

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

„Územný plán mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.3“

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. 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 § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní 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 mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.3 (ďalej len „ÚPN M, ZaD č.3“)

2. Charakter

Územnoplánovacia dokumentácia mesta

3. Hlavné ciele

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

Hlavným cieľom obstarávania je vypracovanie a schválenie aktualizácie ÚPN M, ktorý bude plniť funkciu záväzného dokumentu pre riadenie rozvoja 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 mesta Nové Zámky bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nových Zámkoch č. 65/140916 dňa 14.09.2016, záväzná časť dokumentu bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 8/2016, schváleným uznesením MsZ č. 66/140916 dňa 14.09.2016. Územnoplánovacia dokumentácia bola aktualizovaná Zmenami a doplnkami č.1 v roku 2021 a č.2 v roku 2023. Schválené boli uznesením MsZ č. 521/271221, zo dňa 27.12.2021 a č. 150/270923 dňa 27.09.2023. Záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 12/2021, schválená uznesením MsZ č. 522/271221 dňa 27.12.2021 a č. 6/2023, schválená uznesením MsZ č. 151/270923 dňa 27.09.2023. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 202/131223, zo dňa 13.12.2023 schválilo zahájenie obstarávania Zmien a doplnkov č.3 Územného plánu mesta Nové Zámky.

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

Predmet a rozsah riešenia strategického dokumentu bol schválený uznesením MsZ č. 247/240424, zo dňa 24.04.2024.

Lokalita č.	Lokalita / Požiadavka
	Návrh riešenia
2	Tvrdošovská cesta, parc. č. 4067/1 reg. „E“, 8977/1, 8977/3, 8974/1, 8974/6, 8974/7, 8958/1, 8975/1, 8975/2, 8975/3, 8976/1, 8976/2, 8977/2, 11036/26, 11036/27, 11036/29, 11036/30, 8958/2, 8958/3, 8958/4, 4067/5 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Zmena funkčného využitia pozemkov z územia poľnohospodársky využívanéj krajiny na výrobné územie (solárna elektráreň). Vytvorenie nového urbanistického bloku 02-06 s funkčným využitím nového regulatívu R30: FVE – Výrobné územie – fotovoltaická elektráreň; schéma Urbanistický obvod č. 02 a text záväznej časti s rešpektovaním navrhovanej rýchlostnej cesty R7 (nový UB 02-06 je cestou R7 rozdelený na dve časti)
4	ul. P. Blahu, parc. č. 834, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 837 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Zmena max. podlažnosti na 3 NP . Pozemky sa pričlenia k UB 21-74 s podlažnosťou 3 NP.
5	k. ú. Nové Zámky: Návrh na zrušenie verejnoprospešných stavieb dopravného vybavenia v rozsahu - D13 nová cesta od Nitrianskej po Slovenskú vo funkčnej triede C2 - D16 nová cesta od Slovenskej paralelná s cestou Holubyho ul. po koniec novo navrhovanej zástavby na Holubyho ul. v prepojení na novú cestu v smere na Andovskú ul. vo funkčnej triede C2 - D17 nová cesta od Andovskej ul. po novú cestu D16 vo funkčnej triede C2 Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, pretože v schválenom ÚPN mesta ide o novú obslužnú cestu pre možnosť novej výstavby RD paralelne s Holubyho, teda cesta bude zabezpečovať prístup k

	novým RD, nie je zbernou ani tranzitnou cestou a nebude predstavovať zníženie kvality života obyvateľov okolitých ulíc
6	parc. č. 3711/2, 3711/3, 3711/4 reg. „E“ a 8769/37, 8769/56 reg. „C“ k.ú. Nové Zámky: Zmena funkčného využitia z územia poľnohospodársky využívaného územia na R2: Obytné územie – rodinné domy Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, pretože časť pozemkov pri Holubyho ceste je už v platnom územnom pláne mesta určená na zástavbu rodinnými domami, ostatné územie pozemkov je križované nadradenou technickou infraštruktúrou (veľmi vysoké elektrické napätie a vysokotlakový plyn) a teda nie je možné na zastavanie
7	Komárňanská cesta, parc. č. 6142/42, 6142/45, 6142/58 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Žiadosť o úpravu regulácie max. výšky stavieb na 3 NP tak pre rekonštrukcie stavieb aj pre novostavby Do textu tabuľky regulatívov pre UO 22 sa v časti „Regulácia intenzity využitia územia“ doplní aj otázka rekonštrukcie stavieb
8	Nesvadská cesta, parc. č. 8076/4 reg. C-KN: Požiadavka na zmenu funkčného využitia z výrobného územia na bývanie v rodinných domoch Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, pretože daná lokalita je v platnom územnom pláne mesta určená ako „výrobné územie – komunálna výroba, malé a stredné podnikanie“ a predmetná parcela je v priamom dotyku už s existujúcimi výrobnými zariadeniami s negatívnymi vplyvmi na bývanie a nie je preto vhodná pre rozvoj akéhokoľvek bývania
9	Nitrianska cesta, parc. č. 5061/18, 5061/17, 8933/12, 8934/1, 8934/4, 8934/3, 8933/11, 8933/9 reg. C-KN: Požiadavka na zmenu funkčného využitia z územia poľnohospodársky využívanej krajiny na R9: ZPZ-V Zmiešané územie - poľnohospodárske a výrobné zariadenia Uvedené pozemky sa pričlenia k UB 02-01 s funkčným využitím R9: ZPZ-V Zmiešané územie – poľnohospodárske a výrobné zariadenia
10	ul. SNP, Lécka, parc. č. 303/2, 304/2, 304/3, 318/1, 318/2, 318/3, 318/5, 318/10, 318/11, 318/12 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na začlenenie pozemkov uvedených nižšie z UB 21-68 CMZ - zmiešané územie OV a bývania do UB 21-67 Obytné územie – bytové domy Uvedené pozemky sa pričlenia k UB 21-67 s funkčným využitím Obytné územie – bytové domy
11	ul. G. Czuczora, parc.č. 692/1 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zvýšenie max. podlažnosti z 2 NP na 3 NP Uvedené parcely sa pričlenia k UB 21-75 s podlažnosťou 3 NP spolu s parcelami č. 692/2, 692/3 a 693
12	ZO Zúgov, ZO Tekvičné pole, ZO Pri tehelni, ZO Hliník, k. ú. Nové Zámky: Návrh na zvýšenie indexu zastavanosti na 0,2

	Požiadavka sa v ZaD č.3 nerieši, ide o záhradné domky s dostatočnou výmerou zastavanej plochy
13	ZO Zúgov, k. ú. Nové Zámky: Návrh na zvýšenie indexu zastavanosti na 0,11 Požiadavka sa v ZaD č.3 nerieši, ide o záhradné domky s dostatočnou výmerou zastavanej plochy
14	parc. č. 4261/5 reg. „E“, k. ú. Nové Zámky: Zmena funkčného využitia pozemkov z územia poľnohospodársky využívanej krajiny na výrobné územie (solárna elektráreň). Vytvorenie nového urbanistického bloku 05-04 v UO 05 s funkčným využitím nového regulatívu R30: FVE – Výrobné územie – fotovoltaická elektráreň; pri lokalite v UO 05 (parc. 4261/5) je potreba rešpektovať navrhovanú novú 4-pruhovú cestu s jej ochranným pásmom;
15	ul. Slovenská, parc. č. 2787/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Zmena funkčného využitia z R6: Zmiešané územie – bývanie, občianska vybavenosť, služby na R3: Obytné územie – bytové domy. Začlenenie nižšie uvedeného pozemku do UB 18-13. Požiadavka sa v ZaD č.3 nerieši z dôvodu problematického napojenie na vyššiu dopravnú a technickú vybavenosť ako aj vegetačného krytu na pozemku
16	ul. Slovenská, parc. č. 9054/10 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Návrh na začlenenie nižšie uvedeného pozemku do UB16-38 R2: Obytné územie – rodinné domy. Požiadavka je odôvodnená realizáciou prístupovej komunikácie pre IBV v UB16-38 z MK Slovenská Uvedená parcela sa začlení do UB 16-38 s funkčným využitím RD obytné územie – rodinné domy; schéma Urbanistický obvod č. 16 záväznej časti; rozšírenie zastavaného územia obce
17	ul. Jeruzalemská, Pažitná, parc. č. 1918/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Návrh na zmenu funkčného využitia časti pozemku s parcelným číslom 1918/1 na R20: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, nakoľko v platnom územnom pláne mesta je parcela rozdelená na urbanistický blok 16-30 s funkčným využitím RD: obytné územie – bytové domy a ostatné územie je s funkčným využitím ZP: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene. V súčasnosti sa na UB 16-30 uvažuje s výstavbou plánovaného Zariadenia pre seniorov. Pri projekte a realizácii tohto zariadenia sa môže následne upraviť rozsah plochy zelene určenej v platnom územnom pláne mesta
18	ul. Svätoplukova, parc. č. 504/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na úpravu max. podlažnosti z 2 NP na skutkový stav 11 + 1 NP Požiadavka sa upresní v textovej časti záväzných regulatívov
19	ul. M. R. Štefánika, parc. č. 5922, 5924, 5925/3, 5925/4, 5925/5, 5925/6, 5923, 5925/2, 5925/7, 5925/8, 5925/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky:

	Požiadavka na úpravu max. podlažnosti na 5 NP a zmenu funkčného regulatívu pre parcely č. 5925/4, 5925/5, 5925/8, 5925/1 reg. „C“ na R6: Zmiešané územie – bývanie, OV, služby Parcely predstavujú urbanistický blok UB 17-10 a 17-23; UB 17-10 sa preradí do funkčného využitia R6: Zmiešané územie – bývanie, OV, služby a v oboch urbanistických blokoch sa podlažnosť upraví na 5 NP
20	Gúgska cesta, parc. č. 9077/2, 9077/3 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zmenu funkčného využitia z poľnohospodársky využívaného územia na stavebný pozemok Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši nakoľko parcela leží v ochrannom pásme ČOV ako aj z dôvodu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu
21	Michalská bašta, parc. č. 764/3, 764/4, 764/5, 764/6, 764/7 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zrušenie verejnoprospešnej stavby dopravného vybavenia (P1 statická doprava) v UB 21-57. Zmena funkčného regulatívu na R6: Zmiešané územie – bývanie, OV, služby s podlažnosťou 4.NP UB 21-57 sa zmení na funkčné využitie R6: Zmiešané územie – bývanie, OV, služby s podlažnosťou 4 NP; zruší sa VPS
22	Sídliisko Juh, ul. P. Blahu, parc. č. 6927/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na vymedzenie časti plochy v rámci UB 25-02 so zmenou funkčného regulatívu na R20: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, nakoľko zeleň bude súčasťou riešenia novej výstavby ako jej súčasť v podrobnejšej projektovej dokumentácii
23	Ľ. Štúra, parc. č. 3991/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na vymedzenie časti plochy v rámci UB 17-24 so zmenou funkčného regulatívu na R20: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene Požiadavka sa v ZaD č. 3 nerieši, nakoľko zeleň bude súčasťou riešenia výstavby novej autobusovej stanice ako jej súčasť v podrobnejšej projektovej dokumentácii
24	Námestie republiky, parc. č. 3993/1 reg. „C“ k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zmenu funkčného regulatívu pre UB 14-11 z R17: Plochy dopravnej infraštruktúry na R20: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene UB 14-11 sa zmení na funkčné využitie R20: Plochy zelene parkov a parkovo upravenej zelene
25	k. ú. Nové Zámky, Urbanistický blok (UB) 25-03: Doplnenie špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia: A- Urbanistické riešenie: základnou urbanistickou a dopravnou osou návrhu by mala byť hlavná komunikácia, ktorá bude plynulo napojená na existujúcu komunikáciu – jej dimenzie, postranné chodníky a zelený pás / pásy – prekonzultovať s oddelením dopravy a investícií. Urbanistické riešenie má nadväzovať okrem iného na

	jestvujúci charakter zástavby a orientáciu na svetové strany. Navrhovaný koeficient zelene 0,75 a koeficient zastavanosti na novovzniknutých pozemkoch by mal byť 0,20. Odporúčané je využitie obnoviteľných zdrojov energie. B- Architektonická a stavebno-technická koncepcia riešenia: kvôli tieneniu a možnému výhľadu do existujúcich domov a záhrad by bola vhodná rozvoľnená zástavba 1-podlažných rodinných domov. Tvaroslovie striech – plochá, sedlová alebo valbová strecha s malým sklonom do 220 vrátane, poprípadne kombinácia striech. Ideálna varianta by bola vegetačná, v akomkoľvek tvarovom prevedení. C- Návrh priestorovej regulácie: výška rímasy jednotlivých 1-podlažných rodinných domov je vymedzená do max. výšky 4,0 m od úrovne 0,000 a výška hrebeňa sedlovej alebo valbovej strechy max. 6,0 m od úrovne 0,000. Výškové osadenie objektov kopíruje terén, vzdialenosť úrovne 0,000 od úrovne spevnených plôch pred vstupom do objektov by nemal presiahnuť 0,30 m. Požiadavka na spracovanie následných ÚPP a ÚPN Z: Pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby v urbanistických blokoch dať vypracovať územný plán zóny. Požiadavka je smerovaná na riešenie následného územného plánu zóny; v texte záväznej časti je v časti „Požiadavky na spracovanie následných územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie“ k príslušnému UB 25 uvedená poznámka o potrebe v UB 25-03 vypracovať urbanistickú štúdiu
26	k. ú. Nové Zámky, Urbanistický blok (UB):16-02, 16-07, 16-08, 16-09, 16-19, 16-20, 16-28, 16-33: Doplnenie špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia: A- Urbanistické riešenie: základnou urbanistickou a dopravnou osou návrhu by mala byť hlavná komunikácia, ktorá bude plynulo napojená na existujúcu komunikáciu – jej dimenzie, postranné chodníky a zelený pás / pásy – prekonzultovať s oddelením dopravy a investícií. Urbanistické riešenie má nadväzovať okrem iného na jestvujúci charakter zástavby a orientáciu na svetové strany. Navrhovaný koeficient zelene 0,75 a koeficient zastavanosti na novovzniknutých pozemkoch by mal byť 0,20. Odporúčané je využitie obnoviteľných zdrojov energie. B- Architektonická a stavebno-technická koncepcia riešenia: kvôli tieneniu a možnému výhľadu do existujúcich domov a záhrad by bola vhodná rozvoľnená zástavba 1-podlažných rodinných domov. Tvaroslovie striech – plochá, sedlová alebo valbová strecha s malým sklonom do 220 vrátane, poprípadne kombinácia striech. Ideálna varianta by bola vegetačná, v akomkoľvek tvarovom

	prevedení. C- Návrh priestorovej regulácie: výška rímsy jednotlivých 1-podlažných rodinných domov je vymedzená do max. výšky 4,0 m od úrovne 0,000 a výška hrebeňa sedlovej alebo valbovej strechy max. 6,0 m od úrovne 0,000. Výškové osadenie objektov kopíruje terén, vzdialenosť úrovne 0,000 od úrovne spevnených plôch pred vstupom do objektov by nemal presiahnuť 0,30 m. Požiadavka na spracovanie následných ÚPP a ÚPN Z: Pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby v urbanistických blokoch dať vypracovať územný plán zóny. Požiadavka je smerovaná na riešenie následného územného plánu zóny; v texte záväznej časti sa k dotknutým UB doplní, že v prípade neexistencie územného plánu zóny je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu
27	k. ú. Nové Zámky, Urbanistický blok (UB):09-06, 09-07, 09-16, 09-17, 09-19: Doplnenie špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia: A- Urbanistické riešenie: základnou urbanistickou a dopravnou osou návrhu by mala byť hlavná komunikácia, ktorá bude plynulo napojená na existujúcu komunikáciu – jej dimenzie, postranné chodníky a zelený pás / pásy – prekonzultovať s oddelením dopravy a investícií. Urbanistické riešenie má nadväzovať okrem iného na jestvujúci charakter zástavby a orientáciu na svetové strany. Navrhovaný koeficient zelene 0,75 a koeficient zastavanosti na novovzniknutých pozemkoch by mal byť 0,20. Odporúčané je využitie obnoviteľných zdrojov energie. B- Architektonická a stavebno-technická koncepcia riešenia: kvôli tieneniu a možnému výhľadu do existujúcich domov a záhrad by bola vhodná rozvoľnená zástavba 1-podlažných rodinných domov. Tvaroslovie striech – plochá, sedlová alebo valbová strecha s malým sklonom do 220 vrátane, poprípadne kombinácia striech. Ideálna varianta by bola vegetačná, v akomkoľvek tvarovom prevedení. C- Návrh priestorovej regulácie: výška rímsy jednotlivých 1-podlažných rodinných domov je vymedzená do max. výšky 4,0 m od úrovne 0,000 a výška hrebeňa sedlovej alebo valbovej strechy max. 6,0 m od úrovne 0,000. Výškové osadenie objektov kopíruje terén, vzdialenosť úrovne 0,000 od úrovne spevnených plôch pred vstupom do objektov by nemal presiahnuť 0,30 m. Požiadavka na spracovanie následných ÚPP a ÚPN Z: Pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby v urbanistických blokoch dať vypracovať územný plán zóny.

	Požiadavka je smerovaná na riešenie následného územného plánu zóny; v texte záväznej časti sa k dotknutým UB doplní, že pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby, v prípade neexistencie územného plánu zóny, je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu
28	k. ú. Nové Zámky, Urbanistický blok (UB) 18-04 : Doplnenie špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia: A- Urbanistické riešenie: základnou urbanistickou a dopravnou osou návrhu by mala byť hlavná komunikácia, ktorá bude plynulo napojená na existujúcu komunikáciu – jej dimenzie, postranné chodníky a zelený pás / pásy – prekonzultovať s oddelením dopravy a investícií. Urbanistické riešenie má nadväzovať okrem iného na jestvujúci charakter zástavby a orientáciu na svetové strany. Navrhovaný koeficient zelene 0,75 a koeficient zastavanosti na novovzniknutých pozemkoch by mal byť 0,20. Odporúčané je využitie obnoviteľných zdrojov energie. B- Architektonická a stavebno-technická koncepcia riešenia: kvôli tieneniu a možnému výhľadu do existujúcich domov a záhrad by bola vhodná rozvoľnená zástavba 1-podlažných rodinných domov. Tvaroslovie striech – plochá, sedlová alebo valbová strecha s malým sklonom do 220 vrátane, poprípadne kombinácia striech. Ideálna varianta by bola vegetačná, v akomkoľvek tvarovom prevedení. C- Návrh priestorovej regulácie: výška rímsy jednotlivých 1-podlažných rodinných domov je vymedzená do max. výšky 4,0 m od úrovne 0,000 a výška hrebeňa sedlovej alebo valbovej strechy max. 6,0 m od úrovne 0,000. Výškové osadenie objektov kopíruje terén, vzdialenosť úrovne 0,000 od úrovne spevnených plôch pred vstupom do objektov by nemal presiahnuť 0,30 m. Požiadavka na spracovanie následných ÚPP a ÚPN Z: Pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby v urbanistických blokoch dať vypracovať územný plán zóny. Požiadavka je smerovaná na riešenie následného územného plánu zóny; v texte záväznej časti sa k dotknutým UB doplní, že pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby, v prípade neexistencie územného plánu zóny, je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu
29	k. ú. Nové Zámky, 11-03, 11-10, 11-13, 11-17, 11-18, 11-20, 11-21, 11-22, 11-24: Doplnenie špecifických požiadaviek na reguláciu rozvoja územia: A- Urbanistické riešenie: základnou urbanistickou a dopravnou osou návrhu by mala byť hlavná komunikácia, ktorá bude plynulo napojená na existujúcu komunikáciu – jej dimenzie, postranné chodníky a zelený pás / pásy – prekonzultovať s oddelením dopravy

	a investícií. Urbanistické riešenie má nadväzovať okrem iného na jestvujúci charakter zástavby a orientáciu na svetové strany. Navrhovaný koeficient zelene 0,75 a koeficient zastavanosti na novovzniknutých pozemkoch by mal byť 0,20. Odporúčané je využitie obnoviteľných zdrojov energie. B- Architektonická a stavebno-technická koncepcia riešenia: kvôli tieneniu a možnému výhľadu do existujúcich domov a záhrad by bola vhodná rozvoľnená zástavba 1-podlažných rodinných domov. Tvaroslovie striech – plochá, sedlová alebo valbová strecha s malým sklonom do 220 vrátane, poprípadne kombinácia striech. Ideálna varianta by bola vegetačná, v akomkoľvek tvarovom prevedení. C- Návrh priestorovej regulácie: výška rímsy jednotlivých 1-podlažných rodinných domov je vymedzená do max. výšky 4,0 m od úrovne 0,000 a výška hrebeňa sedlovej alebo valbovej strechy max. 6,0 m od úrovne 0,000. Výškové osadenie objektov kopíruje terén, vzdialenosť úrovne 0,000 od úrovne spevnených plôch pred vstupom do objektov by nemal presiahnuť 0,30 m. Požiadavka na spracovanie následných ÚPP a ÚPN Z: Pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby v urbanistických blokoch dať vypracovať územný plán zóny. Požiadavka je smerovaná na riešenie následného územného plánu zóny; v texte záväznej časti sa k dotknutým UB doplní, že pred zámerom zahusťovania vnútroblokovej zástavby, v prípade neexistencie územného plánu zóny, je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu
31	k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zapracovanie kompenzačných opatrení za záber potravných biotopov v CHVÚ Dolné Považie Vymedzí sa parcela KN-C č. 9139/2 ako zmierňujúce opatrenie za lokalitu riešenú v ZaD č. 2 (parcela KN-C 9674/4)
32	k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zaradenie navrhovaných stavieb dopravnej infraštruktúry do zoznamu verejnoprospešných stavieb (VPS). - K1 zberná komunikácia funkčnej triedy B2 v úseku od Šurianskej cesty smerom k úseku spájajúceho areál fy. Belumi a severný koniec ul. Strečnianska - cyklolávka ponad rieku Nitra, v polohe západne od Zimného štadiónu. Lávka má slúžiť na prepojenie Zimného štadióna a areálu Sihoť. - cesta I/64 spoločne s chodníkmi pre peších a cyklocestou, úsek v intraviláne mesta – - úprava trasy novej MK od Andovskej ul. po novú cestu D16,

	funkčná trieda C2 tak, aby sa napájala v okružnej križovatke ulíc Andovská – Gúgska – Poľovnícka, nie priamo na Andovskú ulicu (výhľad) - aktualizovať stav návrhu R7 Zemné – Nové Zámky podľa právoplatného územného rozhodnutia V zozname verejnoprospešných stavieb sa: - doplní nový úsek cesty triedy C1 v úseku Šurianska – Strečnianska ako pokračovanie VPS D18 - doplní cyklolávka ako VPS D24 - doplní VPS D23 ako rekonštrukcia prietahu cesty I/64 zastavaným územím mesta, vrátane chodníkov pre peších a cyklocesty - upraví trasovanie v ÚPN mesta navrhovanej cesty D17 od navrhovanej okružnej križovatky Andovská – Gúgska – Poľovnícka po novú cestu D16 vo funkčnej triede C2 - aktualizuje sa trasovanie rýchlostnej cesty R7								
33	ul. Vinohrady, k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na riešenie plošného rozšírenia areálu existujúcej VVN elektrickej stanice Nové Zámky pre možnosť vybudovania trafostanice 400/110kV a pripojenia distribučnej sústavy ZSD a. s. do prenosovej sústavy SEPS a. s. Po dohode so zástupcami ZSD a. s. ide o výhľadové riešenie pre perspektívne využitie územia pre novú elektrickú stanicu ZVN 2 x 400kV, vrátane nového elektrického vedenia zvlášť vysokého napätia ZVN 2 x 400kV pre možnosť vybudovania transformácie 400/110 kV a pripojenia distribučnej sústavy do prenosovej sústavy; určí sa nová plocha vo výhľade UB 05-05 s perspektívnym funkčným využitím R18: plochy zariadení technickej infraštruktúry; výkres 2 a 5; schéma Urbanistický obvod č. 05 a text záväznej časti; z dôvodu perspektívnej dlhodobej výhľadovej rezervy, bez podrobnejšej špecifikácie a iba orientačnej rozlohy územia pre elektrickú stanicu 200 x 235 m, sa výpočet predpokladaného záberu pôdy nerieši								
34	k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zosúladenie záväznej výškovej regulácie v ÚPN M Nové Zámky s ÚPN CMZ Mesta nové Zámky <table><tr><td>UB</td><td>Max. podlažnosť v ÚPN CMZ</td><td>Max. podlažnosť v ÚPN M</td><td>Návrh úpravy max. podlažnosti v ÚPN M</td></tr><tr><td>21-02</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td></tr></table>	UB	Max. podlažnosť v ÚPN CMZ	Max. podlažnosť v ÚPN M	Návrh úpravy max. podlažnosti v ÚPN M	21-02	4	3	4
UB	Max. podlažnosť v ÚPN CMZ	Max. podlažnosť v ÚPN M	Návrh úpravy max. podlažnosti v ÚPN M						
21-02	4	3	4						

	21-10	3	2	3
	21-18	3	2	3
	21-30	6	4	6
	21-38	3	2	3
	21-41	4	3	4
	21-42	3	2	3
	21-43	9	6	9
	21-45	3	2	3
	21-49	6	4	6
	21-51	3	2	3
	21-52	3	2	3
	21-53	5	2-3	5
	21-70	4	3	4
	21-71	5	3	5
	Požiadavky sa zapracujú do textovej časti záväznej časti			
35	ul. G. Czuczora, parc. č. 692/2, 692/3 a 693 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zvýšenie max. podlažnosti z 2 NP na 3 NP Uvedené parcely sa pričlenia k UB 21-75, spolu s parcelou 692/1, s podlažnosťou 3 NP			
36	ul. Ľ. Štúra, parc. č. 3915/1, 3915/2, 3915/3, 3915/4, 3916, 3915/8 a 3915/9 reg. C-KN, k. ú. Nové Zámky: Požiadavka na zmenu funkčného využitia územia z občianskej vybavenosti OV na bývanie v bytových domoch BD. Zmena podlažnosti z 2 NP na 3 NP. UB 17-16 sa zmení na funkčné využívanie R3: Obytné územie –			

bytové domy s podlažnosťou 3 NP.

Podrobný rozsah a riešenie zmien je obsahom strategického dokumentu – návrhu Zmien a doplnkov č.3 ÚPN M Nové Zámky.

5. Obsah (osnova)**A. Územný plán mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.3**

- Úvod
- Zadanie
- Riešenie zmien a doplnkov č.3 ÚPN M
- Zmeny a doplnky textu smernej časti ÚPN M
- Grafická časť
- Prílohy

B. Územný plán mesta Nové Zámky, Zmeny a doplnky č.3 – Záväzná časť

Zmeny a doplnky sa obstarávajú v súlade s §40a ods.6 zákona č. 200/2022 Zb. v znení neskorších predpisov a pozostáva z nasledovných etáp:

- Spracovanie ÚPN M Nové Zámky Zmien a doplnkov č.3
- Prerokovanie ÚPN M Nové Zámky Zmien a doplnkov č.3
- Vyhodnotenie a zapracovanie pripomienok do dokumentu
- Preskúmanie návrhu ÚPN M Nové Zámky Zmien a doplnkov č.3
- Schválenie ÚPN M Nové Zámky Zmien a doplnkov č.3 a vyhlásenie záväznej časti ÚPN M Nové Zámky Zmien a doplnkov č.3 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.3	05/2024 - 12/2024
B.	Prerokovanie návrhu ZaD č.3	01/2025 – 02/2025
C.	Vyhodnotenie a zapracovanie pripomienok	05/2025
D.	Preskúmanie súladu návrhu ZaD č.3	do 30 dní od podania žiadosti
E.	Schválenie ZaD č.3 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.3 ÚPN M Nové Zámky je schválený ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 113/2012 na 23. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14. mája 2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2012 zo dňa 14. mája 2012 v znení Zmien a doplnkov č.1 ÚPN R Nitrianskeho kraja z roku 2015.

Riešenie Zmien a doplnkov č.3 ÚPN M Nové Zámky vzhľadom na ich rozsah a funkčné využitie predstavujú zmeny lokálneho charakteru, ktoré nie sú v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni kraja.

Východiskovým podkladom pre riešenie Zmien a doplnkov č.3 ÚPN M Nové Zámky je platný Územný plán Mesta Nové Zámky schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v nových Zámkoch č. 65/140916 zo dňa 14.09.2016, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Nové Zámky č. 8/2016, schváleným uznesením MsZ č. 66/140916, zo dňa 14.09.2016 v znení Zmien a doplnkov č.1 ÚPN M Nové Zámky z roku 2021 a č.2 z roku 2023.

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.3 ÚPN M 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 mesta vo vybraných lokalitách
- Platný ÚPN M Nové Zámky v znení schválených Zmien a Doplnkov č. 1 a 2
- Platný ÚPN R Nitrianskeho kraja v znení schválených Zmien a Doplnkov č.1 a č.2
- Aktualizované podklady a informácie o území vrátane požiadaviek na jeho riešenie vyplývajúcich zo strategických dokumentov súvisiacich s riešeným územím

2. **Údaje o výstupoch**

Výstupmi strategického dokumentu Zmien a doplnkov č.3 ÚPN M, sú záväzné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania príslušnej časti územia Mesta Nové Zámky, usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia. Ich určeniu predchádza zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva. Výstupy sú formulované v záväznej časti Zmien a doplnkov č.3 ÚPN M Nové Zámky, ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Mesta Nové Zámky.

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 mesta
- 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.3 ÚPN M 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.3 ÚPN M 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 územia mesta

Združenia:

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

2. **Zoznam dotknutých subjektov**

- Ministerstvo životného prostredia SR, Námestie Ľ.Štúra 1, 812 35 Bratislava
- Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody č.6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
- Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
- ŠOP SR, CHKO Dunajské luhy, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
- Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP kraja, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor krízového riadenia, 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
- Obec Bajč, OcÚ Bajč, Bajč 130., 946 54 Bajč
- Mesto Nesvady, MsÚ Nesvady, Obchodná 23., 946 51 Nesvady
- Obec Andovce, OcÚ Andovce, Hlavná 157/2, 941 23 Andovce
- Obec Zemné, OcÚ Zemné, Zemné 268., 941 22 Zemné
- Obec Dvory nad Žitavou, OcÚ Dvory nad Žitavou, Hlavné námestie 6, 941 31 Dvory nad Žitavou
- Obec Bánov, OcÚ Bánov, Hviezdoslavova 34, 941 01 Bánov
- Obec Komoča, OcÚ Komoča, Komoča 495., 941 21 Komoča
- Obec Palárikovo, OcÚ Palárikovo, Hlavná 82, 941 11 Palárikovo
- Obec Bešeňov, OcÚ Bešeňov, Bešeňov 33., 941 41 Bešeňov
- Mesto Šurany, MsÚ Šurany, Ul. Námestie hrdinov č.1, 942 01 Šurany

3. **Dotknuté susedné štáty**

Susedné štáty nie sú dotknuté.

V. **Doplňujúce údaje**

1. **Mapová a iná grafická dokumentácia**

Strategický dokument Zmeny a doplnky č.3 ÚPN M 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 1:10 000.

Grafická časť pozostáva z výkresov:

- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
- Výkres verejného dopravného vybavenia
- Výkres verejného technického vybavenia elektrickou energiou, telekomunikáciami, informačnými sieťami a ich zariadeniami
- Výkres ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability
- Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

Súčasťou dokumentu je záväzná časť dokumentujúca navrhované zmeny podľa jednotlivých urbanistických obvodov a urbanistických blokov.

2. **Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu**

- Záväzná časť ÚPN R Nitrianskeho kraja v znení ZaD č.1
- ÚPN M Nové Zámky v znení ZaD č.1 a 2
- Katastrálna mapa mesta

- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku
- Zákon č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní

VI. **Miesto a dátum vypracovania oznámenia**

Nové Zámky, apríl 2025

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 § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní , registračné číslo 460.

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

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

Zodpovedný:	Ing. arch. Miroslav Šafranko
Za správnosť:	Ing. Jaroslav Mrvák