

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE TVRDOŠOVCE, ZMENY A DOPLNKY 1/2024 - NÁVRH

Obstarávateľ:

Obec Tvrdošovce

Poverený obstarávaním:

Ing. Miriam Károlyiová

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 479

Zhotoviteľ:

Ing.arch. Peter Odnoga, Ing.arch. Tamara Čendulová

A5ateliér architektúry a urbanizmu, Trnava

Hlavný riešiteľ (spracovateľ):

Ing.arch. Peter Odnoga

autorizovaný architekt SKA, reg.č. 1263 AA

Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:

Urbanizmus a celková koncepcia: Ing.arch. Peter Odnoga, Ing.arch. Tamara Čendulová

Dátum spracovania:

máj 2026

Obsah

A. Textová časť

1. Základné údaje	4
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	4
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	6
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	6
2. Riešenie územného plánu – smerná časť	7
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	7
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	14
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	15
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	15
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	15
2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla	
2.5.2 Koncepcia kompozičného formovania krajinného prostredia	
2.5.3 Ochrana pamiatkového fondu	
2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	15
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	17
2.7.1 Bývanie	
2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra	
2.7.3 Výroba	
2.7.4 Rekreácia	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	19
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	16
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami...	16
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	20
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	20
2.12.1 Doprava	
2.12.2 Vodné hospodárstvo	
2.12.3 Energetika	
2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete	
2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	21
2.14 Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	21
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	21
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	21
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	19
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť	19

B. Grafická časť

- | | |
|---|------------|
| • 1. Širšie vzťahy | 1 : 50 000 |
| • 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia | 1 : 5 000 |
| • 4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia | 1 : 5 000 |
| • 5. Výkres riešenia verejného technického vybavenia (vodné hospodárstvo) | 1 : 5 000 |
| • 6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia (energetika) | 1 : 5 000 |
| • 8. Výkres vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch | 1 : 5 000 |

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa o text zmeny v zmysle vyhlášky č.55/2001 Z.z.:

Dôvody obstarania územného plánu

Doterajší územný plán sídelného útvaru z roku 2018 už vzhľadom na dobu svojho vzniku nespĺňa aktuálne požiadavky na riešenie nových nárokov na rozvoj obce, preto obec Tvrdosovce pristúpilo na požiadavky občanov a podnikateľských subjektov a zahájilo obstarávanie a spracovanie zmien a doplnkov 1/2025 územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov 1/204 územného plánu

Predmetom zmeny 1/2024 územného plánu obce Tvrdosovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovaných lokalít, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

ZaD 1a/2024 – lok. č.9 – zmena funkčného využitia - vytvoriť plochy občianskej vybavenosti za účelom výstavby zariadenia sociálnych služieb

ZaD 1b/2024 – lok.č.17 – rozšírenie výrobného územia na p.č. 3287/269 za účelom realizácie výstavby skladov, technického vybavenia pre vlastnú poľnohospodársku výrobu.

ZaD 1c/2024 – úprava funkčného využitia územia – budovanie tenisového kurtu ako doplnkovú funkciu k bývaniu na C-KN parc.č.: 1004/13, 1004/22, 1004/61, 1004/96

ZaD 1d/2024 – lok.č.1 – zmena funkčného využitia – vytvoriť plochy bývania parc.č.: 3241/1, 3364/15 a 3364/16, z dôvodu výstavby rodinných domov

ZaD 1e/2024 – zmena regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania v centrálnej zóne obce, na C-KN parc.č.: 430, 429/2, 429/1, 424/1, 424/2 - výstavba bytov.

ZaD 1f/2024 – žiadosť o zmenu plochy E-KN parc.č.: 3256/1 a parc.č.: 3256/3 - na výstavbu rodinného domu, preveriť OP kanála

ZaD 1g/2024 – regulatívy pre existujúce bytové domy – vyčlenenie bytových domov v obci

ZaD 1h/2024 – Posunutie hranice zastavaného územia obce na C-KN parc. č.: 1322/3 – bývanie v RD 1009/1

ZaD 1i/2024 – Zmena funkčného využitia pozemkov na plochy bývania RD parc.č.:1009/1 a 1009/2

ZaD 1j/2024 – Zpracovanie predloženého investičného zámeru, tak aby bola umožnená výstavba bytového domu na pozemku parc.č.: 299/12 s OV do 20%.

ZaD 1k/2024 – zmena účelu využitia na R1 (šport a rekreácia miestneho významu) na C-KN parc.č.:3545/11 a príľahlý pozemok k stavbe o výmere cca 1000 m², ktorý bude na základe GP odčlenený z terajšej parcely C-KN č.: 3545/1

ZaD 1l/2024– zmena verejnej zelene na C-KN parcele č. 613/1 na občiansku vybavenosť

ZaD 1m/2024 – lok.č.16 (R2+OV), E-KN parc.č.: 3249/8 - zmena funkcie na plochy občianskeho vybavenia vrátane športu a rekreácie regionálneho významu

ZaD 1n/2024 – cyklotrasy:

1. medzi obcou Tvrdosovce a Palárikovo (priemyselný park) popri ceste 1/75
2. medzi miestnym rybníkom a obcou Rastislavice
3. medzi obcou Tvrdosovce a mestom Šurany - časť účelové letisko

ZaD 1o/2024 – zmena funkčného využitia na výstavbu bytového domu na pozemku parc.č.3369/156, -/129, časť -/58

ZaD 1p/2024 – rozšíriť zberný dvor p.č. 2331/10

ZaD 1q/2024 – zrušiť cintorín – zmena na park – upraviť v regulácii

ZaD 1r/2024 – doplnenie textu záväznej časti

1. zvýšenie intenzity maximálnej zastavanosti na úroveň 70% a plochy občianskej vybavenosti s výmerou nad 200 m², upraviť regulatívy,- aj spevnené plochy v rámci regulácii
2. zmena regulácie funkčného využitia pre výrobné územia V1, V2, V3,
3. OP cintorínu z 50 m na 30 m
4. zmena regulácie funkčného využitia pre rekreačné územia R1 – R4

ZaD 1s/2024 – zmena funkčného využitia pozemkov na plochy bývania RD na parcelách reg.“C“,číslo: 1137/207,11307/206, 478/1, 478/2, 478/4, 478/6, 483, 482, 486/1, 484 485 486/2 481, 478/3 a 478/5.

ZaD 1t/2024 – zmena funkčného využitia pozemkov na plochy bývania RD na parcelách reg.“C“,číslo: 1137/45, 1137/46, 99/2, 99/1, 100 a 98/1

ZaD 1u/2024 – zmena funkčného využitia pôvodnej lok.č.5 z bývania v rodinných domoch na plochu občianskej vybavenosti.

ZaD 1v/2024 – navrhovaná nová lokalita č.19, kde sa navrhuje nová miestna cesta a výstavba rodinných domov v zastavanom území jestvujúcich záhrad v návrhu a časti územia mimo zastavané územie na ornej pôde vo výhľade.

ZaD 1x/2024 – v jestvujúcej lok.č. 8 sa navrhuje zmena dopravného napojenia na Novozámockú cestu – cesta I/75.

ZaD 1y/2024 – zmena rieši v lokalite rozšírenie plochy prieluk pre výstavbu rodinných domov na parcelách reg.“C“ číslo: 3364/41, 3364/129, 3364/130, 3365/15 a 3365/17. Plocha prieluk na p.č.3364/73 a 3364/103 ostáva pôvodná podľa platného ÚPN.

Určenie problémov na riešenie

Problémy na riešenie boli vyšpecifikované v pôvodnom územnom pláne a ostávajú aj v platnosti ZaD 1/2024.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Tvrdošovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – Územný plán obce z októbra 2018, spracovateľ doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD. a schválená obecným zastupiteľstvom uznesením č.8/10122019 písm.A, bod 3, zo dňa 10.12.2019.

K platnému ÚPN neboli doteraz spracované žiadne Zmeny a doplnky.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Zadanie na územný plán obce Tvrdošovce bolo prerokované v zmysle §20 ods. 2, 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Následne bolo posúdené Okresným úradom Nitra a bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Tvrdošovciach č. 30/01022018, písm. B bod 1 zo dňa 01. 02. 2018.

Návrh zmeny územného plánu obce Tvrdošovce plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Text pôvodnej state ÚPN-O sa dopĺňa textom:

Hranice riešeného územia zmien a doplnkov

ZaD 1a/2024 – lok. č.9 – občianska vybavenosť

Plocha riešenej zmeny je situovaná vo východnej časti zastavaného územia obce na parcelách reg.“C“:

1045/33, -/34, -/35, -/36, -/37	spolu plocha 1 826 m ²	ostatná plocha
1047/5, -/6, -/7, -/8, -9	spolu plocha 3 813 m ²	záhrada

reg.“E“:

1047	126 m ²	trvalý trávny porast
1044/1	626 m ²	trvalý trávny porast
1045/2	167 m ²	vodná plocha
1048/2	časť plochy 522 m ²	ostatná plocha
Spolu plocha lokality	7 080 m²	

ZaD 1b/2024 – lok. 17 – plochy výroby V1

Plocha riešenej zmeny je situovaná v severnej časti obce mimo zastavaného územia na parcelách reg.“C“:

3287/269	časť plochy 15 875 m²	orná pôda
----------	---	-----------

ZaD 1c/2024 – lok. R1 – plochy športu

Plocha riešenej zmeny je situovaná severne od centrálnej časti zastavaného územia obce na parcelách reg.“C“:

1004/13	712 m ²	zast. plocha a nádvorie
1004/22	505 m ²	záhrada
1004/61	202 m ²	vinica
1004/96	91 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu plocha lokality	1 510 m²	

ZaD 1d/2024 – lok. 1 - plochy bývania B1 – rodinné domy

Plocha riešenej zmeny je situovaná v severozápadnej časti zastavaného územia obce na parcelách reg.“C“:

3364/15	2 475 m ²	záhrada
3364/16	1 988 m ²	záhrada
3363/4	1 554 m ²	trvalý trávny porast
3363/5	1 446 m ²	trvalý trávny porast
Spolu plocha lokality	7 463 m²	

ZaD 1e/2024 – plochy bývania B1 – obytné domy

Plocha riešenej zmeny je situovaná severne v centrálnej časti zastavaného územia obce na parcelách reg.“C“:

430	317 m ²	zast. plocha a nádvorie
429/2	696 m ²	zast. plocha a nádvorie
429/1	307 m ²	zast. plocha a nádvorie

424/1	346 m ²	zast. plocha a nádvorie
424/2	7 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu plocha lokality	1 673 m²	

ZaD 1f/2024 – plochy bývania B1 – rodinné domy

Plocha riešenej zmeny je situovaná v severozápadnej časti zastavaného územia obce na parcelách reg.“E“:

3256/1	290 m ²	ostatná plocha
3256/3	1 496 m ²	ostatná plocha
Spolu plocha lokality	1 786 m²	

ZaD 1g/2024 – regulatívy pre existujúce bytové domy

Riešené územia sa nachádzajú na rôznych častiach obce, avšak sústredené sú prevažne v centrálnej časti zastavaného územia obce. Ide o existujúcu zástavbu bytových domov, ktoré budú riešenou zmenou mať vlastné regulatívy prestavby, dostavby, príp. novej výstavby v texte záväznej časti.

Rybárska ulica:

1023/1	reg.“E“	3 440 m²	trvalý trávny porast
--------	---------	----------------------------	----------------------

Mládežnícka ulica:

677/2	reg.“C“	958 m ²	zast. plocha a nádvorie
677/1	reg.“C“	652 m ²	zast. plocha a nádvorie
677/4	reg.“C“	273 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu		1 883 m²	

Družstevná ulica:

617	reg.“E“	216 m ²	záhrada
618	reg.“E“	101 m ²	zast. plocha a nádvorie
619	reg.“E“	28 m²	zast.ploch.a nádvorie
631/1	reg.“E“	460 m²	zast.ploch.a nádvorie
631/5	reg.“E“	79 m²	zast.ploch.a nádvorie
631/4	reg.“E“	40 m²	zast.ploch.a nádvorie
631/3	reg.“E“	60 m²	zast.ploch.a nádvorie
620	reg.“E“	431 m ²	záhrada
624/2	reg.“E“	187 m ²	záhrada
625	reg.“E“	362 m ²	záhrada
631/6	reg.“E“	324 m ²	zast. plocha a nádvorie
630/1	reg.“E“	155 m ²	záhrada
630/2	reg.“E“	151 m ²	záhrada
636/100	reg.“E“	252 m ²	zast. plocha a nádvorie
637	reg.“E“	291 m ²	záhrada
636/200	reg.“E“	613 m²	zast.ploch.a nádvorie
641/1	reg.“E“	491 m²	záhrada
641/2	reg.“E“	122 m²	zasta.ploch.a nádvorie
641/101	reg.“E“	83 m ²	záhrada
640	reg.“E“	428 m ²	záhrada
647	reg.“E“	8 m ²	zast. plocha a nádvorie
646/200	reg.“E“	3 m ²	záhrada

646/100	reg. "E"	176 m ²	záhrada
645	reg. "E"	375 m ²	zast.ploch,a nádvorie
652	reg. "E"	531 m ²	zast.ploch,a nádvorie
654	reg. "E"	206 m ²	zast.ploch,a nádvorie
666/3	reg. "E"	110 m ²	zast.ploch,a nádvorie
666/202	reg. "E"	136 m ²	zast.ploch,a nádvorie
666/201	reg. "E"	68 m ²	zast.ploch,a nádvorie
666/1	reg. "E"	74 m ²	zast.ploch,a nádvorie
665/2	reg. "E"	21 m ²	lesný pozemok
671	reg. "E"	71 m ²	záhrada
672	reg. "E"	35 m ²	zast.ploch,a nádvorie
670/2	reg. "E"	1 283 m ²	zast. plocha a nádvorie
673/2	reg. "E"	492 m ²	orná pôda
617	reg. "C"	792 m ²	zast.ploch,a nádvorie
621/2	reg. "C"	793 m ²	ostatná plocha
652/6	reg. "C"	92 m ²	zast.plocha a nádvorie
651/2	reg. "C"	1 199 m ²	zast. plocha a nádvorie
657/3	reg. "C"	1 310 m ²	zast. plocha a nádvorie
658/2	reg. "C"	1 701 m ²	zast.plocha a nádvorie
658/6	reg. "C"	149 m ²	zast.plochy a nádvorie
658/7	reg. "C"	153 m ²	zast.plochy a nádvorie
658/11	reg. "C"	26 m ²	zast.plochy a nádvorie
658/12	reg. "C"	26 m ²	zast.plochy a nádvorie
658/13	reg. "C"	26 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/3	reg. "C"	1 447 m ²	zast.plocha a nádvorie
670/8	reg. "C"	152 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/9	reg. "C"	153 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/16	reg. "C"	26 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/15	reg. "C"	25 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/10	reg. "C"	25 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/11	reg. "C"	25 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/12	reg. "C"	27 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/17	reg. "C"	27 m ²	zast.plochy a nádvorie
670/18	reg. "C"	27 m ²	zast.plochy a nádvorie
677/5	reg. "C"	139 m ²	zast.plocha a nádvorie
677/6	reg. "C"	155 m ²	zast.plocha a nádvorie
663/10	reg. "C"	1 415 m ²	zast. plocha a nádvorie
663/11	reg. "C"	151 m ²	zast. plocha a nádvorie
663/12	reg. "C"	151 m ²	zast. plocha a nádvorie
657/6	reg. "C"	151 m ²	zast. plocha a nádvorie
657/7	reg. "C"	152 m ²	zast. plocha a nádvorie
651/4	reg. "C"	152 m ²	zast. plocha a nádvorie
651/5	reg. "C"	151 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu		9 107 m ²	

Ružová ulica:

517	reg. "E"	časť plochy	347 m ²	zast. plocha a nádvorie
522/1	reg. "E"	časť plochy	237 m ²	záhrada

521	reg.“E“	časť plochy	151 m ²	záhrada
522/21	reg.“C“		226 m ²	zast. plocha a nádvorie
522/9	reg.“C“		156 m ²	zast. plocha a nádvorie
522/2	reg.“E“		414 m ²	záhrada
522/20	reg.“C“		289 m ²	zast. plocha a nádvorie
522/14	reg.“C“		156 m ²	zast. plocha a nádvorie
523	reg.“E“		149 m ²	zast. plocha a nádvorie
524	reg.“E“		246 m ²	zast. plocha a nádvorie
524/2	reg.“C“		70 m²	zast. plocha a nádvorie
524/1	reg.“C“		124 m²	záhrada
524/1	reg.“C“		177 m²	záhrada
Spolu			2 371 m²	

Ružová / Hviezdoslavova ulica:

515/2	reg.“C“		2 121 m ²	zast. plocha a nádvorie
515/8	reg.“C“		152 m ²	zast. plocha a nádvorie
515/20	reg.“C“		304 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu			2 577 m²	

Školská / Jozefa Ludasa ulica:

859/33	reg.“C“		4 495 m²	ostatná plocha
859/16	reg.“C“		445 m ²	zast. plocha a nádvorie
859/17	reg.“C“		445 m ²	zast. plocha a nádvorie
859/25	reg.“C“		399 m ²	zast. plocha a nádvorie
859/26	reg.“C“		399 m ²	zast. plocha a nádvorie
859/22	reg.“C“		127 m²	zast. plocha a nádvorie
859/22	reg.“C“		127 m²	zast. plocha a nádvorie
Spolu			8 202 m²	

Nová ulica:

1011/26	reg.“C“	časť plochy	1 829 m ²	zast. plocha a nádvorie
1011/243	reg.“C“		421 m ²	zast. plocha a nádvorie
1011/244	reg.“C“		402 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu			2 652 m²	

Ulica J.Dózsú:

889/31	reg.“C“		564 m ²	zast. plocha a nádvorie
882/90	reg.“E“		172 m ²	zast. plocha a nádvorie
1006/19	reg.“E“		1 558 m ²	ostatná plocha
1145	reg.“E“		291 m ²	ostatná plocha
Spolu			2 585 m²	

Ulica Kvetná:

1139	reg.“E“		1 424 m ²	ostatná plocha
889/2	reg.“E“		788 m ²	záhrada
Spolu			2 212 m²	

Novozámocká cesta:

940/1	reg.“C“	845 m ²	zast. plocha a nádvorie
940/2	reg.“C“	199 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu		1 044 m²	

Nová cesta:

278/10	reg.“C“	1 713 m ²	zast. plocha a nádvorie
278/8	reg.“C“	152 m ²	zast. plocha a nádvorie
278/7	reg.“C“	153 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu		2 652 m²	

ZaD 1h/2024 – Posunutie hranice zastavaného územia obce

Riešené územie je situované mimo zastavaného územia, pri jeho juhovýchodnej hranici na parc. č.:

1322/3	reg.“C“	324 m ²	záhrada
1322/13	reg.“C“	266 m ²	ostatná plocha
1322/14	reg.“C“	12 m ²	záhrada
1322/15	reg.“C“	30 m ²	záhrada
Spolu		632 m²	

ZaD 1i/2024 – Zmena funkčného využitia – bývanie v RD

Riešené územie je situované v širšom centre zastavaného územia obce na parc.č.:

1009/1	reg.“C“	800 m ²	zast. plocha a nádvorie
1009/2	reg.“C“	284 m ²	zast. plocha a nádvorie
Spolu		1 084 m²	

ZaD 1j/2024 – Výstavba bytového domu

Riešené územie je situované v južnej časti zastavaného územia obce na parc.č.:

299/12	reg.“C“	1 320 m²	zast. plocha a nádvorie
--------	---------	----------------------------	-------------------------

ZaD 1k/2024 – Zmena funkčného využitia - R1 (šport a rekreácia miestneho významu)

Riešené územie je situované v južnej časti zastavaného územia, v lokalite V2 na parc.č.:

3545/11	reg.“C“	273 m ²	zast.plocha a nádvorie
3545/1	reg.“C“	727 m ²	zast.plocha a nádvorie
Spolu		1 000 m²	

ZaD 1l/2024 – Zmena funkčného využitia – OV

Riešené územie je situované v centrálnej časti zastavaného územia, na parc.č.:

613/1	reg.“C“	2 205 m²	zast. plocha a nádvorie
-------	---------	----------------------------	-------------------------

ZaD 1m/2024 – lok.č.16 – Zmena funkčného využitia – OV+R2

Riešené územie je situované v severnej časti obce, mimo zastavané územie, na parc.č.:

3249/8	reg.“E“	48 237 m ²	orná pôda
--------	---------	-----------------------	-----------

ZaD 1n/2024 – cyklotrasy

1. medzi obcou Tvrdošovce a Palárikovo (priemyselný park) popri ceste 1/75
2. medzi miestnym rybníkom a obcou Rastislavice
3. medzi obcou Tvrdošovce a mestom Šurany - časť účelové letisko,

ZaD 1o/2024 – Zmena funkčného využitia - BD

Riešené územie je situované v západnej časti zastavaného územia obce na parcelách:

3369/156	reg.“C“	600 m ²	ostatná plocha
3369/129	reg.“C“	200 m ²	ostatná plocha
3369/58	reg.“C“	1 430 m ²	<u>záhrada</u>
Spolu		2 230 m²	

ZaD 1p/2024 – rozšíriť zberný dvor – lokalita 13

Riešené územie je situované mimo zastavané územie, v dotyku s jestvujúcim areálom zberného dvora na parcele:

2331/10	reg.“C“	časť plochy	13 565 m²	orná pôda
---------	---------	-------------	-----------------------------	-----------

ZaD 1q/2024 – Zmena funkčného využitia – Z1

Riešené územie je situované v zastavanom území, východne od centra obce, na parcele:

1053	reg.“C“	8 208 m²	ostatná plocha
------	---------	----------------------------	----------------

ZaD 1r/2024 – doplnenie textu záväznej časti

1. zvýšenie intenzity maximálnej zastavanosti na úroveň 70% a plochy občianskej vybavenosti s výmerou nad 200 m², upraviť regulatívy - aj spevnené plochy v rámci regulácii
2. zmena regulácie funkčného využitia pre výrobné územia V1, V2, V3,
3. OP cintorínu z 50 m na 30 m

ZaD 1s/2024 – zmena funkčného využitia - RD

Riešené územie je situované v zastavanom území obce na Dolnej ulici na parcelách:

1137/207	reg.“C“	79 m ²	zast. plocha a nádvorie
11307/206	reg.“C“	73 m ²	zast. plocha a nádvorie
478/1	reg.“C“	196 m ²	zast. plocha a nádvorie
478/2	reg.“C“	218 m ²	zast. plocha a nádvorie
478/4	reg.“C“	170 m ²	zast. plocha a nádvorie
478/6	reg.“C“	157 m ²	zast. plocha a nádvorie
483	reg.“C“	341 m ²	zast. plocha a nádvorie
482	reg.“C“	94 m ²	zast. plocha a nádvorie
486/1	reg.“C“	364 m ²	zast. plocha a nádvorie
484	reg.“C“	57 m ²	zast. plocha a nádvorie
485	reg.“C“	57 m ²	zast. plocha a nádvorie
486/2	reg.“C“	789 m ²	záhrada
481	reg.“C“	786 m ²	záhrada
478/3	reg.“C“	490 m ²	záhrada
478/5	reg.“C“	263 m ²	<u>záhrada</u>
Spolu		4 134 m²	

ZaD 1t/2024 – zmena funkčného využitia - RD

Riešené územie je situované v zastavanom území obce na Gárdonyiho ulici na parcelách:

1137/45	reg.“C“	50 m ²	zast. plocha a nádvorie
1137/46	reg.“C“	34 m ²	záhrada
99/2	reg.“C“	221 m ²	záhrada
99/1	reg.“C“	1 038 m ²	zast. plocha a nádvorie
100	reg.“C“	173 m ²	zast. plocha a nádvorie

98/1	reg.“C“	1 360 m ²	<u>záhrada</u>
Spolu		2 876 m²	

ZaD 1u/2024 – zmena funkčného využitia pôvodnej lok.č.5

Riešené územie je situované v zastavanom území obce na parcelách:

859/1	reg.“C“ časť plochy	4 530 m ²	ostatná plocha
859/10	reg.“C“	200 m ²	ostatná plocha
858	reg.“C“	336 m ²	<u>záhrada</u>
Spolu		5 066 m²	

ZaD 1v/2024 – nová lokalita č.19, zmena funkčného využitia - RD

Riešené územie je situované v zastavanom území obce na parcelách:

3241/7	reg.“C“	1 313 m ²	<u>záhrada</u>
3241/6	reg.“C“	1 221 m ²	<u>záhrada</u>
3241/3	reg.“C“	1 240 m ²	<u>záhrada</u>
3241/2	reg.“C“	1 399 m ²	<u>záhrada</u>
3239/9	reg.“C“	684 m ²	orná pôda
3239/8	reg.“C“	789 m ²	orná pôda
3239/7	reg.“C“	839 m ²	<u>záhrada</u>
3239/6	reg.“C“	834 m ²	<u>záhrada</u>
3239/5	reg.“C“	935 m ²	<u>záhrada</u>
3239/4	reg.“C“	933 m ²	<u>záhrada</u>
3239/3	reg.“C“	931 m ²	<u>záhrada</u>
3239/2	reg.“C“	867 m ²	<u>záhrada</u>
Spolu plocha		11 985 m²	

Z toho plocha parciel pre výstavbu rodinných domov 9 000 m² (hĺbka parcely 40 m)

Navrhovaná cesta v dĺžke 310 m je situovaná na častiach parciel reg.“E“ mimo zastavané územie obce: 3450/101, 3241/200 a 3243/200 na ploche 3 350 m².

Celková plocha lokality č.19 bude 12 350 m².

ZaD 1x/2024 – v jestvujúcej lok.č. 8 sa navrhuje zmena dopravného napojenia na Novozámockú cestu – cesta I/75. Plocha lokality sa nemení.

Nové dopravné napojenie bude situované na p.č.8424 reg.“E“.

ZaD 1y/2024 – zmena funkčného využitia - RD

Riešené územie je situované v zastavanom území obce na parcelách:

3364/41	reg.“C“	1 143 m ²	orná pôda
3364/129	reg.“C“	400 m ²	orná pôda
3364/130	reg.“C“	400 m ²	orná pôda
3365/15	reg.“C“	808 m ²	<u>záhrada</u>
3365/17	reg.“C“	808 m ²	<u>trvalý trávny porast</u>
Spolu		3 559 m²	

Geografický opis územia

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny. Z pôvodného ÚPN sú citované iba väzby, týkajúce sa charakterom a funkčným využitím navrhovaných zmien a doplnkov.

1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- 1.13. Podporovať rozvoj obcí ako centier lokálneho významu
- 1.13.4. Nové Zámky: Palárikovo, Tvrdošovce, Komjatice, Bánov, Svodín, Gbelce, Strekov, Zemné, Mužla, Kolta, Podhájska, Maňa, Salka, Kamenín, Dvory nad Žitavou,
- 1.14. Podporovať v centrách lokálneho významu predovšetkým zariadenia v:
 - 1.14.5. kultúrno-spoločenskej oblasti - kiná, kultúrne domy, knižnice,
 - 1.14.6. oblasti športu a rekreácie - telocvične, otvorené športoviská,
 - 1.14.7. oblasti obchodu - obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva:

- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom,
 - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
 - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,
 - 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.

3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja

- 3.1. V oblasti hospodárstva
 - 3.1.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj malého a stredného podnikania predovšetkým v suburbanizačných priestoroch centier osídlenia miest Nitra, Topoľčany, Zlaté Moravce, Šaľa, Nové Zámky a Komárno.
- 3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva
 - 3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
 - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.
 - 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.

4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí:

- 4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry
 - 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenia zdravotného stavu obyvateľstva.
- 5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu:
 - 5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie

- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov, ako aj zväčšovať podiel plôch zelene v zastavaných územiach miest a obcí
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov
- 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narúšalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.
- 6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrno-historického dedičstva
- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.
- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny, okrem tab.: Prehľad regulatívov priestorového usporiadania.

2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania

Tabuľka „Prehľad regulatívov priestorového usporiadania“ sa v rámci ZaD ruší v celom rozsahu. Koeficienty zastavanosti, zelene a intenzity využitia územia sú uvedené v texte záväznej časti.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti s doplnením navrhovaných zmien v nasledujúcej tabuľke.

Tab.:Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie + **ZaD 1/2024**

číselné označenie rozvoj. plochy	Umiestnenie	výmera v ha	funkčná územná zóna (funkcia)
1 ZaD 1d/2024	Sládkovičova ul.	0,9724 + 0,7463 =1,7187	obytné územie
2	Za Rybárskou ul.	0,9637	obytné územie
3	Za Rybárskou ul.	1,4310	obytné územie
4	Kollárova ul.	3,8850	obytné územie
5	Železničná ul.	0,1225 + 5 066	obytné územie + občianska vybavenosť
6	Železničná ul.	0,8077	obytné územie (obč. vybavenosť)
7	Ul. J. Dózsú	1,0300	obytné územie
8	Za Novozámockou cestou	3,9650	obytné územie
9	Golgota	0,6570	obytné územie
10	Nová cesta	6,3100	rekreačné územie (termálne kúpalisko)
11	Bratislavská cesta	1,5560	cintorín
12	Bratislavská cesta	1,9310	výrobné územie
13 ZaD 1p/2024	Paškum	1,3310 + 1,3565 =2,6875	výrobné územie (zber. dvor)
14	Záhradnícka ul.	1,9310	obytné územie
15	Agátová ul.	8,6400	výrobné územie
16	Bratislavská cesta	4,8237	zmiešané územie – občianska vybavenosť + rekreácia
17 ZaD 1b/2024	Bratislavská cesta	1,5874	výrobné územie
18 ZaD 1q/2024	Cintorínska ulica	1,6507 + 0,8208=2,4715	verejná zeleň
19 ZaD 1v/2024	Ulica K.Mikszátha	1,2350	obytné územie - RD

Prevažná časť zastavaného územia, ako aj väčšina rozvojových plôch pre jeho rozšírenie, sa zaraďuje do obytného územia. Ide o plochy, ktoré sú určené pre obytné stavby a k nim prislúchajúce nevyhnutné vybavenie (zväčša ide o základnú občiansku vybavenosť, verejné dopravné a technické vybavenie vrátane parkovísk a garáží, zeleň a detské ihriská).

Do výrobného územia sa zaraďujú rozvojové plochy č. 12, 13, 15 a 17. Pre rekreačné územie je určená rozvojová plocha č. 10 a 16. Pre rozšírenie cintorína je rozvojová plocha č. 11 a po zrušení nevyužívaného cintorína, ktorého plocha sa pričlení k verejnej zeleni – regulačnému celku Z1, sa vytvorí rozvojová plocha č.18.

Ostatné navrhované plochy zmien nie sú klasifikované ako samostatné lokality, ale v jednotlivých územiach ostávajú ich súčasťou so zmenou funkčného využitia:

- V lokalitách B1 sú na niektorých parcelách navrhované zmeny funkčného využitia na výstavbu:
 - bytových domov – ZaD 1e,j,o/2024, resp.
 - objektu R4 – rekreačné územie – ZaD 1c/2024
 - rozširujú plochy rodinných domov B1 – ZaD 1i,f,h,s,t,v,y/2024
 - objektov občianskej vybavenosti – ZaD 1j,l/2024
- V lokalite V2 sa malá časť plochy mení na funkčné využitie R4 – rekreačné územie – ZaD 1k/2024

Zmena 1g/2024 sa charakterom líši od ostatných zmien, nenavrhujú sa nové rozvojové plochy, ale sú zdokumentované jestvujúce plochy objektov bytových domov. (V pôvodnom ÚPN nebola graficky rozlíšená plocha rodinných a bytových domov.)

Územný plán obce Tvrdošovce nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny. Pre rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 14 je pred povoľovaním výstavby potrebné vypracovanie urbanistických štúdií, za účelom dosiahnutia jednotnej koncepcie riešenia.

Regulatívy funkčného využitia územia

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie a zmiešané územie (B1, B2)

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny, okrem tab.: Prehľad funkčného využitia pre obytné a zmiešané územie – v riadku B1 v centrálnej zóne, stĺpec „Obmedzujúce funkčné využívanie..... sa vypúšťa text: bývanie v bytových domoch v rozvojovej lokalite B5.

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie (R1, R2, R3)

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny, dopĺňa sa iba tabuľka: Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie o územie R4.

Tab.: Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie.

Označ.	Pripustné funkčné využívanie	Obmedzujúce funkčné využívanie (pripustné s obmedzením)	Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné)
R4	šport a rekreácia miestneho významu	Športové ihriská a zariadenia pre rekreáciu a šport Dopravné a technické vybavenie	Výroba akéhokoľvek druhu

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie (V1, V2, V3)

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

Regulácia funkčného využitia pre zeleň v sídle (Z1, Z2)

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

Regulácia funkčného využitia pre voľnú krajinu (K1)

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

2.7.1 Bývanie

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

Prírastok bytového fondu na základe rozvojových zámerov a predpokladanej intenzifikácie zástavby v rámci zastavaného územia obce je sumarizovaný v nasledujúcej tabuľke:

Tab.: Rekapitulácia prírastku bytového fondu + **ZaD 1/2024**

Lokalita / číslo rozvojovej plochy	Kapacita – počet bytových jednotiek	Poznámka
1 / ZaD 1d/2024	7 + 5 = 12	RD
2	10	RD
3	13	RD
4	38	RD
5	20 - 18 = 2	RD
7	13	RD
8	28	RD
9 / ZaD 1a/2024	5 - 4 = 1	RD
14	13	RD
Prieluky Rákocziho ul.	16	RD
Prieluky Ul. J. Hollého	13	RD
Prieluky Orechová ulica, ZaD 1f/2024	8 + 1 = 9	RD
Prieluky Ul. K Mikszátha	7	RD
19/Ul. K Mikszátha, ZaD 1v/2024	12	RD
Prieluky Petőfiho ul.	5	RD
Prieluky Jókaiho ul.	3	RD
Prieluky Slávičia ul.	3	RD
Prieluky Puškinova ul.	3	RD
Prieluky Novozámocká cesta, ZaD 1e/2024	3 + 4 bj = 7	RD + BD
Prieluky Sládkovičova ul.	2	RD
Prieluky ul. B. Němcovej	2	RD
Prieluky Jánošíkovská cesta, ZaD 1o/2025	2 - 1 + 4 bj	RD + BD
Prieluky Gaštanová ul.	2	RD
Prieluky Lipový rad	2	RD
Prieluky Bratislavská c.	2	RD
Prieluka Kopernikova ul.	1	RD
Prieluka Ul. T. Vansovej	1	RD
Prieluka Rybárska ul.	1	RD
Prieluka Marhuľová ul.	1	RD
Prieluka Školská ul.	1	RD
Prieluka Vinohradnícka ul.	1	RD
Prieluka Záhradnícka ul.	1	RD
Prieluka Májová cesta	1	RD
Ulica J.Dozs, ZaD 1i/2024	1	RD
Štúrova ulica, ZaD 1j/2024	4 bj	BD
Dolná ulica, ZaD 1s/2024	4	RD
Gárdonyiho ulica, ZaD 1t/2024	4	RD

Spolu

232 RD, 12 BD

2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

V pôvodnej lokalite č.9 na Gaštanovej ulici– ZaD 1a/2024 sa vytvárajú plochy občianskej vybavenosti za účelom výstavby zariadenia sociálnych služieb. Z pôvodnej plochy pre výstavbu rodinných domov, ostáva iba plocha pre výstavbu 1 RD.

V centre obce na Bratislavskej ceste – ZaD 1l/2024 sa navrhuje zmena účelu využitia verejnej zelene na C-KN parcele č. 613/1 na občiansku vybavenosť.

V severnej časti zastavaného územia na Bratislavskej ceste je navrhovaná lokalita č.16 – ZaD 1m/2024 – plochy občianskeho vybavenia vrátane športu a rekreácie regionálneho významu na E-KN parc.č.: 3249/8.

2.7.3 Výroba

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

V navrhovanej lokalite č.17 – ZaD 1b/2024 sa navrhuje rozšírenie výrobného územia na p.č. 3287/269 za účelom realizácie výstavby skladov, technického vybavenia pre vlastnú poľnohospodársku výrobu. Lokalita plynule rozširuje pôvodnú plochu regulačného celku V1.

2.7.4 Rekreácia

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

V pôvodnej lokalite B1 na Budovateľskej ulici – ZaD 1c/2024 – sa navrhuje úprava funkčného využitia územia – budovanie tenisového kurtu ako doplnkovú funkciu k bývaniu na C-KN parc.č.: 1004/13, 1004/22, 1004/61, 1004/96 – R4.

V pôvodnej lokalite V2 na Agátovej ulici – ZaD 1k/2024 – sa navrhuje zmena účelu využitia na R4 (šport a rekreácia miestneho významu) na C-KN parc.č.:3545/11 a príľahlý pozemok k stavbe o výmere cca 1000 m², ktorý bude na základe GP odčlenený z terajšej parcely C-KN č.: 3545/1.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Tvrdošovce zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce, vrátane nových rozvojových plôch č. 2, 5, 6, 7, 9
- nové rozvojové plochy č. 1, 3, 4, 8, 14, 15, 10, 11, 12, 13 a 19.

Na nových rozvojových plochách sa zväčšuje zastavané územie obce:

- ZaD 1b/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na p.č. 3287/269 – plocha výroby
- ZaD 1h/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na C-KN p.č.: 1322/3, -/13, -/14, -/15, – bývanie v RD
- ZaD 1v/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na C-KN p.č.: 3450/101, 3241/200 a 3243/200

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1 Doprava

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

Navrhovanou ZaD 1a/2024 sa v lokalite č.9 upravuje pôvodne navrhovaná poloha dopravného priestoru

Navrhovanou ZaD 1d/2024 sa pre loklitu č.1 mení poľná cesta P3/30 na miestnu obslužnú cestu funkčnej triedy D1

Navrhovanou ZaD 1n/2024 sa situujú nové cyklotrasy:

1. medzi obcou Tvrdošovce a Palárikovo (priemyselný park) popri ceste 1/75
2. medzi miestnym rybníkom a obcou Rastislavice
3. medzi obcou Tvrdošovce a mestom Šurany - časť účelové letisko,

Navrhovanou ZaD 1v/2024 sa navrhuje nová miestna cesta funkčnej triedy D1 v lokalite č.19, ktorá prepojí konce ulice K.Mikszátha.

Navrhovanou ZaD 1x/2024 sa upravuje poloha dopravného napojenia na lokalitu č.8

Navrhovanou ZaD 1y/2024 sa navrhuje nová miestna cesta funkčnej triedy D1 pre dopravnú obsluhu navrhovaných prieluk pre výstavbu RD

2.12.2 Vodné hospodárstvo

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa textom:

Navrhovanou ZaD 1a/2024 sa v lokalite č.9 upravuje poloha pôvodne navrhovanej polohy vodovodu a kanalizácie

Navrhovanou ZaD 1d/2024 sa pre loklitu č.1 sa dopĺňa rozšírenie jestvujúcej verejnej kanalizácie

Navrhovanou ZaD 1v/2024 sa navrhuje vybudovanie verejného vodovodu a kanalizácie v lokalite č.19, ktorá prepojí jestvujúce rozvody ulice K.Mikszátha.

Navrhovanou ZaD 1y/2024 sa navrhuje prepojenie jestvujúcich verejných kanalizácií na ulici A.Sládkoviča a J.Hollého.

2.12.3 Energetika

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

Navrhovanou ZaD 1a/2024 sa v lokalite č.9 upravuje poloha pôvodne navrhovanej polohy rozvodov energetiky.

Navrhovanou ZaD 1d/2024 sa pre loklitu č.1 sa dopĺňa rozšírenie jestvujúcich verejných rozvodov energetiky z ulice J.Hollého.

Navrhovanou ZaD 1v/2024 sa navrhuje rozšírenie verejných rozvodov energetiky v lokalite č.19, ktorá prepojí jestvujúce rozvody ulice K.Mikszátha.

Navrhovanou ZaD 1y/2024 sa navrhuje pripojenie navrhovaných prielok pre výstavbu RD na rozvody energetiky z ulice A.Sládkoviča.

2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

Navrhovanou ZaD 1a/2024 sa v lokalite č.9 upravuje poloha pôvodne navrhovanej polohy rozvodov telekomunikácií.

Navrhovanou ZaD 1d/2024 sa pre loklitu č.1 sa dopĺňa rozšírenie jestvujúcich verejných rozvodov telekomunikácií z ulice J.Hollého.

Navrhovanou ZaD 1v/2024 sa navrhuje rozšírenie verejných rozvodov telekomunikácií v lokalite č.19, ktorá prepojí jestvujúce rozvody ulice K.Mikszátha.

Navrhovanou ZaD 1y/2024 sa navrhuje pripojenie navrhovaných prielok pre výstavbu RD na rozvody tekejomunikácií z ulice A.Sládkoviča.

2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a dopĺňa sa tabuľkou vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v rámci ZaD 1/2024.

V rámci ZaD 1/2024 sa navrhujú len zábery poľnohospodárskej pôdy – ornej pôdy, trvale trávnych porastov a záhrad v i mimo zastavané územie obce.

Pre funkčné využitie bývanie – B1, sú navrhované lokality:

ZaD 1d/2024 – lok.1	0,4463 ha	0017005	záhrada v Z.Ú.
	0,3000 ha	0096003	trvale trávny porast v Z.Ú.
ZaD 1s/2024 – prieluky	0,2328 ha	0037005	záhrada v Z.Ú.
ZaD 1t/2024 – prieluky	0,2692 ha	0037002	záhrada v Z.Ú.
	0,0255 ha		záhrada v Z.Ú.
ZaD 1v/2024 – lok.19	0,9000 ha	0017005	záhrada v Z.Ú.
	0,3350 ha	0017005	orná pôda mimo Z.Ú.
ZaD 1y/2024 – prieluky	0,1943 ha	0017005	orná pôda v Z.Ú.
	0,0808 ha	0017005	záhrada v Z.Ú.
	0,0808 ha	0017005	trvale trávny porast v Z.Ú.

ZaD 1x/2024 – lok.8	0,0450 ha	0017005	orná pôda mimo Z.Ú.
Spolu pre bývanie B1	2,9097 ha		
Z toho			
v zast.území	2,5297 ha		
mimo zast. územie	0,3800 ha		

Pre funkčné využitie výroby- V1 a technického vybavenia obce, sú navrhované lokality:

ZaD 1p/2024 – lok.13	1,3540 ha	0039002	orná pôda mimo Z.Ú.
ZaD 1b/2024 – lok.17	1,5875 ha	0037005	orná pôda mimo Z.Ú.
Spolu pre výrobu V1	2,9415 ha		

Pre funkčné využitie plôch rekreácie a občianskeho vybavenia obce, sú navrhované lokality:

ZaD 1c/2024 – R4	0,0505 ha		záhrada v Z.Ú.
	0,0202 ha		vinice v Z.Ú.
ZaD 1m/2024 – lok.16	2,4212 ha	0017005	orná pôda mimo Z.Ú.
	0,9413 ha	0040001	orná pôda mimo Z.Ú.
	1,4612 ha	0039005	orná pôda mimo Z.Ú.
Spolu pre R+OV	4,8944 ha		
Z toho			
v zast.území	0,0707 ha		
mimo zast. územie	4,8237 ha		

Zmena 1g/2024 sa charakterom líši od ostatných zmien, nenavrhujú sa nové rozvojové plochy, ale sú zdokumentované jestvujúce plochy objektov bytových domov. (V pôvodnom ÚPN nebola graficky rozlíšená plocha rodinných a bytových domov.)

Časť jestvujúcich objektov bytových domov je situovaná na poľnohospodárskej pôde v zastavanom území obce:

na Družstevnej ulici	0,6977 ha
na Ružovej ulici	0,1103 ha
na Kvetnej ulici	0,0788 ha

Vzhľadom nato, že všetky objekty sú už zrealizované, takže nejde o návrh, resp, rozvojové lokality, preto táto zmena nie je uvedená v tabuľke s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Tab.: Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely v rámci **ZaD 1/2024**:

Loka lita č.	Označenie lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality po zmene	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		BPEJ	Poznámka
				V zastavanom území	Mimo zastavané územie		
1	ZaD 1d/2024	bývanie B1	1,7187	0,4463 0,3000	- -	0017005 0096003	záhrada trvale trávny porast
8	ZaD 1x/2024	bývanie B1	0,6570	-	0,0450	0017005	orná pôda
13	ZaD 1p/2024	technické vybavenie	2,6705	-	1,3540	0039002	orná pôda
16	ZaD 1m/2024	rekreácia R2 občianska vybavenosť	4,8237	- - -	2,4212 0,9413 1,4612	0017005 0040001 0039005	orná pôda
17	ZaD 1b/2024	výroba V1	1,5875	-	1,5875	0037005	orná pôda
19	ZaD 1v/2024	bývanie B1	1,2350	0,9000	- 0,3350	0017005 0017005	orná pôda orná pôda
	ZaD 1c/2024	rekreácia R4	0,0707	0,0505 0,0202	- -		záhrada vinice
prieluky	ZaD 1s/2024	bývanie B1	0,2328	0,2328	-	0037005	záhrada
prieluky	ZaD 1t/2024	bývanie B1	0,2947	0,2692 0,0255	- -	0037002	záhrada
prieluky	ZaD 1y/2024	bývanie B1	0,3559	0,1943 0,0808 0,0808	- - -	0017005 0017005 0017005	orná pôda záhrada trvale trávny porast

Celkom v zastavanom území

Celkom mimo zastavaného územia

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmeny.

3. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU – ZÁVÄZNÄ ČASŤ

Text pôvodnej state ÚPN-O ostáva v platnosti a **dopĺňa sa textom v príslušných statiach:**

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

Dopĺňa sa:

- pre rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 14, **19 a pre ZaD 1s,t,y/2024** je pred povolením výstavby potrebné vypracovanie urbanistických štúdií, za účelom dosiahnutia jednotnej koncepcie riešenia

Maximálna intenzita využitia

Intenzita využitia je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa **započítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy** (vrátane napr. ČSPH). Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- **maximálne zastavané a spevnené plochy 70%** – obytné územie B1, B2
min. plocha zelene 30%
- **maximálne zastavané a spevnené plochy 80%** – výrobné územie V1, V2, V3
min. plocha zelene 20%
- **maximálne zastavané a spevnené plochy 25%** – rekreačné územie R1, **Z1**
min. plocha zelene 75%
- **maximálne zastavané a spevnené plochy 50%** – rekreačné územie R3 - agroturistika
min. plocha zelene 50%
- **maximálne zastavané a spevnené plochy 80%** – rekreačné územie R2, **R4**
min. plocha zelene 20%

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

Dopĺňa sa:

- ZaD 1a/2024 sa v lokalite č.9 upravuje pôvodne navrhovaná poloha dopravného priestoru
- ZaD 1d/2024 sa pre loklitu č.1 mení poľná cesta P3/30 na miestnu obslužnú cestu funkčnej triedy D1
- vybudovať / vyznačiť cyklistické trasy s prepojením do okolitých sídiel Palárikovo, Šurany, Selice a na Vážsku cyklotrasu ZaD 1n/2024
- ZaD 1n/2024 sa situujú nové cyklotrasy:
 1. medzi obcou Tvrdošovce a Palárikovo (priemyselný park) popri ceste 1/75
 2. medzi miestnym rybníkom a obcou Rastislavice
 3. medzi obcou Tvrdošovce a mestom Šurany - časť účelové letisko,
- ZaD 1v/2024 sa navrhuje nová miestna cesta funkčnej triedy D1 v lokalite č.19, ktorá prepojí konce ulice K.Mikszátha.

- ZaD 1x/2024 sa upravuje poloha dopravného napojenia na lokalitu č.8
- ZaD 1y/2024 sa navrhuje nová miestna cesta funkčnej triedy D1 pre dopravnú obsluhu navrhovaných prieluk pre výstavbu RD

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa:

Na nových rozvojových plochách sa zväčšuje zastavané územie obce:

- ZaD 1b/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na p.č. 3287/269 – plocha výroby
- ZaD 1h/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na C-KN p.č.: 1322/3, -/13, -/14, -/15, – bývanie v RD
- ZaD 1m/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na E-KN p.č.3249/8– rekreácia, obč. vybavenosť
- ZaD 1v/2024 zväčšuje zastavanú plochu obce na E-KN p.č. 3450/101, 3241/200 a 3243/200 – cesta

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Tvrdošovce určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- [1] rekultivácia, prekrytie a zatrávnenie skládky NNO
- [2] modernizácia železničnej trate Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo
- [3] rekonštrukcia a rozšírenie účelovej komunikácie do osady Jánošíkovo
- [4] miestne obslužné komunikácie, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynovody, rozvody elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- [5] miestna komunikácia pre prístup do priemyselného parku Palárikovo
- [6] rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynovody, rozvody elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- [7] rekonštrukcia a dobudovanie chodníkov pre chodcov
- [8] samostatné cyklistické trasy
- [9] odstavné plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti a bytové domy
- [10] výstavba nových transformačných staníc, vrátane prívodných vedení
- [11] výstavba splaškovej kanalizácie, prepojovacích potrubí do obcí Jatov a Palárikovo
- [12] vodojem
- [13] zberný dvor - **rozšírenie zberného dvora – ZaD 1p/2024**
- [14] plocha pre zariadenie sociálnej vybavenosti, vrátane predškolského zariadenia
- [15] rozšírenie cintorína
- [16] revitalizácia jazierok v obytnom území, vrátane prívodných a výpustných rigolov
- [17] revitalizácia a protipovodňové úpravy vodných tokov
- [18] prepojenie diaľkovodu pitnej vody Vlčany – Černík
- [19] prepojenie vodovodov Jatov – Tvrdošovce
- [20] 2x400 kV vedenie ZVN Gabčíkovo - Veľký Ďur (už realizované)
- [21] revitalizácia plochy cintorína, začlenenie do plôch verejnej zelene, lok.18, **ZaD 1q/2024**
- [22] **cyklotrasy - ZaD 1n/2024:**
 1. medzi obcou Tvrdošovce a Palárikovo (priemyselný park) popri ceste 1/75
 2. medzi miestnym rybníkom a obcou Rastislavice
 3. medzi obcou Tvrdošovce a mestom Šurany - časť účelové letisko,

