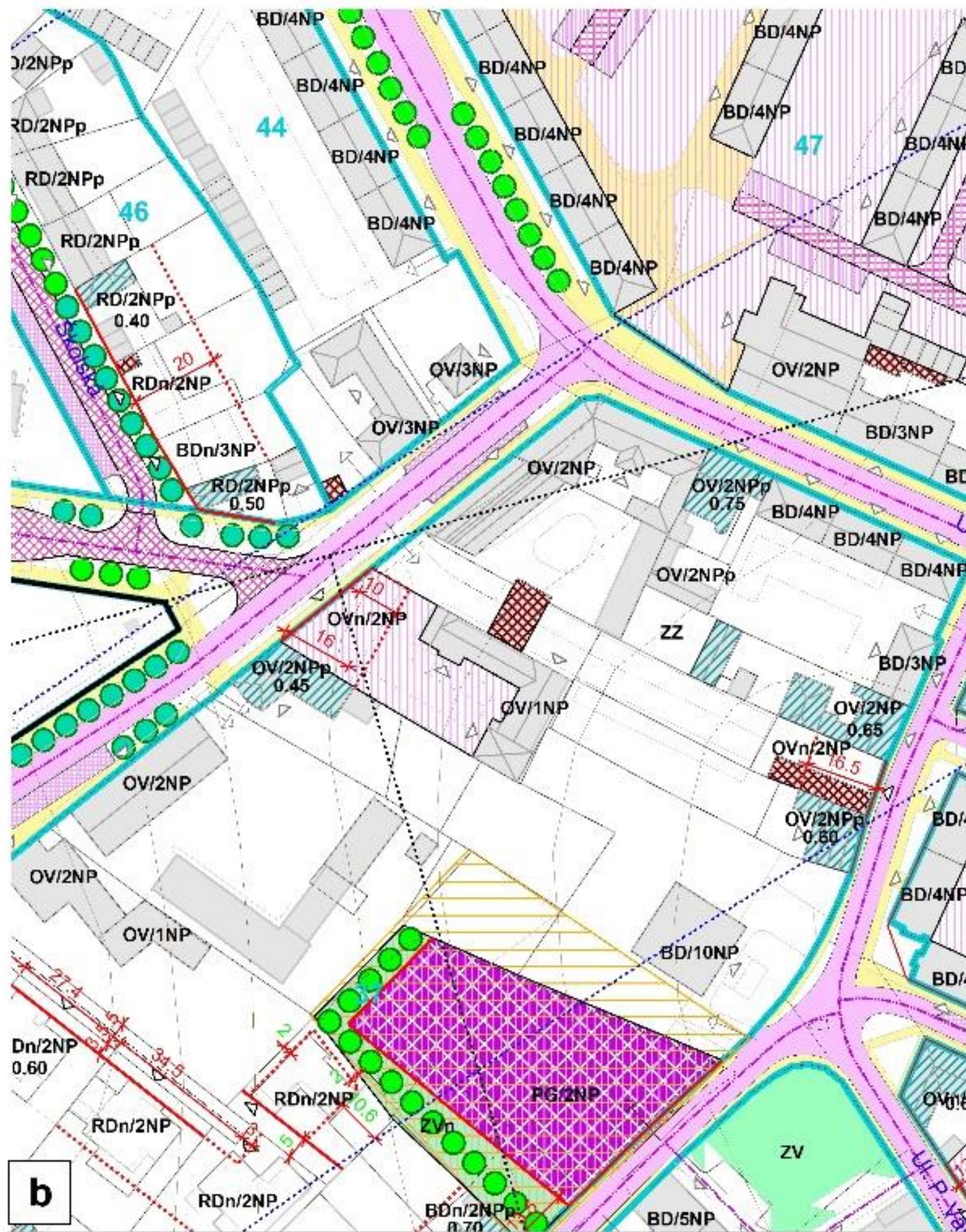
Zhotoviteľ ÚPN, ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Ľubľanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.

Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.





**VÝKRES REGULATÍVOV
A VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB**

6 b c

MIERKA 1:1 000



ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTE NOVÉ ZÁMKY

v znení zmien a doplnkov č.1, 2 a 3

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

Zhotoviteľ ÚPN,
ZaD1 a ZaD2: AUREX, s.r.o.
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Zhotoviteľ ZaD3: Inštitút priestorového plánovania
Lubfanská 1, 831 02 Bratislava

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Vojtech Hrdina, Ph.D.

Spolupráca: Mgr. Filip Polonský, Ph.D.



www.priestoroveplany.sk





D.PRÍLOHY

D.1 ZADANIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY MESTA NOVÉ ZÁMKY

Mesto Nové Zámky má schválený Územný plán centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) v Meste Nové Zámky z roku 2010, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nové Zámky číslo 1/2010 (spracovateľ AUREX spol. s r. o. Bratislava). V roku 2013. boli spracované Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ, ktoré boli schválené Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nové Zámky č. 12/2013, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Nové Zámky č. 1/2010 o Územnom pláne centrálnej mestskej zóny v Meste Nové Zámky a roku 2024 boli schválené zmeny a doplnky č. 2 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 5/2023.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č.3 územného plánu CMZ je zapracovať do platného územného plánu CMZ zmeny využitia pozemkov podľa požiadaviek predložených mestu jednotlivými vlastníkmi pozemkov. Zoznam lokalít s požadovanými zmenami je uvedený podľa zadania schváleného Zastupiteľstvom Mesta Nové Zámky č. 201/131223 dňa 13.12.2023 (v prílohe tejto správy je uvedený schválený rozsah riešenia podľa Prílohy č.1-opisu predmetu zákazky z verejného obstarávania).

Ide o nasledovné lokality:

Lokalita č. 1: ul. G. Bethlena, parc. č. 6845/30, 6845/31 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na riešenie priestorovej regulácie (stavebných čiar) pre obchodnú prevádzku LEBECO v UB30

Lokalita č. 2: ul. P. Blahu, Tabaková, parc. č. 834, 837, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 839, 838/1, 838/2, 840, 841/2, 841/3 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn a nahradenie stavebných čiar koeficientami zastavanosti na 0,6 a koeficientom podielu zelene 0,1

Lokalita č. 3: ul. G. Czuczora, parc. č. 692/2, 692/3, 693 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn, zvýšenie max. podlažnosti na 3 NP a zrušenie stavebných čiar a uličnej čiary

Lokalita č. 4: ul. P. Várdayho, parc. č. 780/1, 780/2, 781/1, 781/2 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zrušenie zadnej stavebnej čiary a stanovenie indexu zástavby 0,6

Lokalita č. 5: ul. M. R. Štefánika, parc. č. 188/12 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z plôch parkovo upravenej zelene na občiansku vybavenosť – návrh (Ovn)

Lokalita č. 6: ul. Fajková, parc. č. 846/1 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na doplnenie funkčného využitia časti pozemku na bývanie v rodinnom dome RDn – návrh

Lokalita č. 7: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 876, 877/1 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z OV – pozemky a stavby určené pre zariadenia občianskej vybavenosti na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV

Lokalita č. 8: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 877/2, 877/4 reg. C-KN, k. . Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov na BD/BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP

Lokalita č. 9: ul. Fajková, parc. č. 868, 869, 870 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z RD na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP a úpravu indexu zastavania z 0,4 na 0,7

Lokalita č. 10: ul. G. Czuczora, parc. č. 750/1, 750/2 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z aktuálnej funkcie Zeleň súkromných záhrad na RDn – Pozemky a stavby určené pre rodinné domy, podlažnosť 2 NP

Lokalita č. 11: ul. M. Flengera, parc. č. 2032/95 reg. E-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu dopravného režimu na ul. M. Flengera v úseku od ul. Česká bašta po ul. F. Rákocziho. Návrh pešej zóny, bez možnosti vjazdu a parkovania motorových vozidiel

Lokalita č. 12: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7021/4, 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: 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. 1. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/2, 7021/3 (časť), 7021/4 z OV na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP, zvýšenie indexu zastavania z 0,45 na 0,75 a úpravu prednej stavebnej čiary na ul. Fajková z 2,0 m na 2,25 m. Požiadavka na zadefinovanie možnosti uskočenia priečelia fasády budúceho objektu na 1 NP, 2 NP a 3 NP.

2. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/3 (časť), 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 z OV na RDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a OV, zvýšenie indexu zastavania na 0,50 a úpravu prednej stavebnej čiary na ul. Fajková z 2,0 m na 6,0 m. Požiadavka na zadefinovanie možnosti uskočenia priečelia fasády budúceho objektu na 1 NP, 2 NP

Lokalita č. 13: ul. Čižmarska, parc. č. 884/1, 886/5 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na úpravu indexu zastavania z 0,40 na 0,65





Lokalita č. 14:

1. ul. G. Czuczora, parc. č. 686/4, 687, 689, 690, 691 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky
2. ul. Žerotínova bašta, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zapracovanie schválených návrhov z ÚPN M Nové Zámky – ZaD č.2.

1. UB21-75 zvýšenie podlažnosti na 3 NP
2. UB21-50 zmena funkčného využitia na ZP – plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene (zrušenie parkovacieho domu na Žerotínovej bašte)



D.2 RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY V MESTA NOVÉ ZÁMKY

Požadované lokality v Zmenách a doplnkoch č. 3 ÚPN CMZ sú prevažne charakteru požadujúce zmeny v grafickej časti a z časti požadovanej zmeny v záväznej časti. V nasledovnom prehľade je uvedené, ako boli jednotlivé lokality a požiadavky na zmeny riešené podľa zadania uvedených v kapitole vyššie.

Na základe grafického vymedzenia požiadaviek v zadaní (viď. Kapitolu nižšie) sa pri ich riešení upravili parcelné čísla v požiadavkách č. 1 a 9.

- Lokalita č. 1: ul. G.Bethlena, parc. č. 6845/30, 6845/31 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na riešenie priestorovej regulácie (stavebných čiar) pre obchodnú prevádzku LEBECO v UB30

Riešenie: zapracujú sa podklady podľa projektu dodané z MÚ Nové Zámky; 1 NP; výkres 2 a 6

- Lokalita č. 2: ul. P. Blahu, Tabaková, parc. č. 834, 837, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 839, 838/1, 838/2, 840, 841/2, 841/3 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn a nahradenie stavebných čiar koeficientami zastavanosti na 0,6 a koeficientom podielu zelene 0,1

Riešenie: zmena funkcie na BDn – výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti; v súlade s platnými predpismi všetky stavebné čiary nie je možné vypustiť, upravujú sa v súlade s projektom výstavby, ktoré dodá MÚ Nové Zámky; na parcelách č. 834, 837, 835/1, 836/1 2 NP; koeficient zastavanosti sa upraví na 0,6, (zrušenie návrhu RD na parcelách 837 a 834, demolácia objektov na parcelách 836/1, 836/2 a 835/1, 835/2)

- Lokalita č. 3: ul. G. Czuczora, parc. č. 692/2, 692/3, 693 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn, zvýšenie max. podlažnosti na 3 NP a zrušenie stavebných čiar a uličnej čiary

Riešenie: zmena funkcie na BDn – výkres č. 2, 5, 6; zrušenie všetkých stavebných čiar nie je možné; stanovenie uličnej čiary a koeficientu zastavania; zmena podlažia na 3 NP sa musí najprv riešiť v ÚPN mesta Nové Zámky a až následne v ÚPN CMZ

- Lokalita č. 4: ul. P. Várdyho, parc. č. 780/1, 780/2, 781/1, 781/2 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zrušenie zadnej stavebnej čiary a stanovenie indexu zástavby 0,6

Riešenie: zrušenie návrhu RD na parc. č. 780/1 a zadnej stavebnej čiary; stanovenie indexu zástavby na 0,6; výkres č. 2, 5, 6

- Lokalita č. 5: ul. M. R. Štefánika, parc. č. 188/12 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z plôch parkovo upravenej zelene na občiansku vybavenosť – návrh (OVn)

Riešenie: požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši; lokalita nie je vhodná na požadované využitie; nemožný samostatný prístup, danú lokalitu je potrebné riešiť komplexne architektonicko-urbanistickou štúdiou

- Lokalita č. 6: ul. Fajková, parc. č. 846/1 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na doplnenie funkčného využitia časti pozemku na bývanie v rodinnom dome RDn – návrh

Riešenie: parcelu treba rozdeliť na dve samostatné parcely; na novovytvorenej parcele s prístupom z Fajkovej ulice sa určujú zastavovacie podmienky stavebnými čiarami pre možnú výstavbu rodinného domu, výška 1 NP; na novovytvorenej parcele prístupnej z Tabakovej ulice sa ponecháva pôvodná požiadavka zo ZaD č. 2 (BDn 3NP) s tým, že sa upraví zadná stavebná čiara; výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti

- Lokalita č. 7: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 876, 877/1 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z OV – pozemky a stavby určené pre zariadenia občianskej vybavenosti na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV

Riešenie: zmena funkcie na BDn – výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti

- Lokalita č. 8: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 877/2, 877/4 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov na BD/Bdn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP

Riešenie: zmena funkcie na BDn; stanovenie uličnej a zadnej stavebnej čiary; výška zástavby 3 NP bez podkrovia či ustúpeného podlažia, max výška zohľadňujúca výšku existujúceho objektu na parc. č. 876; výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti

- Lokalita č. 9: ul. Fajková, parc. č. 868, 869, 870 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z RD na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP a úpravu indexu zastavania z 0,4 na 0,7

Riešenie: zmena funkcie na BDn; index zastavania 0,50; 3 NP bez podkrovia či ustúpeného podlažia, max výška zohľadňujúca výšku existujúceho objektu na parc. č. 876; výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti

- Lokalita č. 10: ul. G. Czuczora, parc. č. 750/1, 750/2 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z aktuálnej funkcie Zeleň súkromných záhrad na RDn – Pozemky a stavby určené pre rodinné domy, podlažnosť 2 NP

Riešenie: požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši vzhľadom na stav parciel a okolie by nebolo vhodné umiestnenie rodinného domu na predmetných pozemkoch, ako aj napojenia na verejnú dopravnú sieť

- Lokalita č. 11: ul. M. Flengera, parc.č. 2032/95 reg. E-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zmenu dopravného režimu na ul. M. Flengera v úseku od ul. Česká bašta po ul. F. Rákocziho. Návrh pešej zóny, bez možnosti vjazdu a parkovania motorových vozidiel

Riešenie: požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši; požiadavku na zmenu dopravného režimu musí najprv preveriť a odsúhlasiť príslušný orgán dopravy mesta Nové Zámky



- Lokalita č. 12: ul. Michalská bašta, Fajková, parc. č. 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7021/4, 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: 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. 1. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/2, 7021/3 (časť), 7021/4 z OV na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP, zvýšenie indexu zastavania z 0,45 na 0,75 a úpravu prednej stavebnej čiary na ul. Fajková z 2,0 m na 2,25 m. Požiadavka na zadefinovanie možnosti uskočenia priečelia fasády budúceho objektu na 1 NP, 2 NP a 3 NP.

2. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/3 (časť), 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 z OV na RDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a OV, zvýšenie indexu zastavania na 0,50 a úpravu prednej stavebnej čiary na ul. Fajková z 2,0 m na 6,0 m. Požiadavka na zadefinovanie možnosti uskočenia priečelia fasády budúceho objektu na 1 NP, 2 NP

Riešenie: zmena funkcie na parcelách 7021/1 (časť), 7021/2, 7021/3 (časť), 7021/4 z OV na BDn – výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti; ponechanie prednej stavebnej čiary a výšky zástavby 2 NP; zmena indexu zastavania na 0,65;

zmena funkcie na parcelách 7021/1 (časť), 7021/3 (časť), 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 na RDn – výkres č. 2, 5, 6, text záväznej časti; ponechanie prednej stavebnej čiary a výšky zástavby 2 NP; zrušenie zadných stavebných čiar; zmena indexu zastavania na 0,45

- Lokalita č. 13: ul. Čižmárska, parc. č. 884/1, 886/5 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na úpravu indexu zastavania z 0,40 na 0,65

Riešenie: požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši; ide o zástavbu prevažne rodinnými domami, kde index zastavanosti je definovaný v rozsahu 0,35-0,45

- Lokalita č. 14:

1. ul. G. Czuczora, parc. č. 686/4, 687, 689, 690, 691 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky

2. ul. Žerotínova bašta, k. ú. Nové Zámky

Požiadavka: Požiadavka na zapracovanie schválených návrhov z ÚPN M Nové Zámky – ZaD č.2.

1. UB21-75 zvýšenie podlažnosti na 3 NP

2. UB21-50 zmena funkčného využitia na ZP – plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene (zrušenie parkovacieho domu na Žerotínovej bašte)

Riešenie:

1. zmena podlažia na 3 NP – výkres č. 5, 6

2. zmena funkcie na ZP – výkres č. 2, 5, 6; text záväznej časti



D.3 ZADANIE – PRÍLOHY

Zadanie Zmien a doplnkov č.3 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Mesta Nové Zámky

ako boli formulované v Prílohe č.1-opis predmetu zákazky pri verejnom obstarávaní, ktorého rozsah bol schválený Uznesením MsZ Nové Zámky č. 201/131223 dňa 13.12.2023

Na základe grafického vymedzenie požiadaviek v zadaní sa pri ich riešení upravili parcelné čísla v požiadavkách č. 1 a 9 a spresnili sa výmery v požiadavkách č. 11 a 12





Požiadavka č.

1

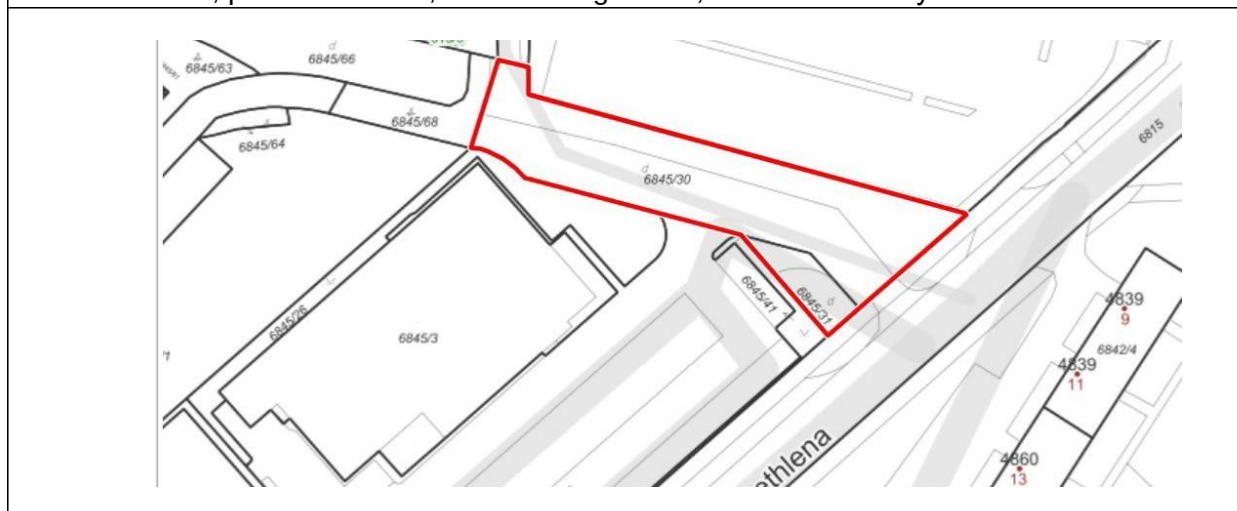
Žiadateľ:

LEBECO s.r.o., Kolárovo

Požiadavka na riešenie priestorovej regulácie (stavebných čiar) pre obchodnú prevádzku LEBECO v UB30.

Lokalita:

ul. G.Bethlena, parc.č. 6845/30, 6845/31 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	30
Funkčná regulácia:	- pozemky s potrebou reparcelácie - pozemky s obmedzeným stavebným rozvojom - pozemky, pri ktorých je potrebné pred územným konaním preveriť konkrétne riešenie arch.-urbanistickou štúdiou
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	1327 m²

Požiadavka č.

2

Žiadateľ:

Castrum Residence s.r.o., Bratislava

Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn a nahradenie stavebných čiar koeficientami zastavanosti na 0,6 a koeficientom podielu zelene 0,1.

Lokalita:

ul. P.Blahu, Tabaková, parc.č. 834, 837, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 839, 838/1, 838/2, 840, 841/2, 841/3 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	OV, OVn, RD, RDn
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	1-3
Plocha záujmového územia:	3754 m²



Požiadavka č.

3

Žiadateľ:

JUDr.Ing. G.Katona, PhD., JUDr.Ing. I.Katona, PhD., LL.M., Nové Zámky

Požiadavka na zmenu funkčného využitia na funkčný kód BD/Bdn,zvýšenie max. podlažnosti na 3 NP a zrušenie stavebných čiar a uličnej čiary.

Lokalita:

ul. G.Czuczora, parc.č. 692/2, 692/3, 693 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	46
Funkčná regulácia:	RDn
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2
Plocha záujmového územia:	510 m2

Požiadavka č.

4

Žiadateľ:

Mgr. T.Drančík, Nové Zámky

Požiadavka na zrušenie zadnej stavebnej čiary a stanovenie indexu zástavby 0,6.

Lokalita:

ul. P.Várdayho, parc.č. 780/1, 780/2, 781/1, 781/2 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	BDn + RDn
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2-3
Plocha záujmového územia:	1189 m2





Požiadavka č.

5

Žiadateľ:

J.Czuczor a manž., Nové Zámky

Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z plôch parkovo upravenej zelene na občiansku vybavenosť – návrh (Ovn).

Lokalita:

ul. M.R.Štefánika, parc.č. 188/12 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	18
Funkčná regulácia:	Plochy parkovo upravenej zelene
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	123 m2

Požiadavka č.

6

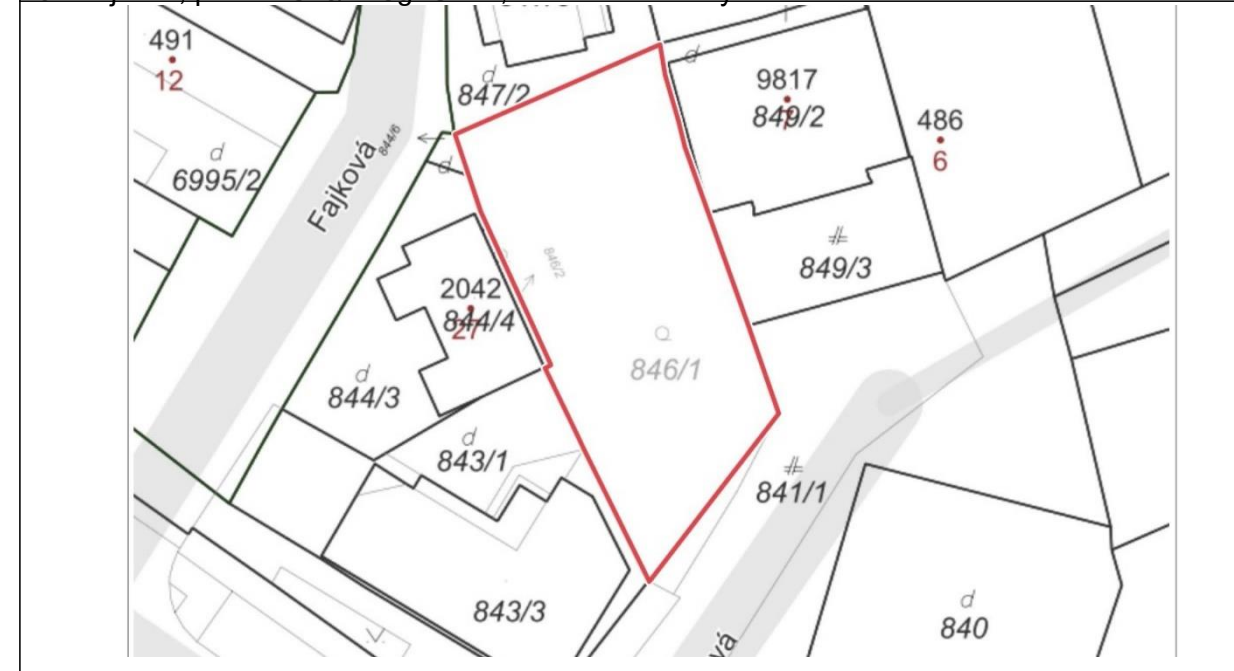
Žiadateľ:

I.Kováč, Nové Zámky

Požiadavka na doplnenie funkčného využitia časti pozemku na bývanie v rodinnom dome RDn – návrh.

Lokalita:

ul. Fajková, parc.č. 846/1 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	BDn
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	3
Plocha záujmového územia:	653 m2



Požiadavka č.

7

Žiadateľ:

M.Habara, Nové Zámky

Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemku z OV – pozemky a stavby určené pre zariadenia občianskej vybavenosti na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV.

Lokalita:

ul. Michalská bašta, Fajková, parc.č. 876, 877/1 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	OV
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2
Plocha záujmového územia:	421 m2

Požiadavka č.

8

Žiadateľ:

M.Habara, Nové Zámky

Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov na BD/BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP.

Lokalita:

ul. Michalská bašta, Fajková, parc.č. 877/2, 877/4 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	- pozemky s otvorenou blokovou zástavbou
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	307 m2



Žiadateľ:
M.Habara, Nové Zámky

Požiadavka č.

9

Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z RD na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP a úpravu indexu zastavania z 0,4 na 0,7.

Lokalita:
ul. Fajková, parc.č. 868, 869, 870 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	34
Funkčná regulácia:	RD
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2
Plocha záujmového územia:	669 m2

Žiadateľ:
M.Habara, Nové Zámky

Požiadavka č.

10

Požiadavka:
Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov z aktuálnej funkcie Zeleň súkromných záhrad na RDn – Pozemky a stavby určené pre rodinné domy, podlažnosť 2 NP.

Lokalita:
ul. G.Czuczora, parc.č. 750/1, 750/2 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	37
Funkčná regulácia:	- pozemky s otvorenou blokovou zástavbou
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	966 m2



Požiadavka č.

12

Žiadateľ:

Mgr. D.Danczi, Mgr. P.Danczi, Nové Zámky

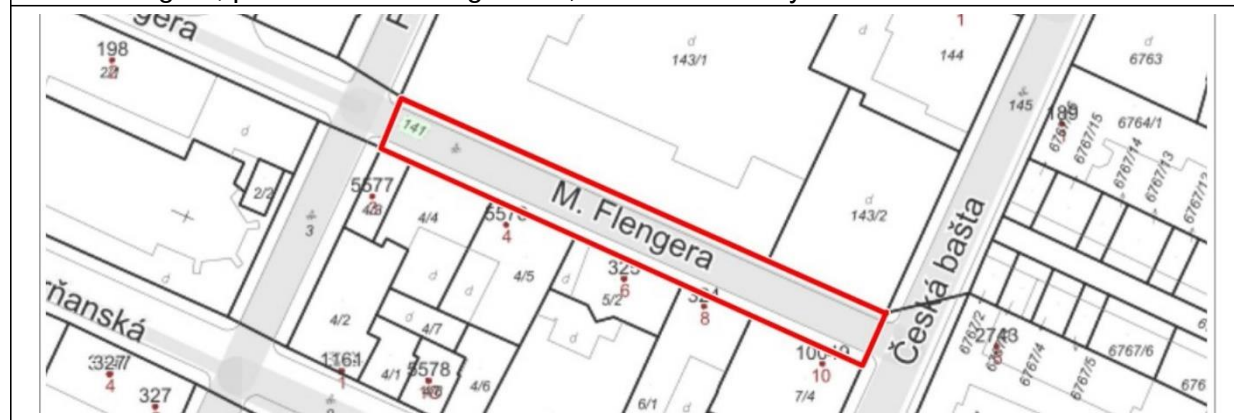
Požiadavka č.

11

Požiadavka na zmenu dopravného režimu na ul. M.Flengera v úseku od ul. Česká bašta po ul. F.Rákocziho. Návrh pešej zóny, bez možnosti vjazdu a parkovania

Lokalita:

ul. M.Flengera, parc.č. 2032/95 reg. E-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	-
Funkčná regulácia:	MK
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	1271 m2

Žiadateľ:

O.Kelle, Mgr. E.Kelleová, Nové Zámky

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. 1. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/2, 7021/3 (časť), 7021/4 z OV na BDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom bytového domu a OV, zvýšenie podlažnosti z 2 NP na 3 NP, zvýšenie indexu zastavania z 0,45 na 0,75 a úpravu prednej stavebnej čiaru na ul. Fajková z 2,0 m na 2,25 m. Požiadavka na zadefinovanie možnosti uskočenia priečelia fasády budúceho objektu na 1 NP, 2 NP a 3 NP.

2. Požiadavka na zmenu funkčného využitia pozemkov 7021/1 (časť), 7021/3 (časť), 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 z OV na RDn – Pozemky a stavby určené pre polyfunkčnú zástavbu s charakterom mestského rodinného domu a OV, zvýšenie indexu zastavania na 0,50 a úpravu prednej stavebnej čiaru na ul.

Lokalita:

ul. Michalská bašta, Fajková, parc.č. 7021/1, 7021/2, 7021/3, 7021/4, 7022, 7023, 7020/1, 7019/7, 7019/5, 7019/3 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	35
Funkčná regulácia:	OV, RDn
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2
Plocha záujmového územia:	2050 m2



Požiadavka č.

13

Žiadateľ:

GIGANT Slovakia s.r.o., Nové Zámky

Požiadavka:

Požiadavka na úpravu indexu zastavania z 0,40 na 0,65

Lokalita:

ul. Čižmárska, parc.č. 884/1, 886/5 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky



Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	37
Funkčná regulácia:	RD
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	2
Plocha záujmového územia:	449 m2

Požiadavka č.

14

Žiadateľ:

Mesto Nové Zámky

Požiadavka na zapracovanie schválených návrhov z ÚPN M Nové Zámky – ZaD č.2.

1. UB21-75 zvýšenie podlažnosti na 3 NP
2. UB21-50 zmena funkčného využitia na ZP – plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene (zrušenie parkovacieho domu na Žerotínovej bašte)

Lokalita:

1. ul. G.Czuczora, parc.č. 686/4, 687, 689, 690, 691 reg. C-KN, k.ú. Nové Zámky
2. ul. Žerotínova bašta, k. ú. Nové Zámky

Aktuálny stav územnoplánovacej dokumentácie:

Urbanistický blok (UB):	-
Funkčná regulácia:	-
Index zastavania:	-
Verejnoprospešné stavby:	-
Podlažnosť:	-
Plocha záujmového územia:	m2

