

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA
ŽIAR NAD HRONOM
ZMENY A DOPLNKY č.9
Návrh**



Textová časť

**II. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na
poľnohospodárskej pôde**

August 2025

Objednávateľ diela ZaD č. 9 územného plánu mesta Žiar nad Hronom:
Mesto Žiar nad Hronom

v zastúpení: Mgr. Peter Antal, primátor mesta

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP :
Ing. Kollárová, Žiar nad Hronom, reg. č. 376.

Zhotoviteľ diela: NEUTRA- architektonický ateliér, Ing. arch. Peter Mizia,
Farská č. 1, 949 01 Nitra

v zastúpení: Ing. arch. Peter Mizia

Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Peter Mizia
autorizovaný architekt SKA, reg. č. 0550 AA

Odborní projektanti:

Urbanizmus: Ing. arch. Peter Mizia

Cestná doprava: Ing. Štefan Lysý

Technická infraštruktúra: Ing. Lucia Černá

Vyhodnotenie záberu PP: Ing. arch. Zuzana Gajová

Počítačová grafika: Ing. arch. Zuzana Gajová

OBSAH

I. Textová časť

- A) Úvod
- B) Klimatické pomery, pôdny fond, poľnohospodárstvo (bez zmeny)
- C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde
- D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN mesta

II. Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo hranice súčasne zastavaného územia

Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP v súčasne zastavanom území

III. Grafická časť

Výkres č. 5 Vyhodnotenie záberu PP (priesvitka)

M 1 : 5 000

IV. Písomnosti, dokladová časť

I) TEXTOVÁ ČASŤ

A) ÚVOD

Táto kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Za poslednú odrážku sa dopĺňa nová odrážka v nasledovnom znení:

- Výkres č. 1 *Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta M 1 : 5 000 ZaD č. 9 ÚPN mesta Žiar nad Hronom (priesvitka) a vrstva KN z aktuálneho stavu katastra*

B) Klimatické pomery, pôdny fond, poľnohospodárstvo (bez zmeny)

C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Mesto Žiar nad Hronom	Celkom v ha	Poľnohospodárska pôda v ha	Nepoľnohospodárska pôda v ha
Za hranicou zastavaného územia	264,996	345,417	29,555
	375,757		30,340
V zastavanom území	259,203	192,313	66,890
	260,043	193,153	66,890
Celkom	524,199	538,570	96,445
	635,800		97,23

D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN mesta

Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný nový text:

Medzi chránené pôdy na k. ú. Žiar nad Hronom v zmysle §12 zákona č. 57/2013 Z. z. a Prílohy č. 2 NV SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP sa radia pôdy s kódom BPEJ, 0506 012, 0557 002 .

Zmenami a doplnkami (ďalej len ZaD) č. 9 ÚPN mesta Žiar nad Hronom sa navrhujú plochy pre:

- **Lokalita „A“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia plôch v areáli Technických služieb Žiar nad Hronom, s. r. o. na „zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“, Ul. A. Dubčeka, Žiar nad Hronom
- **Lokalita „B“ (ZaD č.9)** – doplnenie funkčnej plochy obytného územia so zástavbou rodinných domov, Ul. MUDr. Straku
- **Lokalita „C“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia „plochy verejnej občianskej vybavenosti“ na „obytné územie so zástavbou viacpodlažných bytových domov“, Ul. Novomeského, Žiar nad Hronom
- **Lokalita „D“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia „plochy verejnej občianskej vybavenosti“ na „zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“, Ul. Svitavská, Žiar nad Hronom
- **Lokalita „E“ (ZaD č.9)** – doplnenie novej funkčnej plochy „zmiešaného územia dopravy, dopravných zariadení a občianskej vybavenosti“ na Ul. Tajovského
- **Lokalita „F“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia plôch v areáli bývalého Poľnohospodárskeho družstva na „zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“, Ul. Partizánska, Žiar nad Hronom
- **Lokalita „G“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia (doplnenie nového funkčného využitia) pre plochy skládky nie nebezpečných odpadov v k. ú. Horné Opatovce
- **Lokalita „H“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia (doplnenie nového funkčného využitia) pre plochy skládky nebezpečných odpadov v k. ú. Horné Opatovce
- **Lokalita „I“ (ZaD č.9)** – zmena funkčného využitia a doplnenie nového funkčného využitia pre plochy výrobného územia (priemyselný park Kupča), k. ú. Žiar nad Hronom, pozdĺž R2 z východnej strany
- **Lokalita „J“ (ZaD č.9)** – doplnenie nového funkčného využitia pre plochy výrobného územia -fotovoltická elektráreň, k. ú. Žiar nad Hronom, pozdĺž R2 zo západnej strany

Týmto riešením sa plocha záberu poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely schválená v ÚPN mesta Žiar nad Hronom a následných ZaD č. 1 – 8 dopĺňa nasledovne:

- 172a - výrobné územie- priemyselný park v lokalite „I“ (ZaD č.9), neverejné účelové komunikácie, logistické centrum, stavebná výroba, skladové hospodárstvo, využitie solárnej energie. Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží východne od R2 okolo bývalej zaniknutej osady Kupča (1.časť). V lokalite sa nachádzajú odvodňovacie drenáže neznámeho vlastníka.
- 172b - výrobné územie- priemyselný park v lokalite „I“ (ZaD č.9), neverejné účelové komunikácie, logistické centrum, stavebná výroba, skladové hospodárstvo, využitie solárnej energie. Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží východne od R2 okolo bývalej zaniknutej osady Kupča (2.časť). V lokalite sa nachádzajú odvodňovacie drenáže neznámeho vlastníka.
- 172c - výrobné územie- priemyselný park v lokalite „I“ (ZaD č.9), neverejné účelové komunikácie, logistické centrum, stavebná výroba, skladové hospodárstvo, využitie solárnej energie.

Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží v zastavanom území východne od R2 v bývalej zaniknutej osade Kupča (3.časť). V lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.

- 173 - Technické vybavenie územia - energetika, telekomunikácie v lokalite „J“ (ZaD č.9), verejné účelové komunikácie, FVE (fotovoltaická elektrárňa), trafostanice, batériové úložisko, elektroenergetické rozvody, stožiare VVN, VN, telekomunikačné objekty, telekomunikačné stožiare. Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží západne od R2. V lokalite sa nachádza hydromelioračný kanál a odvodňovacie drenáže neznámeho vlastníka.
- 174 - obytné územie - IBV(rodinné domy) v lokalite „B“ (ZaD č.9). Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží na západnom obvode v zastavanom území mesta na Ul. MUDr. Straku. V lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.
- 175 - zmiešané územie dopravy a vybavenosti v lokalite „E“ (ZaD č.9), plochy dopravy, dopravných zariadení a služieb. Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží na západnom obvode v zastavanom území mesta. V lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.
- 176 - zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou, areál bývalého Poľnohospodárskeho družstva Ul. Partizánska, Žiar nad Hronom v lokalite „F“ (ZaD č.9). Lokalita v k.ú. Žiar nad Hronom leží na východnom obvode v zastavanom území mesta. V lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.
- 177 - územie skládky nie nebezpečného odpadu (NNO) v lokalite „G“ (ZaD č.9). Lokalita v k.ú. Horné Opatovce. V lokalite sa nenachádzajú hydromelioračné stavby a zariadenia.

Navrhovanými zmenami a doplnkami č. 9 ÚPN mesta Žiar nad Hronom dochádza k rozšíreniu zastavaného územia mesta k 01. 01. 1990 v:

lokalite „I“ – výrobné územie- priemyselný park v lokalite Kupča, k. ú. Žiar nad Hronom, pozdĺž R2 z východnej strany. Navrhované rozšírenie v lokalite „I“ je plynulým pokračovaním existujúceho zastavaného územia miestnej časti Kupča. Rozšírenie tohto územia v rozsahu lokality „I“ v rámci ZaD č. 9 vychádza zo skutočnosti, že vlastníak dotknutých pozemkov má reálny záujem o realizáciu výrobného územia - priemyselného parku.

Návrhom ZaD č.9 ÚPN mesta nedochádza k narušeniu celistvosti PP, umožňuje sa obrábanie okolitej pôdy a nie sú narušené jestvujúce poľné cesty.

II) TABUĽKOVÁ ČASŤ

V tabuľke č. 1 Bilancia vyhodnotenia stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - lokality mimo zastavaného územia mesta k 01. 01. 1990 po poslednom riadku sa dopĺňajú riadky s poradovým číslom 172a, 172b a 173

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP			Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka	
				Celkom v ha	z toho					
BPEJ	SK	Výmera v ha								
172a	Výrobné územie, priemyselná výroba, logistické centrum, FVE	Žiar nad Hronom	46,232	45,4472	0557002*	6	11,9122	FO, PO	Áno /drenáže/	Lokalita „I“ podľa ZaD č.9, východne od R2
					0557202	6	16,1694			
					0557402	6	10,7018			
					0589212	7	6,6638			
172b	Výrobné územie, priemyselná výroba, logistické centrum, FVE	Žiar nad Hronom	12,7413	12,7413	0557202	6	3,4259	FO, PO	Áno /drenáže/	Lokalita „I“ podľa ZaD č.9, východne od R2
					0557402	6	9,3154			
173	Výrobné územie, fotovoltaická elektrárň	Žiar nad Hronom	51,788	51,788	0557002*	6	0,9321	FO, PO	Áno /HM kanál+ drenáže/	Lokalita „J“ podľa ZaD č.9, západne od R2
Výmera celkom v rámci ZaD č. 9 ÚPN mesta Žiar nad Hronom (ha)			110,7613	109,9765	12,8443**					

Poznámka: * Zákonom chránená pôda podľa prílohy č.2 k Nariadeniu vlády č.58/2013 Z.z.

** Celková výmera zákonom chránenej pôdy navrhovanej na vyňatie z PP mimo zastavaného územia mesta je 12,8443 ha.

V tabuľke č. 2 Bilancia vyhodnotenia stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - lokality v zastavanom území mesta k 01. 01. 1990 po poslednom riadku 171 sa dopĺňa riadok s poradovým číslom 172c, 174, 175, 176 a 177

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP				Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka
				Celkom v ha	z toho					
					BPEJ	SK	Výmera v ha			
172c	Výrobné územie, priemyselná výroba, logistické centrum, FVE (P)	Žiar nad Hronom	0,3651	0,3651	0,557002*	6	0,3651	Nezistený (PO - EKN)	Nie	Lokalita „I“ podľa ZaD č.9, východne od R2; CKN parc.č.1742 a časť parc.č.1765/2 vyňaté z PP v rámci ÚPN mesta (r.2009) ako lokalita č.1 (zmena funkčného využitia)
174	Obytné územie, rodinné domy (RD)	Žiar nad Hronom	0,1552	0,1552	0558672	8	0,1552	FO	Nie	Lokalita „B“ podľa ZaD č.9; vyňatie z PP v rámci ÚPN mesta (r.2009) ako lokalita č. 53b pre R,Š,Z (zmena funkčného využitia)
175	Zmiešané územie dopravy a vybavenosti (D,V)	Žiar nad Hronom	0,2009	0,2009	0557002*	6	0,2009	FO (parcela EKN)	Nie	Lokalita „E“ podľa ZaD č.9
176	Zmiešané územie, bytové domy(BD), vybavenosť (V)	Žiar nad Hronom	0,0791	0,0791	0506012*	6	0,0791	PO	Nie	Lokalita „F“ podľa ZaD č.9; časť parcely CKN 1376/1 vyňatá v rámci ÚPN mesta ako lokalita č. 94 pre V,P,D (zmena funkčného využitia)
177	Skládky nie nebezpečného odpadu	Horné Opatovce	0,0403	0,0403	0557502	6	0,0403	PO	Nie	Lokalita „G“ podľa ZaD č. 8; Vyňatie z PP v rámci ÚPN mesta ako lokalita č.132 pre Z (zmena funkčného využitia)
Výmera celkom v rámci ZaD č. 9 ÚPN mesta Žiar nad Hronom (ha)			0,8406	0,8406			0,6451**			

Poznámka: * Zákonom chránená pôda podľa prílohy č.2 k Nariadeniu vlády č.58/2013 Z.z.

** Celková výmera zákonom chránenej pôdy navrhovanej na vyňatie z PP v zastavanom území mesta je 0,6451 ha.

IV) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ