

Územný plán mesta Želiezovce

Zmeny a doplnky č.11

Smerná časť

Návrh

Obstarávateľ:
Mesto Želiezovce
v zastúpení p. primátora Ing. Ondrej Juhász

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:
K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:
Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:
Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing. Lucia Ďuračková

Júl 2026

SMERNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

A	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
A1	Základné údaje o úlohe a území.....	2
A2	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	2
A3	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	3
A4	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3
B	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
B1	Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov.....	4
B2	Väzby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí regiónu	4
B3	Kultúrno-historický vývoj mesta	4
B4	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta.....	4
B5	Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia	4
B6	Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno-priestorových zón zastavaného územia	4
B7	Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta..	4
B8	Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštr., výroby a rekreácie + schéma a	4
	tabuľka navrhovaných a výhľadových funkčných plôch	4
B9	Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia.....	4
B10	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
B11	Ochrana prírody a tvorby krajiny / územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia /	5
B12	Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia.....	5
B13	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
B14	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely / samostatná časť dokumentácie /.....	5
B15	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
B16	Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny ,vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny	5

C ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU - tvorí samostatnú časť

C1 Záväzné zásady priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

C2 Zoznam verejnoprospešných stavieb

C3 Požiadavky na obstaranie územného plánu zóny

C4 Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

GRAFICKÁ ČASŤ - tvorí samostatnú časť

1	ŠIRŠIE VZŤAHY	1:50000
2	KOMPLEX. VÝKRES PRIEST. USPORIADANIA, FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚS	1:10000
3	KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	1:5000
4	ZÁVÄZNÁ ČASŤ RIEŠENIA, VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	1:5000
5	VÝKRES RIEŠENIA VER. DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	1:5000
6	VÝKRES RIEŠENIA VER. TECHNICKÉHO VYBAVENIA, NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA VODNÉHO HOSPODÁRSTVA A JEHO ZARIADENÍ	1:5000
7	VÝKRES RIEŠENIA VER. TECHNICKÉHO VYBAVENIA, NÁVRH KONCEPCIE RIEŠENIA ENERGETIKY, TELEKOMUNIKÁCIÍ, INFORMAČNÝCH SIETÍ	1:5000
8	VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	1:5000

A ZÁKLADNÉ ÚDAJE**Základné údaje o úlohe a území***Sa dopĺňa:***Zmeny a doplnky č.11 mesta Želiezovce**

Obstarávateľ: Mesto Želiezovce
v zastúpení p. primátora Ing. Ondrej Juhász

Spracovateľ: K2 ateliér, s.r.o.
Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant: Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt SKA
(reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval: Ing.arch. Rastislav Kočajda
Ing. Lucia Ďuračková

*Osoba odborne spôsobilá
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:* Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

SÚPIS POUŽITÝCH PODKLADOV

Východným podkladom pre spracovanie zmien a doplnkov č.11 ÚPN mesta Želiezovce:

- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 113/2012 z 23. riadneho 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.
- Zmeny a doplnky č.1 k Územnému plánu regiónu Nitrianskeho kraja (ÚPN-R NR ZaDč.1), ktoré boli schválené uznesením č. 111/2015 z 16. riadneho zasadnutia zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja, konaného dňa 20.júla 2015 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č.6/2015 s platnosťou od 25.novembra 2015.
- Územný plán mesta Želiezovce, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva 27/2002 zo dňa 26.06.2002 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 2/2002.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.1, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 58/2005 zo dňa 05.05.2005 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2005.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.2, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 157/2007 zo dňa 30.08.2007 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2007.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.3, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 72/2010 zo dňa 29.04.2010 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 1/2010.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.4, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 161/2009 zo dňa 24.09.2009 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 10/2009.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.5, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 185/2010 zo dňa 30.09.2010 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 6/2010.

- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.6, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 116/2017 zo dňa 28.09.2017 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 7/2017.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.7, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 04/2021 zo dňa 04.02.2021 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 2/2020.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.8, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 54/2023 zo dňa 22.06.2023 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 4/2023.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.9, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 122/2023 zo dňa 14.12.2023 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 9/2023.
- Územný plán mesta Želiezovce, Zmeny a doplnky č.10, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 25/2024 zo dňa 21.05.2024 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením VZN 2/2024.

A1 Hlavné ciele riešenia*Sa dopĺňa:*

Obstaranie a prerokovanie zmien a doplnkov č.11 zabezpečilo mesto podľa §2a zákona č.50/1976 Zb.-Stavebného zákona v znení neskorších predpisov prostredníctvom osoby odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č.11 je:

- zosúladiť znázornenie územia Parku vo funkčno-priestorovej zóne č. 4 v územnom pláne mesta s katastrálnou mapou. Časť územia nesprávne priradeného k plochám verejnej zelene (parky) určiť ako zmiešané plochy vybavenosti a bývania v záujme zosúladenia skutkového stavu s územným plánom.
- Zmena časti plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, plochy pre individuálne bývanie – Bi13 a plochy pre hromadné bývanie – Bh2 vo funkčno-priestorovej zóne č. 5, na plochy občianskej vybavenosti a/alebo bývania. Plocha bude určená pre občiansku vybavenosť a/alebo bývanie (bytové alebo rodinné domy). Plocha bude oddelená od priemyselnej zóny izolačnou zeleňou.
- Zmena časti plochy vo funkčno-priestorovej zóne č. 5 priemyselnej výroby a skladového hospodárstva na plochy občianskej vybavenosti a/alebo bývania. Plocha bude určená pre občiansku vybavenosť a/alebo bývanie (bytové alebo rodinné domy). Plocha bude oddelená od priemyselnej zóny izolačnou zeleňou.
- zmena funkčného využitia plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva nachádzajúca sa vo funkčno-priestorovej zóne č. 2 – plocha bývalej „bižutérie“ - na plochu občianskej vybavenosti.
- úprava hranice funkčno-priestorovej zóny č. 7 a č. 9 pri križovatke Mierovej ulice s ulicou kpt. Nálepku.
- návrh na prehodnotenie rozsahu ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky vo FPZ č. 1
- odstrániť nasledovný zákaz z územného plánu: „Vzhľadom k návrhu asanácie troch dvojbytoviek na okraji Parku oproti Schubertovmu pavilónu je zakázané vydávať na týchto pozemkoch povolenie k stavebnej činnosti okrem nevyhnutných udržiavacích prác.“

A2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Sa dopĺňa:

Mesto Želiezovce ako obstarávateľ územnoplánovacích podkladov (ÚPP) a územnoplánovacej dokumentácie (ÚPD) rozhodla o vypracovaní Zmien a doplnkov č.11 v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

A3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Sa dopĺňa:

Zmeny a doplnky č.11 ÚPN mesta Želiezovce sú v súlade s dokumentom „Územno-hospodárske zásady územného plánu sídelného útvaru“ k ÚPN mesta Želiezovce, ktoré bolo schválené uznesením č.14/2000 dňa 14.11.2000 v Želiezovciach a predtým prerokované s príslušnými orgánmi územného plánovania a dotknutými inštitúciami.

B RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**B1 Vymedzenie riešeného územia + schéma riešeného územia – KÚ Želiezovce, KÚ Mikula, KÚ Svodov**

- bez zmeny

B2 Vázby, vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí regiónu

- bez zmeny

B3 Kultúrno-historický vývoj mesta

- bez zmeny

B4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta

- bez zmeny

B5 Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia

- bez zmeny

B6 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania + schéma funkčno-priestorových zón zastavaného územia

- bez zmeny

B7 Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území + schéma funkčného využitia mesta

- **Obytné územie:**
 - Sa dopĺňa:
V bode FPZ č.6 sa dopĺňa „časť Komenského ulice a napojenie v križovatke na Letnú“
- **Výrobné územie:**
 - Sa ruší:
V bode FPZ č.5 sa ruší „a napojenie v križovatke na Letnú“

B8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštr., výroby a rekreácie + schéma a tabuľka navrhovaných a výhľadových funkčných plôch

Sa dopĺňa:

Plochy bývania v rodinných domoch

Plocha Bi - jedná sa o zosúladienie existujúceho stavu – korekcia hranice funkčno-priestorovej zóny č.7 a č.9 pri križovatke Mierovej ulice s ulicou kpt. Nálepku. Plocha sa stáva súčasťou FPZ č.9

Zmiešané plochy občianskej vybavenosti a bývania s prevahou bývania

Plocha BO1 – na základe úpravy znázornenia územia Parku dochádza k vzniku novej rozvojovej plochy. Na týchto plochách sú postavené stavby, väčšinou rodinné domy, dochádza k stabilizácii územia. Plocha zostáva súčasťou FPZ č.4

⇒ sa ruší: „Vzhľadom k návrhu asanácie troch dvojbytoviek na okraji Parku oproti Schubertovmu pavilónu je zakázané vydávať na týchto pozemkoch povolenie k stavebnej činnosti okrem nevyhnutných udržiavacích prác.“

Plochy občianskej vybavenosti a/alebo bývania

OB1, OB2 – jedná sa o plochy, ktoré boli súčasťou priemyselného areálu vo funkčno-priestorovej zóne č.5. Plocha je určená pre občiansku vybavenosť a/alebo bývanie (bytové alebo rodinné domy). Plochy sú od priemyselnej zóny oddelené izolačnou zeleňou. Obe plochy sa stávajú súčasťou FPZ č.6

Plochy občianskej vybavenosti

O6 – jedná sa o zmenu funkčného využitia plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva nachádzajúca sa avo FPZ č.2 na plochu občianskej vybavenosti.

Tab. 1 Navrhované a výhľadové lokality podľa funkčného členenia a polohy v riešenom území v ZaD č.11

návrh /výhľad	lokalita	katastr. územie	FPZ	popis	zastav. územie (ha)	mimo z.ú. (ha)	Spolu (ha)
Bývanie							
Návrh	Bi	Želiezovce	9	Rozšírenie o existujúcu zástavbu	0,03		0,03
Občianska vybavenosť							
Návrh	BO1	Želiezovce	4	Úprava parku podľa katastrálnej mapy	1,74		1,74
Návrh	OB1	Želiezovce	6	Plochy občianskej vybavenosti a/alebo bývania	3,49		3,49
Návrh	OB2	Želiezovce	6	Plochy občianskej vybavenosti a/alebo bývania	2,96		2,96
Návrh	O6	Želiezovce	2	Plochy občianskej vybavenosti	0,55		0,55

B9 Vymedzenie hranice zastavaného územia + schéma jestvujúceho a navrhovaného zastavaného územia

- bez zmeny

B10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V časti „Ochranné pásmo kultúrnej pamiatky“ sa dopĺňa:

Mesto navrhuje prehodnotenie rozsahu ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky Kostol sv. Jakuba. Návrh vychádza z požiadavky mesta na úpravu hranice ochranného pásma vo vzťahu k súčasnému urbanistickému charakteru centrálnej časti mesta. Cieľom je vymedziť ochranné pásmo tak, aby zodpovedalo územiu tvoriacemu urbanistické a architektonické prostredie národnej kultúrnej pamiatky. Navrhovaná hranica je vyznačená v grafickej časti dokumentácie. Prípadná zmena hranice ochranného pásma je možná len na základe rozhodnutia príslušného orgánu ochrany pamiatkového fondu.

B11 Ochrana prírody a tvorby krajiny / územný systém ekologickej stability a ekostabilizačné opatrenia /

- *bez zmeny*

B12 Koncepcia verejného technického a dopravného vybaveniaB12.1 Doprava

- *bez zmeny*

B12.2 Zásobovanie elektrickou energiou

- *Sa dopĺňa:*

V súčasnom štádiu spracovania územnoplánovacej dokumentácie nie je možné stanoviť predpokladanú potrebu elektrickej energie, keďže nie je známy konkrétny spôsob využitia navrhovanej plochy občianskej vybavenosti ani konkrétne plochy bývania. Nie je možné určiť druh a kapacitu zariadení občianskej vybavenosti ani počet bytových jednotiek, ktoré budú v území v budúcnosti realizované. Konkrétne nároky na technickú infraštruktúru budú spresnené v následných stupňoch projektovej prípravy podľa skutočne navrhovaného využitia územia.

B12.4 Zásobovanie teplom

- *Sa dopĺňa:*

V súčasnom štádiu spracovania územnoplánovacej dokumentácie nie je možné stanoviť predpokladanú potrebu zásobovania teplom, keďže nie je známy konkrétny spôsob využitia navrhovanej plochy občianskej vybavenosti ani konkrétne plochy bývania. Nie je možné určiť druh a kapacitu zariadení občianskej vybavenosti ani počet bytových jednotiek, ktoré budú v území v budúcnosti realizované. Konkrétne nároky na technickú infraštruktúru budú spresnené v následných stupňoch projektovej prípravy podľa skutočne navrhovaného využitia územia.

B12.5 Vodné hospodárstvo

- *Sa dopĺňa:*

V súčasnom štádiu spracovania územnoplánovacej dokumentácie nie je možné stanoviť predpokladanú potrebu pitnej vody, keďže nie je známy konkrétny spôsob využitia navrhovanej plochy občianskej vybavenosti ani konkrétne plochy bývania. Nie je možné určiť druh a kapacitu zariadení občianskej vybavenosti ani počet bytových jednotiek, ktoré budú v území v budúcnosti realizované. Konkrétne nároky na technickú infraštruktúru budú spresnené v následných stupňoch projektovej prípravy podľa skutočne navrhovaného využitia územia.

B13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

- *bez zmeny*

B14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely / samostatná časť dokumentácie /

- *bez zmeny*

B15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- *bez zmeny*

B16 Požiadavka na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny ,vymedzenie verejnoprospešných stavieb + schéma verejnoprospešných stavieb a požiadavky na ÚP zóny

- *bez zmeny*