

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA TLMAČE

Návrh
Čistopis

Vyhodnotenie perspektívneho použitia
poľnohospodárskeho pôdneho fondu na
nepoľnohospodárske účely

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Mesto Tlmače**
Mestské zastupiteľstvo

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č.18/290426 zo dňa 29.04.2026**

Číslo VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN mesta Tlmače: **č.1/2026 zo dňa 29.04.2026.**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **31.05.2026**

Oprávnená osoba: **Miroslav Kupči**
primátor mesta Tlmače



Obstarávateľ:	Mesto Tlmače
v zastúpení:	primátor mesta Miroslav Kupči
Spracovateľ:	URBAN studio, s. r. o. sídlo: Benediktínska ulica č. 24, 040 18 Košice prevádzka: Letná ulica č. 45, 040 01 Košice
v zastúpení:	konateľ Ing. arch. Dušan Hudec
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Dušan Hudec autorizovaný architekt, SKA, reg. číslo 0742 AA Ing. Martin Hudec
Zodpovedný projektant:	Ing. Martin Hudec
Počítačová grafika:	ARCHIGRAPH studio – Ing. M.Hudec, Ing. arch. K. Nebehaj

Ing. arch. Gertruda Čuboňová, číslo preukazu: 399
odborne spôsobilá na obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a
územnoplánovacích podkladov podľa §12 zákona č.200/2022 Z.z.

Obsah elaborátu „Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“ – ÚPN mesta Tlmače , návrh

I. TEXTOVÁ ČASŤ – SPRIEVODNÁ SPRÁVA

- A) Úvod
- B) Klimatické podmienky, pôdny fond a poľnohospodárska výroba
- C) Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP
- D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN mesta Tlmače

E) Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 – Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo hranice zastavaného územia k 01.01.1990

Tabuľka č. 2 – Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na PP v hraniciach zastavaného územia k 01.01.1990

- F) Písomnosti, dokladová časť

II. GRAFICKÁ ČASŤ

- Výkres č. 7, Výkres perspektívneho použitia PPF na nepoľnohospodárske účely M 1 : 5 000

A) ÚVOD

Návrh územného plánu mesta Tlmače je spracovaný na základe zmluvy . Mesto Tlmače začalo práce na územnom pláne mesta v roku 2014. V rokoch 2014 – 2015 boli spracované prieskumy a rozbery mesta Tlmače. V roku 2021 bolo spracované „Zadanie pre spracovanie územného plánu mesta Tlmače“. Zadanie schválilo Mestské zastupiteľstvo v Tlmačoch uznesením č. 10/230921 zo dňa 23.09.2021. V roku 2024 bol spracovaný koncept ÚPN mesta Tlmače (variant 1 a variant 2) , v roku 2025 bol spracovaný návrh ÚPN mesta Tlmače.

Spracovateľom územného plánu mesta (ďalej len ÚPN mesta) Tlmače je projektová kancelária URBAN studio, s. r. o. Košice, sídlo Benediktínska ul. č. 24. Riešené územie v ÚPN mesta je vymedzené v rozsahu k. ú. Tlmače.

Základné východiskové podklady použité pri spracovaní vyhodnotenia perspektívneho použitia PPF na poľnohospodárske účely sú nasledovné:

- mapové podklady, polohopis prevzatý z aktuálneho stavu katastra (vrstva KN-C),
- hranica zastavaného územia k 01.01.1990
- druh pozemkov z aktuálneho stavu katastra (KN-C),
- Národné poľnohospodárske a potravinárske centrum, VÚ pôdoznalectva a ochrany pôdy, RP Prešov (údaje o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách BPEJ) ,rok 2023
- východiskové podklady Hydromeliorácie š. p., Bratislava, (2020)
- ÚPN mesta Tlmače návrh , výkres č. 2 Komplexný výkres v M 1 : 5 000, (2025)
- východiskové údaje o poľnohospodárskej výrobe na k. ú. Tlmače.

B) KLIMATICKÉ POMERY, PÔDNY FOND A POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA

Riešené územie ÚPN mesta Tlmače sa nachádza v klimatickom pásme teplom, mierne teplom s vlhkom a chladnou zimou. Priemerná ročná teplota je 8°C – 9,5°C, najteplejším mesiacom je júl s teplotami 22,8°C - 24°C, najchladnejším mesiacom je január s priemernými teplotami -3,6°C až - 4,5°C. Maximum zrážok pripadá na letné mesiace, minimum zrážok je v mesiaci marec a február. Priemerný úhrn zrážok sa pohybuje od 600 – 650 mm. Riešené územie mesta Tlmače s okresom Levice patrí do povodia vodného toku Hron.

Mesto Tlmače sa nachádza v severnej časti okresu Levice a v severovýchodnej časti Nitrianskeho kraja. Mesto Tlmače je situované v severnej časti Dunajskej pahorkatiny a v severnej a východnej časti prechádza do Pohronskeho Inovca a Štiavnických vrchov. Povrch riešeného územia východne od toku Hron (mestská časť Tlmače) je rovinatý s výškových rozdielom medzi sídliskom Lipník (MČ Lipník) a bývalou obcou Tlmače . Poľnohospodárska pôda je sústredená v mestskej časti Tlmače, severne a južne od bývalej obce. Na k. ú. Tlmače sa nachádza poľnohospodárska pôda s nasledovnými kótami BPEJ: 0251 003, 0251 203, 025 202, 0256 402,

0156 202, 0256 302, 0156 302, 0158 672, 0106 002, 0105 041, 0105 001, 0122 015, 0122 012, 015 004, 0122 032, 0132 062, 002 212.

V súlade s nariadením vlády SR č. 58/2013 Z. z. je najkvalitnejšia PP podľa kódu BPEJ na k. ú. Tlmače nasledovná: 0022012, 0122012, 0122015. Podľa nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. zo dňa 13.03.2013 je od odvodu oslobodené odňatie PP na:

- a) Stavbu zariadenia a opatrenia slúžiaceho na sprístupnenie a ochranu poľnohospodárskeho pozemku, ako je spevnená poľná cesta, protierózna stavba a opatrenie, protipovodňová stavba a opatrenie a melioračná stavba na zavlažovanie poľnohospodárskeho pozemku, ktorej objem zodpovedá ploche zavlažovanej poľnohospodárskej pôdy,
- b) Stavbu vodnej nádrže alebo vodojemu na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou, zariadenie ochranného pásma I. stupňa vodárenského zdroja pitnej vody na hromadné zásobovanie obyvateľstva a stavbu čistiarne odpadových vôd,
- c) Stavbu pozemnej komunikácie alebo železničnej dráhy.

Poľnohospodárska výroba je na riešenom území zastúpená rastlinnou výrobou na jestvujúcich plochách ornej pôdy. Hospodárske dvory poľnohospodárskej výroby sa na riešenom území nenachádzajú a ÚPN mesta ich nenavrhuje.

Východiskové podklady o jestvujúcich hydromelioračných zariadeniach (kanále, závlahy, odvodňovacie zariadenia) zaslali Hydromeliorácie, š. p. Bratislava vo vyjadrení č. 67/19-2/120/2020 zo dňa 03.12.2020. Na riešenom k.ú. Tlmače sa nachádzajú nasledovné hydromelioračné zariadenia:

- odvodňovací kanál krytý (evid. č. 5205 09501) vybudovaný v roku 1950 o celkovej dĺžke 4,046 km. Je súčasťou stavby „Odvodnenie pozemkov Veľké Kozmálovce“
- Závlahové pozemky (ZP) Veľké Kozmálovce I (evid. č. 5205 230) vybudované v roku 1985 o celkovej výmere 1986 ha.

Závlahová stavba pozostáva zo záujmového územia závlah a z podzemných rozvodov závlahovej vody. Závlahové stavby včítane podzemných závlahových potrubí a odvodňovací krytý kanál sú v návrhu ÚPN mesta rešpektované. Menované hydromelioračné zariadenia boli vybudované v 50-tych a 80-tych rokoch minulého storočia a ich stavebno-technický stav a funkčnosť sa nedá overiť.

C) VYHODNOTENIE STAVEBNÝCH NÁVRHOV A INÝCH ZÁMEROV NA PP

Vyhodnotenie záberu PP je podrobne spracované v tabuľke č. 2 – pre navrhované záberové lokality PP v hranici zastavaného územia k 01.01.1990 , v tabuľke č. 1 pre navrhované záberové lokality PP mimo zastavaného územia k 01.01.1990 . V tabuľkách je uvedené poradové číslo

lokality, navrhované funkčné využitie, výmera PP na vyňatie, výmera nepoľnohospodárskej pôdy, druh pozemku, skupina a kód BPEJ.

Vyhodnotenie záberu PP je zdokumentované vo výkrese č. 7 Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely v M 1 : 5 000.

Celková rekapitulácia vyhodnotenia záberu PP v rozsahu návrhu ÚPN mesta je zdokumentovaná v tabuľkovom prehľade:

ÚPN mesta Tlmače, návrh

Tlmače	Výmera lokality celkom v ha	Z toho	
		Poľnohospodárska pôdy v ha	Nepoľnohospodárska pôda v ha
Mimo hranice zastavaného územia k 01.01.1990	68,5999	55,4056	13,1943
V zastavanom území k 01.01.1990	4,6249	2,6468	1,9781
Celkom	73,2248	58,0524	15,1724

D) ZDÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA ÚPN MESTA TLMAČE

ÚPN mesta Tlmače rieši návrh priestorového usporiadania územia mesta, návrh funkčného využitia územia, návrh dopravného a technického vybavenia územia mesta. Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia podľa návrhu ÚPN mesta je nasledovné:

a) Návrh dopravného vybavenia územia mesta, návrh koncepcie nadradenej cestnej dopravy rieši:

- preložku cesty II/564 v smere sever - juh v mestskej časti Tlmače s mimoúrovňovým krížením so železničnou dráhou. Jedná sa o najkratšiu a optimálnu trasu navrhovanej preložky cesty II/564 mimo obytné územie mesta a mimo MČ Tlmače. Navrhovaná preložka cesty II/564 nezasahuje do plôch s hydromelioračnými zariadeniami (závlahové plochy) Navrhovaná preložka cesty II/564 si čiastočne vyžaduje záber najkvalitnejšej PP podľa kódu BPEJ.

b) Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta rieši:

- rozvoj obytného územia s plochami pre zástavbu rodinných domov (ďalej len RD), bytových domov (BD) a občianskej vybavenosti v MČ Lipník. Rozvoj obytného územia si nevyžaduje rozsiahly záber PP. Lokalitou č. (1) IBV Lipník sa ukončí urbanizácia MČ Lipník smerom

východným od Viničnej ulici. Rozvoj obytného územia pre výstavbu RD , BD a občianskej vybavenosti je navrhovaný do Rekreačno - obytného súboru Orešie (lokalita č.2).

- rozvoj obytného územia s plochami pre zástavbu RD v MČ Tlmače je reálny len na lokalite č.4 IBV Tlmače Juh s pokračovaním novej výstavby na Novej ulici a novej súbežnej zástavbe RD s Továrenskou ulicou. Vzhľadom na rozsiahle koridory energetických trás, PHO vodárenských zdrojov, železničnú dráhu a závlahové plochy sa jedná o jedinú reálnu rozvojovú plochu v MČ Tlmače. Navrhovaná rozvojová lokalita sa nachádza na najkvalitnejšej PP podľa kódu BPEJ. Rozvojová lokalita s plochami pre zástavbu RD (lokalita IBV Tlmače Juh) je riešená na základe požiadaviek mesta Tlmače a občanov MČ Tlmače. Rozvojové plochy v MČ Lipník (okrem lokality Orešie) sú vyčerpané a rozvojové možnosti sú v MČ Tlmače limitované územno - technickými podmienkami a kvalitou PP. Územný rozvoj MČ Lipník v dlhodobom časovom horizonte je možný len po zmene (výmene) časti k.ú. Tlmače a k.ú. Kozárovce.
- Navrhovaný rozvoj výrobného územia (výrobný okrsok Juh) a zmiešaného územia výroby a občianskej vybavenosti (Levická cesta) v rozsahu návrhu ÚPN mesta je zdôvodnený absenciou rozvojových plôch najmä pre stredné a malé firmy, absenciou rozvojových plôch pre verejnú občiansku vybavenosť, absenciou rozvojových plôch občianskej vybavenosti , ktorá je naviazaná na výrobné územie a ktorú je neprípustné resp. vzhľadom na absenciu rozvojových plôch v MČ Lipník a nereálne umiestňovať v obytnom, resp. rekreačnom území (jedná sa o administratívne a prevádzkové budovy a zariadenia, ubytovanie na dočasný pobyt, obchodné centrá, ČS PHL a pod.)
- rozvoj rekreačného územia s plochami prímestskej rekreácie, športu a zelene je navrhovaný pri „Pri VS Hať Veľké Kozmálovce“ v MČ Tlmače . Návrh ÚPN mesta za optimálnu rozvojovú plochu navrhuje lokality vo väzbe na Potočnú ulicu v severnej časti VS V. Kozmálovce a v južnej časti západne od Tekovskej a Starej ulice.
- Rozvoj technického vybavenia územia mesta (celomestská ČOV, kotolňa CZT a pod.) si nevyžaduje záber PP.

E) TABUL'KOVÁ ČASŤ

Tabuľka č. 1: Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde, lokality mimo hranice zastavaného územia k 01.01.1990. ÚPN mesta Tlmače , návrh

Číslo lokality	Navrhované funkčného využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera PP				Výmera nepoľnohosp. pôdy	Výmera najkvalit. PP v ha	Vybudované hydromel. zariadenie (závlahy, odvodnenia)	Variant	Poznámka
				Spolu v ha	z toho							
					Kód BPEJ	Skupina	Výmera v ha					
1	RD, D, VZ	Tlmače	5,5158	5,4925	0156202	5	5,4925	0,0233	-	Žiadne	-	IBV Lipník
4	V	Tlmače	1,2514	1,1325	0156202	5	1,0386	0,1189	-	Žiadne	-	Vinohradnícka lokalita
					0158672	8	0,0939					
5	Cintorín ,C	Tlmače	0,6167	0,6167	0156302	5	0,6167	-	-	Žiadne	-	Rozšírenie cintorína
6	OV, VZ	Tlmače	0,9723	0,9723	0156302	5	0,9723	-	-	Žiadne	-	Lokalita „Pri cintoríne“
7	RD, BD, Š, D, OV	Tlmače	6,0037	2,4786	0106002	2	2,4786	3,5251	-	Žiadne	-	Lokalita Rekreačno - obytný súbor Orešie
8	R	Tlmače	3,5489	3,3058	0105001	6	3,3058	0,2431	-	Žiadne	-	Lokalita prímestskej rekreácie Pri VS Hať V. Kozmálovce
9	VZ	Tlmače	0,1441	0,1441	0105001	6	0,1441	-	-	Žiadne	1	Cyklistická komunikácia
10	R, D	Tlmače	9,0581	8,1345	0105001	6	7,9735	0,9236	0,1610	Žiadne	-	Lokalita prímestskej rekreácie Pri VS Hať V. Kozmálovce
					0122015	1	0,1610					

12	D	Tlmače	1,0511	0,3415	0105001	6	0,3415	0,7096	-	Žiadne	-	Cesta pre cyklistov
13	RD, D	Tlmače	7,7274	7,7274	0122015	1	3,0475	-	7,7274	Žiadne	-	Lokalita IBV Tlmače Juh
					0122012	1	4,6799					
14	P, D, VZ	Tlmače	5,7112	0,2040	0122012	1	0,2016	5,5072	0,2016	Žiadne	1	Výrobný okrsok Juh , rozšírenie
					0132062	6	0,0024					
15	ZÚ, VZ	Tlmače	8,9754	8,8714	0132062	6	5,9051	0,1040	-	Žiadne	1	Zmiešané územie výroby a občianskej vybavenosti, Výrobný okrsok Východ
					0122032	2	2,9508					
					0150002	4	0,0155					
16	D, VZ	Tlmače	6,6889	6,5370	0132062	6	1,9597	0,1519	-	Žiadne	1	Preložka cesty II/564, MÚK so železnicou
					0122032	2	4,5773					
17	D, VZ	Tlmače	3,0890	3,0663	0122012	1	2,5705	0,0227	2,9746	Žiadne	1	Preložka cesty II/564, miestna obslužná cesta do výrobného okrsku Juh
					0132062	6	0,0513					
					0122032	2	0,0404					
					0122015	1	0,4041					
18	D, VZ	Tlmače	2,8511	2,6138	0122012	1	1,3003	0,2373	2,6138	Žiadne	1	Preložka cesty II/564, MÚK so železnicou
					0122015	1	1,3135					
19	VZ	Tlmače	3,8555	2,5222	0106002	2	2,5222	1,3333				
20	VZ	Tlmače	0,8905	0,7031	0106002	2	0,7031	0,1874				
21	OV, D	Tlmače	0,6488	0,5419	0105001	6	0,5419	0,1069				
Spolu			68,5999	55,4056	55,4056			13,1943				

Poznámka: 0022012 Najkvalitnejšia pôda podľa kódu BPEJ

V súlade s nariadením vlády SR č. 58/2013 Z.z. je najkvalitnejšia PP podľa kódu BPEJ 0022012, 0122012, 0122015

Navrhované funkčné využitie územia

RD – rodinné domy

BD – bytové domy

D – plochy dopravy

VZ – verejná zeleň

Š – plochy športu

R – plochy rekreácie, športu a zelene

V – plocha vinohradníckej osady

C – cintorín

P – plochy výrobného územia

ZÚ – plochy zmiešaného územia

Tabuľka č. 2: Vyhodnotenie stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde v hraniciach zastavaného územia k 01.01.1990.

ÚPN mesta Tlmače , návrh

Číslo lokality	Navrhované funkčného využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera PP				Výmera nepoľnohosp. pôdy	Výmera najkvalit. PP v ha	Vybudované hydromel. zariadenie (závlahy, odvodenia)	Variant	Poznámka
				Spolu v ha	z toho							
					Kód BPEJ	Skupina	Výmera v ha					
2	BD	Tlmače	1,1423	0,4999	0156202	5	0,4999	0,6424	-	Žiadne	1	Lokalita Tlmače Centrum
3	Š, D	Tlmače	0,8877	0,1407	0156202	5	0,1407	0,7470	-	Žiadne	1	Športový areál Viničná ulica
4a	V	Tlmače	0,0095	0,0067	0156202	5	0,0067	0,0028	-	Žiadne	1	Vinohradnícka Lokalita
11	RD, D	Tlmače	1,4045	1,2562	0122015	1	1,2481	0,1483	1,2562	Žiadne	1	Lokalita Tlmače Krátka ulica
					0105001	6	0,0081					
17a	D, VZ	Tlmače	0,9119	0,6693	0122015	1	0,6693	0,2426	0,6693	Žiadne	1	Železničná stanica
18a	D, VZ	Tlmače	0,2690	0,0740	0122015	1	0,0740	0,1950	0,0740	Žiadne	1	Preložka cesty II/564
Spolu			4,6249	2,6468	2,6468			1,9781				

Poznámka: 0022012 Najkvalitnejšia pôda podľa kódu BPEJ

V súlade s nariadením vlády SR č. 58/2013 Z.z. je najkvalitnejšia PP podľa kódu BPEJ 0022012, 0122012, 0122015

Navrhované funkčné využitie územia

RD – rodinné domy

BD – bytové domy

D – plochy dopravy

VZ – verejná zeleň

Š – plochy športu

V – plocha vinohradníckej osady

F) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ