

PRÍLOHA č. 1

K VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU

MESTA LEOPOLDOV

č. 80/2010  
zo dňa 6.12.2010

**ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY FUNKČNÉHO A  
PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA  
ÚZEMIA**

**ZMIEN A DOPLNKOV 01/2009**

**ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE  
MESTA LEOPOLDOV**

VZN č. 52/2005 zo dňa 7.3.2005  
ktorým bola vyhlásená

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MESTA L E O P O L D O V

(ÚPN obce - mesta Leopoldov bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Leopoldov uzn. č. B/20/2005/5 zo dňa 7.3.2005)

sa mení a dopĺňa takto :  
(zmeny sú vyznačené tučným písmom a kurzívou) :

### C.1.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

*Základné požiadavky na urbanistické riešenie:*

1.1. rešpektovať dlhodobý a prirodzený rozvoj mesta, ktorý sformoval jeho ráz a charakter:

- o zohľadniť trasy historických ciest (priestor námestia Sv. Ignáca, Hollého, Bernolákova, Hurbanova a Holubyho ulice) ako základnú urbanistickú priestorovú a kompozičnú kostru mesta .
- o dotvoriť kvalitné verejné priestranstvá, s primeranou funkčnou náplňou, vrátane formulovania podrobných funkčnopriestorových regulatívov a limitov tohoto územia v následných podrobnejších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni nielen na nových rozvojových plochách, ale i v jestvujúcich urbanistických štruktúrach, najmä: :
  - v priestore priľahlom ku kostolu a mestskému úradu
  - v priestore priľahu štátnej cesty III/5132 centrom sídla
    - asanovaním nekvalitného bytového fondu vytvorí podmienky pre vznik nových objektov s polyfunkčnou náplňou
    - prestavbou a vylúčením tranzitnej dopravy vytvorí podmienky pre dobudovanie centra mesta a jeho verejných priestranstiev.
- o *vymedziť hranice centrálnej mestskej - v ťažiskovej polohe časti mesta Leopoldov, obsahujúce plochy verejných priestranstiev a príľahlej zástavby vymedzujúcej tieto priestory (Námestie Sv. Ignáca, ulice al. ich časti - Hollého, Holubyho, Bernolákova, Hurbanova, Gucmanova), na ktorých bude veľký dôraz kladený na úpravu plôch verejných priestranstiev vrátane verejnej parkovej zelene, ako aj vyhradenej zelene príľahlých areálov verejných služieb a sociálnej infraštruktúry (mestského úradu, ZŠ, námestia,...).*

1.2. ako dominantnú prevládajúcu funkciu v zastavanom území mesta Leopoldov v návrhovom období uvažovať funkciu obytnú, ktorá bude postupne vplyvom svojho intenzifikovania na disponibilných plochách meniť svoj doterajší charakter na nízkopodlažné formy bývania mestského a prímestského typu

1.3. potrebnú doplňujúcu funkciu občianskej vybavenosti sociálnej a komerčnej k dominantnej funkcii orientovať najmä do ťažiskovej polohy zastavaného územia.

- 1.4. plochy mestotvornej polyfunkcie sústreďovať najmä do priestorov historickej kompozičnej kostry mesta (priestor námestia Sv. Ignáca, Hollého, Bernolákova, Hurbanova a Holubyho ulice).
- 1.5. plochy výroby, výrobných služieb a ďalších podnikateľských aktivít v jednotlivých etapách rozvoja orientovať najmä na:
  - o jestvujúce plochy priemyslu a podnikateľských zariadení v juhozápadnej časti zastavaného územia mesta pri železničnej trati - reštrukturalizácia, intenzifikácia a modernizácia jestvujúcich areálov
  - o záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Leopoldov na južnom okraji ZÚ v extraviláne mesta v 1.- 3. etape rozvoja (lokality 11-13 - vymedzená plocha záberu cca 17 ha)
  - o záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Leopoldov v južnej časti k.ú. mesta Leopoldov v 1.- 3. etape rozvoja (lokality 14 - vymedzená plocha záberu cca 18 ha)
  - o záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Leopoldov -Hlohovec -Červenik na severnom okraji KÚ v extraviláne mesta v 1.-3. etape rozvoja (vymedzená plocha záberu v k.ú. Leopoldov je cca 3,94 ha) – lokalita 19- priemyselný park
- 1.6. v oblasti rozvoja bytovej výstavby
  - 1.6.1. vytvoríť podmienky na novú bytovú výstavbu v prelukách a disponibilných parcelách v rámci zastavaného územia
  - 1.6.2. vzhľadom na obmedzené kapacitné možnosti i komplikované majetkové vzťahy budúci rozvoj obytnej funkcie v meste orientovať i do záberových lokalít a to v zastavanom území aj mimo zastavaného územia
  - 1.6.3. orientovať v prvej etape realizáciu výstavby do územia s nízkymi nákladmi na jeho prípravu (plochy s vyjasnenými majetkovými vzťahmi, dosažiteľnosť sietí technickej infraštruktúry a miestnych komunikácií, výška odvodov za vyňatie PPF v prípade výstavby mimo zastavaného územia)
  - 1.6.4. v období 1. etapy rozvoja - do r.2008 zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok na novú bytovú výstavbu v rozptyle a prelukách v rámci jestvujúcich plôch bývania v ZÚ ale aj na ďalšie lokality, najmä:
    - v lokalite 1 - Piešťanská
      - v priestore bloku vymedzenom ul. Piešťanská, Holubyho, Hurbanova a Nádražná, na plochách záhrad jestvujúcich RD (cca 20 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD)
    - v lokalite 2 - Kukučínova
      - v priestore bloku vymedzenom ul. Kukučínova, Hollého a Strečanského na súkromnej voľnej ploche a časti plôch záhrad jestvujúcich RD (cca 10 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD)
    - v lokalite 6 - Rázusova
      - v priestore za športovým areálom na Rázusovej ul. (cca 20 b.j. v nízkopodlažných RD)
    - v lokalitách rozostavaných alebo projekčne pripravených (Trulasky,...)
    - v rozptyle
  - 1.6.5. v období 2. etapy rozvoja - do r.2013 zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok na novú bytovú výstavbu najmä:
    - lokalita 1 (Piešťanská)

- v priestore bloku vymedzenom ul. Piešťanská, Holubyho, Hurbanova a Nádražná, na plochách záhrad jestvujúcich RD (cca 30 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD),
  - lokalita 6 (Rázusova)
    - v priestore za športovým areálom na Rázusovej ul. (cca 20 b.j. v nízkopodlažných RD) čiastočne na plochách mimo zastavané územie
  - lokalita 7 (Šulekovská)
    - v priestore na plochách záhrad jestvujúcich bytových domov na Hlohoveckej ulici (cca 25 b.j. formou nízkopodlažného bývania v BD)
  - lokalita 8 (Tehelňa)
    - v priestore bloku vymedzenom ul. Hlohovecká, Gojdičova a Moyzesova, na plochách mimo zastavané územie mesta (cca 20 b.j. formou nízkopodlažného bývania v BD)
  - v lokalite Z1.1 - Moyzesova (pôvodne 8 - Tehelňa)
    - v priestore bloku vymedzenom ul. Gojdičova a Moyzesova, mimo zastavané územie mesta (cca 10 b.j. v nízkopodlažných RD)
  - lokalita Z1.2 Šulekovská (pôvodne 7- Šulekovská a časť lokality 14- Hlohovecká východ)
    - v priestore na plochách záhrad jestvujúcich bytových domov na Hlohoveckej ulici (cca 10 b.j. v nízkopodlažných RD)
  - lokalita Z1.9 Hviezdoslavova – Dlhá (pôvodne č. 3 - Hviezdoslavova – Dlhá)
    - v priestore predĺženia jestvujúcich ulíc Hviezdoslavova a Dlhá smerom k cintorínu na plochách mimo zastavané územie (cca 8 b.j. v nízkopodlažných RD)
  - v rozptyle
- 1.6.6. v období 3. etapy rozvoja - do r.2023 je potrebné zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok na novú bytovú výstavbu najmä:
- lokalita 6 (Rázusova)
    - v priestore za športovým areálom na Rázusovej ul. (cca 20 b.j. v nízkopodlažných RD) na plochách mimo zastavané územie
  - lokalita 8 (Tehelňa)
    - ťažisko bytovej výstavby 3. etapy v priestore bloku vymedzenom ul. Hlohovecká, Gojdičova a Moyzesova, na plochách mimo zastavané územie mesta (cca 80 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD a cca 30 b.j. formou nízkopodlažného bývania v BD)
  - v lokalite Z1.1 - Moyzesova (pôvodne 8 - Tehelňa)
    - v priestore bloku vymedzenom ul. Gojdičova a Moyzesova, mimo zastavané územie mesta (cca 10 b.j. v nízkopodlažných RD)
  - lokalita Z1.2 Šulekovská (pôvodne 7- Šulekovská a časť lokality 14- Hlohovecká východ)
    - v priestore na plochách záhrad jestvujúcich bytových domov na Hlohoveckej ulici (cca 15 b.j. v nízkopodlažných RD)
  - lokalita Z1.9 Hviezdoslavova – Dlhá (pôvodne č. 3 - Hviezdoslavova – Dlhá)

- v priestore predĺženia jestvujúcich ulíc Hviezdoslavova a Dlhá smerom k cintorínu na plochách mimo zastavané územie (cca 5 b.j. v nízkopodlažných RD)
- v rozptyle
- 1.6.7. v prognóznom období rozvoja - po r.2023 zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok na novú bytovú výstavbu:
  - lokalita 8 (Tehelňa)
    - na plochách pozdĺž štátnej cesty III/5132 v priestore ochranného pásma vzdušného vedenia VN po jeho preložení do zeme na plochách mimo zastavané územie mesta (cca 20 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD)
  - lokalita 14 (Hlohovecká východ)
    - na plochách pozdĺž štátnej cesty III/5132 mimo zastavané územie mesta (cca 80 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD a BD)

### C.1.2. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA A REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

#### 2.1. Základná charakteristika a regulácia plôch obytného územia:

##### A 01 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - mestské formy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách - rodinných domoch
    - zeleň súkromných záhrad
  - vhodné funkcie
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky autobusovej dopravy
    - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
    - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
    - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
    - kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly, modlitebne, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- neprípustné funkcie
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- *parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky*
- *prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)*
- *zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou (neplatí pre CMZ)*
- *penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu (neplatí pre CMZ)*
- *veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 500 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,4 (neplatí pre CMZ)*
- *ak bude veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy väčšia ako 700 m<sup>2</sup>, potom max. koeficient zastavanosti pozemku nesmie byť väčší ako 0,3 (neplatí pre CMZ)*
- *pre radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti väčší ako 0,5 (neplatí pre CMZ)*
- *stavebná čiara v nových lokalitách sa určuje vo vzdialenosti min 5m a maximálne 10 m od čelnej hranice pozemku, maximálna hĺbka zástavby sa určuje do vzdialenosti 30 m od čelnej hranice pozemku (neplatí pre CMZ)*
- *vzdialenosť čelnej fasády nového RD od čelnej hranice pozemku v existujúcich lokalitách sa môže posunúť o max. 5m oproti existujúcej stavebnej čiare*
- *podlažnosť sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia podlažnosť sa v rámci CMZ určuje na max. 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia*
- *pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách*
- *riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia*
- *uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (neplatí pre CMZ)*

## A 02 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - vidiecke formy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami s hospodárskou činnosťou v limitovanom rozsahu (poľnohospodárstvo, drobné živnosti)

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách - rodinných domoch
    - zeleň súkromných záhrad
  - vhodné funkcie
    - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu podľa vymedzenej priestorovej regulatívy)
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové a pešie komunikácie
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - zariadenia drobnej živnosti, remesiel, obchodu a služieb, nerušiace obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
    - zariadenia služieb agroturizmu v rozsahu na vymedzených pozemkoch
- neprípustné funkcie
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parcel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- *parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky*
- *prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospadovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)*
- *zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou*
- *penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu*
- *veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 500 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,4*
- *ak bude veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy väčšia ako 700 m<sup>2</sup>, potom max. koeficient zastavanosti pozemku nesmie byť väčší ako 0,3*
- *pre radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti väčší ako 0,5*

- stavebná čiara v nových lokalitách sa určuje vo vzdialenosti min 5m a maximálne 10 m od čelnej hranice pozemku, maximálna hĺbka zástavby sa určuje do vzdialenosti 30 m od čelnej hranice pozemku
- vzdialenosť čelnej fasády nového RD od čelnej hranice pozemku v existujúcich lokalitách sa môže posunúť o max. 5m oproti existujúcej stavebnej čiare
- podlažnosť sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia.
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované

### A 03 - Viacpodlažná zástavba - bytové domy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži na bývanie

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách - bytových domoch do 3 nadzemných podlaží + podkrovia
  - vhodné funkcie
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - sociálne, kultúrne, zdravotnicke a športové zariadenia pre obsluhu územia
    - zariadenia obchodu, verej. stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy
    - samostatne stojace radové garáže
- neprípustné funkcie
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - samostatne stojace individuálne garáže
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parcel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa



## A 04 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - v ochrannom pásme železníc

Základná charakteristika:

totožná so základnou charakteristikou primárneho bloku (A1 al. A2)

Funkčné využitie:

- o totožné so základnou charakteristikou primárneho bloku (A1 al. A2)

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- jestvujúce a nové obytné objekty musia byť riešená tak, aby sa šírenie hluku a vibrácií zo železnice do obytných priestorov obmedzilo na najmenšiu možnú mieru. Riešenie dosiahnuť orientáciou obytných miestností smerom od železnice a používaním okenných otvorov a obvodových plášťov s vyššou vzduchovou nepriezvučnosťou.
- *parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky*
- *prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospadovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)*
- *zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou*
- *penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu*
- *veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 500 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,4*
- *ak bude veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy väčšia ako 700 m<sup>2</sup>, potom max. koeficient zastavanosti pozemku nesmie byť väčší ako 0,3*
- *pre radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti väčší ako 0,5*
- *stavebná čiara v nových lokalitách sa určuje vo vzdialenosti min 5m a maximálne 10 m od čelnej hranice pozemku, maximálna hĺbka zástavby sa určuje do vzdialenosti 30 m od čelnej hranice pozemku*
- *vzdialenosť čelnej fasády nového RD od čelnej hranice pozemku v existujúcich lokalitách sa môže posunúť o max. 5m oproti existujúcej stavebnej čiare*
- *podlažnosť sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia.*
- *pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách*
- *riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia*

- *uličné oplatenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplatenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované*

2.2. Základná charakteristika a regulácia plôch terciárneho sektora (plochy občianskej vybavenosti a cestovného ruchu, podnikateľských aktivít, komercie a služieb):

#### B 01 - Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra mesta

Základná charakteristika:

územie blokov hlavnej ťažiskovej občianskej vybavenosti a polyfunkcie

Funkčné využitie:

- **prípustné využitie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - štruktúrovaná občianska vybavenosť orientovaná do priestoru hlavných verejných priestranstiev, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami - bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou, kultúrnymi zariadeniami a administratívou
    - stavebné štruktúry vytvárajúce charakteristickú siluetu a obraz mesta, dotvárajúce uličné priestory hlavných verejných priestorov
  - **vhodné funkcie**
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, kultúry, kostoly, zariadenia nevýrobných služieb pre obyvateľov
    - odstavné miesta pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu
    - zastávky AD
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň
    - bývanie orientované najmä do vyšších podlaží objektov, príp. do dvorových krídiel a priestorov
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich prostredie verejných priestranstiev a životné prostredie obytných priestorov v území
- **nepripustné funkcie**
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- dlhodobé parkovanie užívateľov a prevádzkovateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku prevádzkovateľa
- *podlažnosť v rámci CMZ sa určuje na max. 3 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia, mimo CMZ na max. 2 nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia*

## B 02 - Plochy a bloky areálovej vybavenosti

Základná charakteristika:

plochy areálov škôl, predškolských zariadení, zariadení sociálnych a zdravotných služieb

Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
  - - vhodné funkcie
    - zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov
    - bývanie v pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti
    - sociálne a zdravotné služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ďalších obyvateľov
    - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie i ostatných obyvateľov
    - nevyhnutné plochy príslušného technického vybavenia územia
    - odstavné miesta a garáže pre rezidentov
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálu
  - podmienene vhodné funkcie
    - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
- neprípustné funkcie
  - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- dlhodobšie parkovanie užívateľov prípadnej vybavenosti služieb a rezidentov musí byť riešené v rámci plochy areálu

## B 03 - Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a cestovný ruch

Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - športová vybavenosť
    - zariadenia slúžiace rekreácii a cestovnému ruchu vrátane parkovacích plôch

- vhodné funkcie
  - športové ihriská, služby, verejné stravovanie a ubytovanie
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením pešieho pohybu
  - parkovo upravená plošná a líniová zeleň, plochy lesoparku, vrátane prírodných športovísk a vodných plôch
  - agroturistika v komplexnom rozsahu
- podmiennečne vhodné funkcie
  - sociálne, kultúrne zariadenia
  - bývanie v pohotovostných priestoroch pre obsluhu územia
  - služby pre motoristov v rozsahu pre dané zariadenia CR
- neprípustné funkcie
  - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby)
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

#### Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie užívateľov komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa

#### B 04 - Plochy a bloky mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb

##### Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektoru, nenarušujúce priľahlé obytné územie a priestory

##### Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
  - vhodné funkcie
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania príp. špecifických foriem bývania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu
    - odstavné miesta slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
    - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch

- neprípustné funkcie
  - výstavba samostatne stojacich a radových individuálnych garáží
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie užívateľov komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa

2.3. Pre plochy primárneho a sekundárneho sektora:

#### C 01 - Plochy a bloky areálov a zariadení výrobnou obslužnej podnikateľskej zóny

Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v sekundárnom sektore

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, skladov a špecifické zariadenia veľkoobchodu
  - vhodné funkcie
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, obchodu
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
    - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - objekty administratívy vo väzbe na jestvujúce areály
    - zariadenia verejného stravovania, príp. špecifických foriem bývania vo väzbe na služby motoristom
    - doplnkové sociálne, zdravotnícke, športové zariadenia pre rezidentov
    - hromadné odstavné a garážovacie priestory vrátane ich vybavenia
    - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- neprípustné funkcie
  - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa

## C 02 - Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby

Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby

Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov a stavebníctva
  - vhodné funkcie
    - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
    - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky SAD
    - železničné vlečky
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
  - podmienene vhodné funkcie
    - špecializované zariadenia škôl a výskumu (odborné laboratóriá, dielne a pod.)
    - služby pre motoristov (ČS PHM, servis a pod.)
    - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia
    - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch
- neprípustné funkcie
  - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu

## C 03 - Plochy a bloky poľnohospodárskej výroby a služieb

Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb do obdobia ich likvidácie. Vo výkrese blok nie je z toho dôvodu zaznačený.

Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - jestvujúce využitie bez možnosti rozšírenia
  - postupná likvidácia prevádzky
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy činností, ktoré by znamenali zachovanie funkcie v bloku

#### Doplňujúce ustanovenia

- zariadenie by sa malo premiestniť mimo kataster obce na plochy vymedzené pre túto funkciu (pravdepodobne do katastra obce Šulekovo).

#### 2.4. Pre plochy zelene

##### Z 01 - Plochy lesoparkové a parkové plochy

###### Základná charakteristika:

územie slúži pre budovanie plôch lesoparkových a parkových verejných plôch

###### Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - vysoká zeleň parková a lesné porasty
  - vhodné funkcie
    - plochy a zariadenia prírodných športových plôch, oddychovo relaxačných trás
    - príslušné cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a športových ihrísk
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - doplnkové kultúrne a športové zariadenia a služby
    - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parkových a lesoparkových plôch, ako aj susedných parciel pre určené účely

###### Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie rezidentov (návštevníkov) musí byť riešené mimo plôch parkových, lesoparkových. Umiestňovať ich na príľahlých plochách.

##### Z 02 - Plochy cintorínov

###### Základná charakteristika:

územie slúži pre budovanie plôch cintorínov

###### Funkčné využitie:

- príпустné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - funkcia cintorína
  - vhodné funkcie
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov
    - komunikácie a priestory pre peších
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - dom smútku

- doplnkové zariadenia služieb a predaja
- motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru s uprednostnením pešieho pohybu
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo obmedzili využitie plôch cintorína, ako aj susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na prilahlých plochách pri vstupe do cintorína

### Z 03 - Plochy izolačnej zelene

Základná charakteristika:

územie slúži pre vybudovanie plôch izolačnej zelene

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - funkcia izolačnej zelene
  - vhodné funkcie
    - budovanie technických opatrení (protihlukových stien)
  - podmiennečne vhodné funkcie
    - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (odpočívadlá, ČS PHM a pod.)
    - komunikácie a priestory pre peších
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- - neprípustné funkcie
  - výstavba objektov obsahujúcich bytové jednotky
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

## 2.5. Pre plochy dopravy

### D 01 - Plochy železničnej dopravy

Základná charakteristika:

územie slúži pre budovanie plôch železničnej dopravy

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - koľajisko
    - manipulačné plochy nakládky a vykládky



- o vhodné funkcie
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
  - príslušné vozidlové komunikácie
- o podmiennečne vhodné funkcie
  - skladovacie plochy
  - objekty skladov s príslušenstvom
  - prevádzkové objekty
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov

### C.1.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

3.1. Ďalší rozvoj komerčnej vybavenosti a nezávadných podnikateľských aktivít prirodzene regulovaný jestvujúcim podnikateľským prostredím orientovať najmä do:

- o priestorov v centrálnej polohe mesta v nadväznosti na prestavbu severnej strany námestia
- o priestorov jestvujúceho prieľahu cesty III/5132 cez mesto (Piešťanská, Hlohovecká ul..)
- o do predstaničného priestoru, vo väzbe na staničný objekt a autobusovú stanicu
- o do priestoru v ťažisku lokality č. 8 - Tehelňa vo väzbe na jestv. vybavenosť a výstavbu bytových domov v tejto lokalite
- o do priestoru centier priemyselných zón
- o do priestoru JV časti katastrálneho územia mesta mimo zastavané územie - lokalita Z1.7 Obchodné centrum – jedná sa o časť lokality prevzatej z ÚPN- O mesta Hlohovec nachádzajúcej sa v katastrálnom území mesta Leopoldov.

3.2. Ďalší rozvoj vybavenosti služieb CR a turizmu orientovať najmä do:

- o priestoru centra mesta
  - vytvorí možnosti pre budovanie ubytovacích zariadení typu penzión pre potreby tranzitnej dopravy a turizmu (ubytovanie, stravovanie, komplexné služby pre motoristov a CR)
- o dočasne do priestoru oddychovorekreačného areálu v lokalite 17 – Štrkovka
  - rekreačná zóna (letná každodenná a koncomtýždenná rekreácia a CR) - oddychovorekreačný areál vo vzťahu na vodné plochy (dočasné zariadenia). Tento zámer korigovať podľa postupu pri výstavbe vodného diela Sereď - Hlohovec a následne vo vzťahu na výstavbu prístavu. Po zahájení výstavby prístavu preorientovať aktivity mimo kataster mesta.
- o zachovať územie záhradkárskej osady Štrkovka -Leopoldov

3.3. Ďalší rozvoj sociálnej vybavenosti je vhodné orientovať najmä na územie vo vlastníctve mesta, prípadne s predpokladaným vysporiadaním majetkoprávných vzťahov, minimálne v štruktúre a rozsahu:

- školstvo:
  - o do priestoru jestvujúceho areálu predškolskej vybavenosti (MŠ)
    - rozšírenie kapacity MŠ pre potreby v 1. – 3. etape rozvoja
  - o do priestoru jestvujúceho areálu školskej vybavenosti (ZŠ)

- rozšírenie kapacity ZŠ a jej dobudovanie podľa potreby rozvoja mesta v 1.-3. etape rozvoja v potrebnom rozsahu a kapacite podľa reálnej potreby
  - vybudovanie novej telocvične, ktorá bude slúžiť aj pre ZŠ v priestore lokality č. 5. – Športový areál
- zdravotníctvo:
    - do priestoru jestvujúceho areálu zdravotnej vybavenosti na Štúrovej ul. a príslušných plochách
      - dobudovanie areálu zdravotného strediska v komplexnom rozsahu o potrebné lekárske miesta a odbornú špecializáciu
- sociálna vybavenosť:
    - do priestoru disponibilného územia na námestí Sv. Ignáca ( severná strana ) situovať mestské zariadenie komplexných sociálnych a zdravotných služieb pre prestárlych a sociálne odkázaných občanov ( prestavba jestvujúceho objektu )
    - do objektu kina na Piešťanskej ulici umiestniť klubové priestory pre starších občanov
- kultúra:
    - do objektu kina Osveta
      - prestavať na inú funkciu kultúrno-spoločenského charakteru
- verejná administratíva a správa:
    - do priestoru námestia Sv. Ignáca
      - dobudovať al. vybudovať nový objekt pošty na potrebné kapacity
      - dobudovať objekt ObÚ na kapacity vyplývajúce z prechodu kompetencií na obecné samosprávy. Využiť pre tieto účely uvoľnené priestory po iných zariadeniach OV odchádzajúcich z objektu ObÚ.
    - do priestoru mimo centrálnu polohu
      - uvažovať s potrebou objektov pre oblasť odpadového hospodárstva (v súčasnosti sa uvažuje s tzv. zbernými dvormi, zbernými miestami a pod.).
- kostol, cintorín, dom smútku:
    - vystavať nový kostol v priestore starého cintorína
    - v hraniciach jestvujúceho areálu – bez nových územných nárokov
      - dom smútku – architektonická úprava
- telovýchova:
    - do priestoru jestvujúceho telovýchovného areálu, s jeho rozšírením v lokalite 4. – Cestný most a 5. – Športový areál o cca 1,8 ha v návrhovom období
      - jestvujúce ihriská dobudovať o otvorené ihriská pre loptové hry, minigolf, prírodné klzisko....
      - vybudovať telocvičňu pre športovcov i verejnosť
      - dobudovanie športového areálu o komplexné služby rekreačného charakteru

## C.1.4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

### C.1.4.1. Verejné dopravné vybavenie

*Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravnej infraštruktúry v sídelnom útvare Leopoldov. Východiská riešenia rozvoja dopravnej infraštruktúry treba vidieť v systémových koncepcných a najmä investičných krokoch, ktoré treba presmerovať na dobudovanie dopravných trás, zefektívnenie pohybu cieľovej dopravy vnútro sídelného významu a presmerovanie tranzitnej regionálnej i medzinárodnej dopravy do nových výkonných trás.*

Rozvoj dopravných vzťahov v SÚ si vyžiada nasledovné opatrenia:

4.1.1 Hlavnú dopravnú funkciu v riešenom území, vymedzenom katastrálnou hranicou, tvorí cesta II/513, na ktorú sa napája cesta III/5132 a III/5134. Vzhľadom na predpokladané zvyšovanie záťaže cestnej siete z dôvodu vybudovania významného železničného uzla stanice Leopoldov, nových lokalít, výrobných prevádzok a športovo – rekreačných lokalít je potrebné dobudovanie vnútro sídelnej i regionálnej dopravy vytvorením nového dopravného vstupu do sídla, naviazané na vytvorenie obchvatovej trasy, vedenej mimo zastavanú časť sídelného útvaru. Postupná a cielavedomá realizácia tohto zámeru (postupnosť krokov a opatrení) umožní podstatne eliminovať negatívny vplyv dopravy na obytné územie sídla.

Navrhovaná obchvatová trasa cesty III/5132 v dĺžke cca 1700 m v záväznej polohe vymedzuje nevyhnutnú územnú a dopravno – funkčnú rezervu. Trasa zohľadňuje urbanistické, administratívno – správne a územno – technické limity. Vybudovaním obchvatu sa vytvoria priaznivé predpoklady odľahčenia tranzitnej dopravy, negatívne ovplyvňujúcej intenzívne zastavané obytné územie v SÚ.

Z pohľadu usporiadania základného komunikačného systému v zmysle ÚPN VÚC Trnavského kraja sa navrhuje presmerovanie vedenia trasy cesty II/513 (v náväznosti na ÚPN O Hlohovec) vonkajším južným obchvatom. Zmenou trasy bude zasiahnuté tiež územie katastra mesta Leopoldov. Funkcia všetkých týchto obchvatov spočíva v presmerovaní tranzitnej dopravy po obvode sídla.

Šírkové usporiadanie navrhovaného severo-východného obchvatu sídelného útvaru vychádza z normovej kategórie dvojpruhovej smerovo nerozdelenej komunikácie C 7,5/70, ktorá naväzuje na cestu III/5132. Šírkové usporiadanie južného obchvatu prispôbiť ceste II/513 v kategórii C 9,5/80 v náväznosti na prieťah cesty cez sídelný útvar Hlohovec kategórie C 11,5/80.

4.1.2 V hodnotení dopravno – urbanistickej úrovne je cesta III/5132 v sídle vedená ako zberná komunikácia funkčnej triedy B2, ktorá po vybudovaní obchvatovej trasy môže byť preklasifikovaná. Nové usporiadanie si vyžiada nový vstup do obce cestnou komunikáciou v zastavanom území kategórie MO 8/40 funkčnej triedy C2, mimo zastavané územie – kategórie MOK 7,5/50 v dĺžke cca 475 m.

4.1.3 Pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií funkčnej triedy C3. U jestvujúcich MK dodržať minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m. Ak šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 3 m, sú navrhované na rekonštrukciu do kategórie MO 7,5/30, MO 6,5/30. Novonavrhované miestne komunikácie budú realizovať v kategórii MO 8/40. U komunikácií, kde priestorové pomery nedovoľujú cestu upraviť na požadovanú

šírku pre obojsmerné komunikácie alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu (ulice na konci zástavby), preradiť do kategórie ukludnených komunikácií funkčnej triedy D1 – obytná ulica, obytná zóna. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratišťa v zmysle platných noriem.

4.1.4 V oblasti pešej dopravy:

- dobudovanie chodníkov pozdĺž cesty III/5132 obojstranne (doplnenie chýbajúcich)
- dobudovanie chodníkov na trasách miestnych komunikácií, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m)
- realizácia ukludnených komunikácií, čo predstavuje trasy miestnych komunikácií, u ktorých bude prednosť peších pred motorovou dopravou.

4.1.5 Potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v náväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novoznikajúcich výrobných a iných prevádzok, objektov občianskej vybavenosti a ostatných spoločenských aktivít. S ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest. Rekreačný areál a nové lokality pre výrobu bude obsahovať samostatné riešenie statickej dopravy.

4.1.6 Cykloturistickú trasu vybudovať mimo motoristických trás v náväznosti na vodnú cestu a návrh Považskej trasy pre cykloturistiku vedenej po protipovodňových hrádzach Váhu z Komárna do Žiliny.

4.1.7 V súvislosti s ekologickou výhodnosťou železníc voči automobilovej doprave a zmenami v priestorovom usporiadaní územia v zmysle schváleného Územného plánu veľkého územného celku Trnavský kraj zrealizovať modernizáciu trate H 120 Bratislava – Žilina na rýchlosť 160 km/hodinu. Modernizovať trať H133 Leopoldov – Galanta na traťovú rýchlosť 140 km/hod. Elektrifikovať a modernizovať trať C141 Leopoldov – Nitra. Zároveň dobudovať železničnú stanicu Leopoldov.

4.1.8 V oblasti vodnej dopravy

- *pre prípadné rozšírenie záberu pre stavby a zariadenia súvisiace s vybudovaním vodnej cesty Váh, najmä však vodné dielo Sereď – Hlohovec. stanovenie stavebnej uzávery v lokalite Z1.5 – vodné dielo na úkor existujúcej záhradkárskej osady.*

4.1.9 V oblasti železničnej dopravy

- *rezervovať plochy pre Verejný terminál intermodálnej prepravy Leopoldov (TIP LE), umiestnenie ktorého sa navrhuje v katastrálnom území obce Šulekovo a čiastočne mesta Leopoldov.*

Rozvoj dopravnej infraštruktúry mimo k. ú.:

- rezervovať priestor pre zmenu trasy cesty II/513 – ÚPN Hlohovec
- rezervovať priestor pre výhľadové umiestnenie prístavu Sereď – Hlohovec
- vybudovať cykloturistickú trasu pozdĺž rieky Váh v nadväznosti na Považskú cykloturistickú trasu (Komárno – Žilina)

C.1.4.2. Vodné hospodárstvo

VODOVOD

4.2.1 V navrhovaných lokalitách č. 12 a 13 vybudovať vlastné zdroje pitnej vody – studne.

4.2.2 V oblasti zásobovania pitnou vodou je potrebné dobudovať verejný vodovod v jestvujúcej zástavbe. V lokalitách navrhovanej výstavby zabezpečiť vyprojektovanie verejného vodovodu s napojením na jestvujúce rozvody pitnej vody.

## KANALIZÁCIA

- 4.2.3 Pre odvádzanie splaškových vôd dobudovať verejnú kanalizáciu v jednotlivých uliciach podľa vypracovanej projektovej dokumentácie
- 4.2.4 V novo navrhovaných lokalitách zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie mestskej kanalizácie v návaznosti na jestvujúcu a vyprojektovanú kanalizáciu.
- 4.2.5 V lokalitách č.12, 13, 17 a 19 vybudovať vlastné monoblokové ČOV s odvádzaním vyčistenej vody z ČOV do potoka Starý Dudváh al. Drahovského kanála.
- 4.2.6 Dobudovať dažďovú kanalizáciu v jestvujúcej zástavbe a realizovať dažďovú kanalizáciu v navrhovaných lokalitách výstavby v súlade s projektom miestnych komunikácií. Dažďové vody budú likvidované vo vsakovacích pásoch, resp. prečerpávané do ramien rieky Váh.

### C.1.4.3. Energetika

#### ELEKTROZVODY

- 4.3.1 Potrebne je obnovovať a rekonštruovať jestvujúcu primárnu VN i sekundárnu NN vzdušnú distribučnú sieť spolu s verejným osvetlením a v navrhovaných zástavbách riešiť tieto rozvody podľa vyhlášky MŽP SR č. 535/2002 Z. z. výlučne káblami v zemi.
- 4.3.2 V sídelnom útvare je nevyhnutné dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejné osvetlenie i na navrhovaných plochách.
- 4.3.3 V popisovaných sídelných útvaroch je bezpodmienečne nutné realizovať preložku jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia mimo zastavané územie resp. káblom do zeme.
- 4.3.4 Pri preložke jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia linky č. 372 v lokalite „Hlohovecká – východ“ dôjde k súbehu s vtl plynovodom DN 150 v bezpečnostnom pásme plynovodu v zmysle zákona č. 70/1998 Z. z., ktoré je uložené v zelenom pásme popri ceste II/513 v dĺžke cca 830 m. V projektovej dokumentácii musia byť posúdené všetky nebezpečné vplyvy, ktoré môžu vzniknúť pri prevádzke resp. pri poruche týchto vedení v zmysle STN 38 6410.
- 4.3.5 Pri výstavbe prístaviska vodnej dopravy treba rešpektovať ochranné pásmo jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia linky č. 289. V prípade potreby je možné uvažovať s preložkou tohto vedenia mimo zástavbu podľa samostatnej štúdie vrátane napojenia nových transformačných staníc.

#### PLYN

- 4.3.6 Dodávateľ plynu zabezpečuje rekonštrukciu plynovodu a posilnenie siete v zmysle Hydraulického prepočtu plynovodnej siete Leopoldova
- 4.3.7 Zabezpečiť prepracovanie Generelu plynofikácie Leopoldova vzhľadom na nové lokality výstavby. Lokality č.12, 13, 17 a 19 budú mať vlastné RS plynu a prívod plynu z VTL plynovodu.

#### TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO

- 4.3.8 vybudovať horúcovodné prípojky v lokalitách navrhovanej výstavby, a to i v časti priemyslu a bytovej výstavby.
- 4.3.9 vybudovať odovzdávacie stanice tepla v lokalitách navrhovanej výstavby
- 4.3.10 *rekonštruovať jestvujúce kotolne na OST pripojené na tepelný privádzač z EBO,*

- 4.3.11 *uvažovať s centralizovaným zásobovaním teplom z diaľkového napájača EBO v návrhovom období pre plánované priemyselné zóny, bytovú a individuálnu výstavbu,*
- 4.3.12 *pri postupnom zdokonaľovaní a zlacňovaní technológií uvažovať s vyšším využitím slnečných kolektorov na prípravu TÚV,*

#### C.1.4.4. Spoje

- 4.4.1 Telefónne káble treba uložiť tak, aby súbehové vzdialenosti s ostatnými podzemnými rozvodmi zodpovedali STN 735005. Vedenia káblovej televízie môžu byť umiestnené do spoločnej ryhy s telefónnymi káblami pri dodržaní podmienok, ktoré stanovujú Slovenské telekomunikácie a.s. Bratislava.
- 4.4.2 Vedenia miestneho rozhlasu budú umiestnené na stožiaroch elektrického nn-rozvodu, reproduktory musia byť na samostatných stožiaroch.

### C.1.5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, PLÔCH ZELENE

#### C.1.5.1. Kultúrnohistorické hodnoty

5.1.1 Z hľadiska ochrany historického a kultúr. dedičstva v návrhovom období rešpektovať nasledovné zásady:

- o zhodnocovať zachované historické a pamiatkovo hodnotné fondy, podrobné regulatívy stanovíť v príslušnom následnom stupni ÚPD na zonálnej úrovni
- o zhodnotiť historickú urbanistickú stopu mesta (charakter zástavby najstarších častí mesta, stavebné čiary, poloha solitérov, priestorové usporiadanie a radenie zástavby na historickej parcelácii)
- o zvýšenú pozornosť venovať priestoru priľahlému ku kostolu, námestiu a ulíc Hurbanova, Holubyho, Hollého a Bernolákova, pri formovaní týchto priestorov zohľadniť najmä nasledovné zásady:
  - zachovať a zdôrazniť zachovaný spôsob zástavby a tvaroslovie pôvodných objektov s historickou hodnotou
  - prestavbu usmerňovať tak, aby nové objekty zdôraznili jestvujúcu urbanistickú a architektonickú štruktúru
- o v lokalite 5. Športový areál situovať telocvičňu v južnej časti športového areálu, pri zohľadnení riešenia okolia pevnosti bez zástavby

5.1.2 Z hľadiska ochrany pamiatok a prezentovania kultúrnohistorického vývoja zachovať objekty pamiatkovo chránené a stavebné štruktúry hodnotné z hľadiska historického, pamiatkového a kultúrneho:

*objekty zapísané do Ústredného zoznamu národných kultúrnych pamiatok*

- o Pevnosť protiturecká.
- o Most cestný
- o Plastika na stípe - mariánsky rokokový stĺp
- o Renesančný kamenný pranier
- o Výpravná budova leopoldovskej stanice
- o Výpravná budova (stará leopoldovská stanica)

*objekty pamiatkového záujmu*

- o Kostol sv. Ignáca
- o Socha J. Nepomuckého
- o Kamenná socha – Immaculata

- o Pamätník Jaroslavovi Gučmanovi.
- o Pamätník venovaný piatim zavraždeným pri výkone služby dňa 23.11.1991.
- o Pôvodný cintorínsky kríž s Pannou Máriou
- o Socha Ježiša
- o Cintorínsky
- o Kaplnka
- o Prícestný kríž,
- o Kinogaléria
- o Administratívna budova leopoldovskej stanice
- o Nákladný sklad
- o Stavadlo st. 1.
- o Stavadlo st. 2.
- o Práčovňa
- o parcelácia, hmotovo-priestorová skladba, tvaroslovie okenných a dverných výplní, ako aj tvaroslovia fasád domov:
  - Murgašova ulica – dom č.4(339), 5(304), 27(315), 67(335), vila č.15(309).
  - Štefánikova ulica – dom č.1(207), 8(271), 28(261), 31(222), 44(253), 52(249), 53(233), vilky č.7(47), 62(244).
  - Hurbanova ulica – dom č. 21(221), 37(156), 52(182), 61(168), 62(176), 69(172), 71(173), ?(178), vilky č.34(190), 59(167), nárožný dom č.35(292) ulíc Holubyho a Hurbanovej.
  - Strečanského ulica – dom č.2(592), 14(598).
  - Námestie sv. Ignáca – dom č.3(42), 5(41), 6(3), 11(280), 16(8), 18(36), 19(38), 20(10), 25(31), 28(14), 37(17).
  - Gučmanova ulica – dom č.3(678), 13(956).
  - Hollého ulica – dom č.25(637), 27(636).
  - Bernolákova ulica – dom č.5(113), 12(132), 18(129)
  - Hlohovecká cesta – dom č.5(46), 6(102).
  - Piešťanská cesta – dom č. 6(571), 16(576), vilky č.11(586),13(585).
  - Nájomné domy na Trnavskej ceste – č.1(1030) a 2.

5.1.3 Z hľadiska ochrany archeologických nálezísk a výkonu záchranného archeologického výskumu vyplývajúceho zo zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu je nutné, aby si každý stavebník/investor stavby vyžadujúcej zemné práce vyžiadal od *Krajského pamiatkového úradu Trnava* už v stupni územného konania stanovisko k plánovanej stavebnej akcii

*Vzhľadom na absenciu odbornej komplexnej historickej reambulácie územia mesta Leopoldov kompetentnými orgánmi, podrobný spôsob ochrany, obnovy a rekonštrukcie historických fondov vrátane možných režimov ich využitia stanovíť v následných podrobnejších stupňoch ÚPD, po špecifikovaní požiadaviek a nárokov orgánov pamiatkovej ochrany, v rozsahu a forme stanovenej príslušnou legislatívou.*

#### C.1.5.2. Ochrana a využitie prírodných zdrojov

5.2.1 Za prírodné zdroje vyžadujúce zvýšenú ochranu treba považovať:

- o biokoridor nadregionálneho významu – Rieka Váh
- o biocentrum regionálneho významu – Červeník – Ypsilon
- o biocentrum regionálneho významu – Háje a Mlynské
- o biocentrum lokálneho významu Drahovský kanál
- o biocentrum lokálneho významu Kozí vrch
- o biocentrum lokálneho významu Paradajs
- o *biocentrum lokálneho významu Štrkovka*

- o mokrad' lokálneho významu - Štrkovisko Leopoldov
- o mokrad' lokálneho významu - Struky

Ochraňovaným územím je aj

- o poľnohospodársky pôdny fond s vybudovanými hydromelioračnými sústavami (závlahy a odvodnenia)
- o plochy krajinej zelene v extraviláne

#### C.1.5.3. Ochrana prírody a tvorby krajiny

- 5.3.1 Dobudovať a vytvoriť funkčné prvky ÚSES, vylúčiť nevhodnú zmenu kultúr i akékoľvek zásahy, ktoré by mohli spôsobiť ich narušenie
- 5.3.2 Podporiť zvýšenie podielu nelesnej drevinovej vegetácie a nahradiť nepôvodné druhy drevín v líniových výsadbách pôvodnými
- 5.3.3 Revitalizovať Starý Dudváh a kompletizovať sprievodnú vegetáciu výsadbou pásu domácich druhov stromov a krov pozdĺž toku
- 5.3.4 Zachovať existujúce TTP a ich podiel v budúcnosti zvýšiť
- 5.3.5 Vhodnými technickými, biologickými, ekologickými, ekonomickými a právnymi opatreniami eliminovať negatívne vplyvy pri výstavbe vodného diela Sereď – Hlohovec
- 5.3.6 V lokalitách 17 – Štrkovka, 19 - Priemyselný park a Z1.7 – obchodné centrum regulovať rozvoj občianskej vybavenosti, výroby, cestnej a vodnej dopravy tak, aby nevplýval negatívne na susedné prvky ÚSES
- 5.3.7 Usmerniť využívanie ornej pôdy, optimalizovať štruktúru pestovaných plodín v rámci osevných postupov
- 5.3.8 *Dodržiavať regulatívy na ochranu a trvalo udržateľné využívanie mokrade Štrkovka:*
  - o zabezpečiť zachovanie mokrade
  - o vývoj lokality (vodnej plochy) ponechať bez zásahu
  - o vylúčiť vytváranie skládok v blízkom okolí lokality
  - o zákaz zámerného šírenia nepôvodných druhov rastlín a živočíchov
  - o vylúčiť akúkoľvek činnosť meniacu stav mokrade
  - o územie využívať len pre krátkodobú usmernenú rekreáciu a športový rybolov

#### C.1.5.4. Zeleň

*Pre zabezpečenie komplexného rozvoja mesta je potrebné dotvoriť zelenú kostru mesta (zeleň v zastavanom území), tvorenú zeleňou verejnou, vyhradenou, špeciálnou a súkromnou nasledovne:*

##### **ZELEŇ VEREJNÁ**

- 5.4.1 Jestvujúce plochy uličnej zelene a parkových plôch zachovať v návrhovom období v plnom rozsahu
- 5.4.2 V ťažiskových verejných priestoroch mesta dobudovať verejné priestranstvá
  - Námestie sv. Ignáca a priestor okolia kostola
  - priestoru okolia OÚ
  - predstaničného priestoru
  - mestotvorného polyfunkčného priestoru jestvujúceho prieľahu cesty III/5132 mestom
  - pred vstupom do športového areálu
  - verejný priestor medzi vstupom do cintorína a domu smútku
  - starý cintorín vo vzťahu k navrhovanému kostolu



- na príslušných plochách k bytovým domom jestvujúcim a navrhovaným
- 5.4.3 *Vytvoríť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných plôch, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi.*

#### **ZELEŇ AREÁLOVÁ**

- 5.4.4 zeleň v areáli ZŠ zachovať v najväčšom možnom rozsahu
- 5.4.5 dobudovať zeleň športového areálu o vysokú zeleň a na záberových rozvojových plochách
- 5.4.6 *Vytvoríť také usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovaných obytných plôch, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi.*

#### **ZELEŇ ŠPECIÁLNA**

- 5.4.7 cintorín, plochu mestského cintorína považovať za dostatočnú i v návrhovom období a uskutočniť na nej odbornú parkovú výsadbu vyššej zelene

#### **IZOLAČNÁ ZELEŇ**

- 5.4.8 realizovať izolačnú zeleň pozdĺž železničnej trate C 141 v dotyku s obytným územím v rámci výstavby protihlukových opatrení
- 5.4.9 realizovať izolačnú zeleň pozdĺž navrhovaného obchvatu cesty III/5132 v dotyku s obytným územím v rámci výstavby protihlukových opatrení
- 5.4.10 realizovať pás izolačnej zelene v rámci areálu ČOV
- 5.4.11 realizovať pás izolačnej zelene v páse okolo pevnosti
- 5.4.12 realizovať pás izolačnej zelene v rámci areálov priemyselných zón a parkov v dotyku s jestvujúcim obytným územím a územím určeným na rozvoj bývania v návrhovom a prognóznom období
- 5.4.13 *Návrh nových komunikácií podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú líniovú stromovú a kríkovú zeleň, resp. areálovú sprievodnú zeleň s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene, s možnosťou vytvorenia pešej a cyklistickej komunikácie.*

#### **ZELEŇ SÚKROMNÁ**

- 5.4.14 zeleň záhrad rodinných domov - bude tvoriť i naďalej veľkú časť urbanizovaného územia, ktorá sa však výstavbou RD v navrhovaných lokalitách bude postupne redukovať
- 5.4.15 vnútrobloková zeleň bytových domov - bude orientovaná do lokalít vymedzených pre bytové domy v zmysle návrhu riešenia
- 5.4.16 Pri výsadbách zelene v intraviláne je potrebné vyhnúť sa pelovým alergénom a postupne nahrádzať tieto druhy i v jestvujúcich výsadbách

#### **ZELEŇ KRAJINNÁ**

Pri dotváraní neurbanizovaného územia je potrebné:

- 5.4.17 Zeleň krajinnú dotvoríť najmä budovanými líniovými výsadbami, remízkami, alejami popri komunikáciách v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú prepájať zelenú kosť zastavaného územia v meste s jestvujúcimi plochami vysokej zelene, biokoridormi a biocentrami v neurbanizovanej krajine v zmysle návrhu riešenia – vid'. čl.. 5.2 a 5.3.
- 5.4.18 Zabezpečiť spracovanie príslušnej odbornej dokumentácie v súlade s platnou legislatívou, vrátane jej prerokovania a odsúhlasenia so skutočnými vlastníkmi

dotknutých pozemkov (zásah do vlastníckeho práva) v súlade so stanovenou základnou koncepciou dotvárania neurbanizovanej krajiny

#### C.1.6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

*Pre zlepšenie úrovne a kvality životného prostredia v k.ú. Leopoldov je potrebné:*

##### V OBLASTI OCHRANY PÔDY

- 6.1.1 pre elimináciu pôdnej erózie realizovať celú škálu tradičných protieróznych opatrení, systémy zelených pásov, plôch, lokálnych biokoridorov a vetrolamov vo väčšom rozsahu a napojiť ich na zelenú kostru mesta v zmysle návrhu riešenia
- 6.1.2 výstavbu tohto systému koordinovať s pozemkovými úpravami
- 6.1.3 preferovať biologické hospodárenie s cieľom racionálneho využívania pôdneho fondu
- 6.1.4 v osevných postupoch využívať pestovanie vikovitých plodín

##### V OBLASTI ZBERU A LIKVIDOVANIA KOMUNÁLNEHO ODPADU

- 6.2.1 zber, odvoz a likvidovanie komunálneho odpadu zabezpečiť v rámci celého mesta v potrebnom rozsahu príslušným podnikateľským subjektom v súlade s platnou legislatívou
- 6.2.2 vytvoriť priestorové a organizačné podmienky na separovaný zber komunálneho odpadu, zriadením zberných miest, resp. zberných dvorov

##### V OBLASTI OCHRANY PRED HLUKOM A VIBRÁCIAMI

- 6.3.1 v súvislosti s výstavbou vysokorychlostnej železničnej trate H120 a modernizáciou ostatných železničných tratí realizovať v kontaktných úsekoch s obytným územím príslušné stavebnotechnické opatrenia – protihlukové steny eliminujúce vplyv dopravy na bývanie, v rozsahu stanovenom v návrhu riešenia
- 6.3.2 odstrániť zdroje hluku a vibrácií v obytnom území ktoré tvoria jednotlivé výrobné prevádzky remeselníkov a živnostníkov, ich ďalšiu činnosť umožniť iba po zmene technológie, resp. predmetu ich činnosti tak, aby nemali negatívny vplyv na príslušné obytné plochy

##### V OBLASTI OCHRANY PRED ORGANOLEPTICKÝMI ZÁPACHMI

- 6.4.1 v prípade pokračovania činnosti poľnohospodárskej výroby v pôvodnom areáli poľnohospodárskeho dvora, vo vzťahu k blízkej obytnej zóne jej budúcu činnosť a kapacitu dať do súladu s platnou legislatívou a normatívmi
- 6.4.2 dať do súladu so stanoveným priestorovým vymedzením prípadnú činnosť SHR na pozemkoch RD a v rozmernejších záhradách prilahlých k jednotlivým RD v zastavanom území mesta

##### V OBLASTI OCHRANY VÔD

- 6.5.1 rešpektovať vymedzené pásmo hygienickej ochrany a režim v nich stanovené pre:
  - vodné zdroje PHO 1.- 3. stupňa
  - cintorín
- 6.5.2 zabezpečiť odvádzanie a čistenie odpadových vôd pre celé mesto v ekologickej koncovke – ČOV

- 6.5.3 zabezpečiť odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch v častiach mesta, kde nie je vybudovaná dažďová kanalizácia a ich likvidáciu vo vsakovacích pásoch alt. prečerpávaním do ramena rieky Váh
- 6.5.4 Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822.
- 6.5.5 V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z o ochrane pred povodňami.
- 6.5.6 Dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe odporúčame v maximálnej miere zadržať v území ( zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

### C.1.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA SÍDLA

Pri rozvoji sídla je potrebné:

- 7.1 rešpektovať hranice zastavaného územia stanovené v r.1990 rozšírené v zmysle platnej legislatívy o vymedzené rozvojové plochy v zmysle návrhu ÚPN mesta v členení:
- hranica zastavaného územia mesta v návrhovom období (do r.2023) - zabezpečiť prerokovanie a odsúhlasenie úpravy rozsahu zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy a jej zaznačenie do príslušných podkladov.
  - rozšírenie hranice zastavaného územia mesta v prognóznom období (po r. 2023) v prípade záujmu konkrétnych investorov o výstavbu na prognózných plochách v skoršom období (do r. 2023) - začlenenie dotknutého územia do ZÚ riešiť v zmysle platnej legislatívy príslušnou aktualizáciou ÚPN mesta .

### C.1.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

- 8.1 rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma v k.ú. mesta Leopoldov, vymedzené pre trasy jestvujúcich alebo uvažovaných nadradených systémov dopravného a technického vybavenia a iné zariadenia a režimy ich možného využitia v zmysle príslušných STN v rozsahu:
- o dopravné vybavenie
    - železničná trať OP 60 m
      - H 120 Bratislava -Leopoldov -Žilina
      - H 133 Leopoldov -Galanta
      - C 141 Leopoldov -Lužianky
    - železničná vlečka OP 30 m
    - diaľnica D1 Bratislava –Žilina OP 100 m
    - cesta II. triedy II/513 Leopoldov –Hlohovec OP 25 m
    - cesta III. triedy III/5132, III/5134 OP 20 m
    - miestne komunikácie I. a II. tr. v extraviláne OP 15 m
  - o technické vybavenie
    - VTL plynovod DN 150 - DN 300 s prísl. BP 20 m
    - VVN el. vedenie vzdušné 110 kV OP 15 m
    - VN el. vedenie vzdušné 22 kV s prísl. OP 10 m
    - ČOV PHO 150 m
    - vodný zdroj PHO 1<sup>o</sup> 50 m

- tepelné hospodárstvo
  - mimo územia mesta (v extraviláne): OP od komunikácie 3 m  
OP inam 1 m
  - v území mesta (v intraviláne): OP 1 m

o ostatné ochranné pásma:

V území nie sú vymedzené ochranné pásma v zmysle zákona o ochrane prírody

- všetky ochranné hrádze a veľké vodné toky OP 10 m  
rastlý porast min. 10 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze tokov Váh a Dudváh
- malé vodné toky a melioračné kanály OP 5 m
- cintorín OP 50 m
- pamiatkové objekty OP 30 – 50 m
- poľn. areál s kapacitami živočíšnej výroby v súč. rozsahu (v návrhovom období sa predpokladá postupná likvidácia s primeranou redukciou OP) OP 200 m
- areály a zariadenia navrhovaného priemyselného parku Leopoldov (OP budú stanovované podľa konkrétnej náplne v zmysle platných STN - ich činnosť nesmie limitovať navrhované funkčné využitie v zmysle stanovených limitov a regulatívov pre vymedzené priestorové bloky na jestvujúcich a rozvojových plochách mesta)

8.2 rešpektovať a zohľadniť trasy ostatných jestvujúcich i nových miestnych verejných vedení T.I.

8.3 rešpektovať dobývací priestor výhradného ložiska zemného plynu „Trakovice“ pre organizáciu Nafta a.s. Gbely.

### C.1.9. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PLOCHY NA CHRÁNENÉ

#### ČASTI KRAJINY

*Plochy pre verejnoprospešné stavby v zastavanom území sídla sú vymedzené najmä jestvujúcimi verejnými priestranstvami a novo navrhovanými verejnými priestranstvami, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov verejného technického vybavenia a komunikácií vrátane konečnej úpravy týchto priestorov, ako aj parcely vo vlastníctve mesta určené pre výstavbu sociálnej vybavenosti.*

*Verejnoprospešné stavby s potrebou vymedzenia príslušných plôch pre realizáciu sú špecifikované v čl. C.1.11.*

*Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu sú špecifikované v čl. C.1.5.2..*

### C.1.10. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI JE POTREBNÉ OBSTARAŤ

#### ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

*Územia, na ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu v návrhovom období sú rozvojové lokality rozsiahlejšej obytnej výstavby, polyfunkcie, výroby a podnikateľských aktivít v zastavanom území mesta a na príľahlých plochách:*

- 10.1 obytnej zóny 1 - Piešťanská
- 10.2 obytnej zóny 2 - Kukučínova
- 10.3 obytnej zóny 3 - Hviezdoslavova - Dlhá
- 10.4 športového areálu, lokalita 4 a 5
- 10.5 obytnej zóny 6 – Rázusova
- 10.6 obytnej zóny 7 – Šulekovská
- 10.7 obytnej zóny 8 – Tehelňa

- 10.8 výrobnou podnikateľskou zónou lokality 11, 12, 13 a 14
- 10.9 prístavu lokality 17 - Štrkovka
- 10.10 výrobnou podnikateľskou zónou lokality 19- Priemyselný park Leopoldov - Červeník - Madunice
- 10.11 obytnej zóny Z1.1 - Moyzesova
- 10.12 obytnej zóny Z1.2 - Šulekovská
- 10.13 zóny občianskej vybavenosti Z1.7 - obchodné centrum

*Rozvojové kroky v ostatnom území mesta budú zabezpečované spracovaním územnoplánovacích podkladov formou urbanistických štúdií riešiacich usporiadanie konkrétnych priestorov a po ich prerokovaní mesto, alebo iný investor prikróčí k zabezpečeniu spracovania zadania a projektu jednotlivých stavieb.*

- Takýmto spôsobom bude riešená i úprava hlavných verejných priestorov sídla:*
- 10.14 Námestie Sv. Ignáca, vrátane širšieho okolia kostola, prepojenia na územie priľahlé k športovému areálu
  - 10.15 Predstaničný priestor a Gojdičova ul. až po napojenie na lokalitu 8 - Tehelňa

*V prípade realizácie novej výstavby na plochách určených Návrhom riešenia ÚPN mesta Leopoldov v prognóznom období už v návrhovej etape do r.2023 bude potrebné pre tieto územia tiež spracovať príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni, prípadne spracovať príslušné územnoplánovacie podklady formou urbanistickej štúdie.*

#### **C.1.11. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

*Za stavby verejnoprospešné možno považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia.*

*Návrh vymedzenia verejnoprospešných stavieb mesta Leopoldov:*

- a. verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
  - 11.1 rozšírenie kapacity a dobudovanie areálu MŠ v jestvujúcom areáli
  - 11.2 rozšírenie kapacity a dobudovanie areálu ZŠ v jestvujúcom areáli a variantne na príľahlých záberových plochách vymedzených v zmysle návrhu riešenia
  - 11.3 dom opatrovateľskej služby - mestské zariadenie komplexných sociálnych a zdravotných služieb pre prestárlych a sociálne odkázaných občanov
  - 11.4 dobudovanie a rozšírenie športovorekreačného areálu v lokalitách 4. a 5. na jestvujúcich a vymedzených záberových plochách v zmysle návrhu riešenia
  - 11.5 dobudovanie areálu zdravotného strediska na ul. 1. mája v komplexnom rozsahu o potrebné kapacity a vybavenie
  - 11.6 dobudovanie areálu mestského úradu o potrebné kapacity administratívnych priestorov mestskej samosprávy a verejnej správy
  - 11.7 min. 2 objekty pre oblasť odpadového hospodárstva - (tzv. zberné dvory, zberné miesta a pod.).
- b. verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
  - 11.8 budovanie celého komplexu ÚSES v k.ú. Leopoldov v nadväznosti na okolité územie, najmä:
    - biokoridoru nadregionálneho významu - Rieka Váh
    - biocentra regionálneho významu - Červeník - Ypsilon
    - biocentra regionálneho významu - Háje a Mlynské

- biocentra lokálneho významu Drahovský kanál
  - biocentra lokálneho významu Kozí vrch
  - biocentra lokálneho významu Paradajs
  - biokoridoru lokálneho významu Starý Dudváh
- 11.9 revitalizácia koryta Starého Dudváhu s kompletizáciou jeho sprievodnej vegetácie
- 11.10 dobudovanie plôch verejnej zelene tvoriacich zelenú kostru mesta, nadväzujúcich na líniové prvky krajinej zelene v poľnohospodárskej krajine a na zeleň biokoridorov a biocentier v zmysle ÚSES
- 11.11 vybudovanie líniových stavebnotechnických opatrení proti hluku vrátane izolačnej zelene pozdĺž železničnej trate a mestských obchvatov ciest II/513 a III/5132 v dotyku s obytným územím v zmysle návrhu riešenia
- 11.12 vytvorenie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v meste a vytvorenie priestorových podmienok na jeho dobudovanie

c. verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- 11.13 vytvorenie priestorových podmienok pre úpravu cesty II/513 v kategórii C 9,5/80
- 11.14 vedenie severo -východného obchvatu III/5132 SÚ Leopoldov v kategórii C 7,5/70
- 11.15 privádzač k obchvatu v kat. mimo zastavané územie MOK 7,5/50
- 11.16 vysokorýchlostná trať Bratislava – Žilina H120 – úprava na rýchlosť 160 km/hod.
- 11.17 železničná trať C141 Leopoldov – Lužianky – elektrifikácia a modernizácia
- 11.18 železničná trať H133 Galanta – Leopoldov – modernizácia a úprava rýchlosti
- 11.19 rozšírenie a dobudovanie železničnej stanice Leopoldov
- 11.20 vybudovanie autobusového nádražia v predstaničnom priestore ŽSR
- 11.21 vytvorenie priestorových podmienok pre realizovanie a vybudovanie verejných miestnych a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v zmysle návrhu
- 11.22 vytvorenie priestorových podmienok na rekonštrukciu a dobudovanie verejných komunikácií v zastavanom území v kategórii v zmysle návrhu riešenia
- 11.23 vybudovanie novonavrhovanej siete miestnych obslužných komunikácií funkčných tried C2, C3 v zastavanom území a na záberových rozvojových plochách mesta v zmysle platných STN
- 11.24 rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií v zastavanom území mesta na funkčnú triedu C2, C3 v zmysle platných STN
- 11.25 vybudovanie ukludnených komunikácií funkčnej triedy D1 a obojstranných chodníkov pozdĺž ciest III. triedy a miestnych komunikácií I. a II. triedy v zastavanom území i na záberových rozvojových plochách v zmysle platných STN
- 11.26 úprava dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň)
- 11.27 dobudovanie peších priestorov na verejných priestranstvách mesta, najmä v jej centrálnej časti, v predstaničnom priestore a oddychovo-rekreačnej zóne Štrkovka
- 11.28 vytvorenie priestorových podmienok pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách v lokalitách a rozsahu podľa potreby (najmä v centrálnej časti mesta, pred MsÚ, predstaničný priestor) v zmysle návrhu riešenia
- 11.29 rekonštrukcia a dobudovanie autobusových zastávok s príslušenstvom podľa príslušných STN a v zmysle návrhu riešenia
- 11.30 vybudovanie autobusových zastávok na nových rozvojových plochách v zmysle návrhu riešenia

- 11.31 zabezpečenie priestorových a stavebnotechnických podmienok pre vedenie cyklotrasy regionálneho významu v k. ú. Leopoldov v zmysle návrhu riešenia
- 11.32 zabezpečenie bezpečných priestorových a stavebnotechnických podmienok pre vedenie lokálnych cyklotrás v k. ú. Leopoldov a v zastavanom území mesta Leopoldov v zmysle návrhu riešenia v súlade s príslušnými STN
- 11.33 vybudovanie dopravných plôch a prístupových ciest pre rekreačný a športový areál
- 11.34 vybudovanie prístavu
- 11.35 napojenie priem. parku a prístavu na severo - východný obchvat III/5132
- 11.36 *Verejný terminál intermodálnej prepravy Leopoldov (TIP LE), umiestnenie ktorého sa navrhuje v katastrálnom území obce Šulekovo a čiastočne mesta Leopoldov.*

d. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:

- 11.37 rozvoj a rekonštrukcia verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- 11.38 výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN
- 11.39 výstavba a rekonštrukcia elektrických transformačných staníc
- 11.40 výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia
- 11.41 rozvoj a rekonštrukcia plynovodnej siete v zmysle Hydraulického prepočtu plynovodnej siete Leopoldova
- 11.42 rozvoj a rekonštrukcia telekomunikačných sietí v zmysle stanovenej koncepcie
- 11.43 výstavba hlavnej stanice pre príjem signálov televíznych vysielačov
- 11.44 výstavba siete káblovej televízie
- 11.45 rozvoj a rekonštrukcia siete mestského rozhlasu
- 11.46 vybudovanie horúcovodných prípojok pre navrhované lokality prípojok

e. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- 11.47 komplexné stavebnotechnické opatrenia na ochranu
- 11.48 rozvoj a údržba verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie
- 11.49 vlastné zdroje vody pre lokality č. 12, 13, 17 a 19
- 11.50 rozvoj a údržba verejnej splaškovej a dažďovej kanalizácie a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie
- 11.51 vybudovať vlastné ČOV pre lokality č. 12, 13, 17 a 19