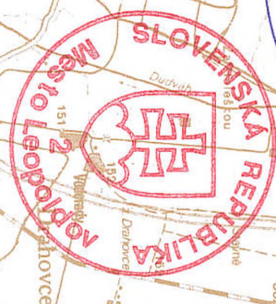


**MESTO LEOPOLDOV**

**SCHVALOVACIA DOLOŽKA :  
UZEMNÝ PLÁN OBCE - MESTA LEOPOLDOV  
ZMENY A DOPLNKY 04/2017**

BOL SCHVALENÝ V MESTSKOM ZASTUPITEĽSTVE  
DŇA 28.05.2018 UZN. Č. C/39/2018 A JEHO ZÁVÄZNÁ  
ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 125/2018  
OPRAVENÁ OSOBA : MGR. TEREZIA KAVULIAKOVÁ  
PODPIS :

PECIATKA



**ZMENY A DOPLNKY 04/2017 - ČISTOPIS**

**ÚPN-O LEOPOLDOV**

obstarávateľ  
spracovateľ

spracované

MESTO LEOPOLDOV  
Ing. arch. Eva Krupová  
autorizovaný architekt SKA

máj 2018

## **C.1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja v zmysle riešenia ZMIEN A DOPLNKOV 04/2017, ktoré sú zvýraznené *tučnou kurzívou*.

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA sa mení nasledovne:

*Základné požiadavky na urbanistické riešenie:*

- 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, lokalita **Z2.9 a Z4.3**)
  - o záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Leopoldov v južnej časti k.ú. mesta Leopoldov v 1.- 3. etape rozvoja (lokalita 14 a lokalita Z2.10)
  - o záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Leopoldov -Hlohovec - Červeník 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
- 1.6.6 v období 3. etapy rozvoja - do r.2023 je potrebné zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok na novú bytovú výstavbu najmä:
- v lokalite **Z4.6** Piešťanská (pôvodne lokalita **Z2.1** – Piešťanská)
    - v priestore bloku vymedzenom ul. Piešťanská, Holubyho a Nádražná, na plochách záhrad jestvujúcich RD (cca 57 b.j. formou nízkopodlažného bývania v RD),

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA A REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH sa mení nasledovne:

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

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

Základná charakteristika:

územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - o dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách - rodinných domoch
    - zeleň súkromných záhrad
  - o vhodné funkcie



- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky autobusovej dopravy
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov, *ak nie je možnosť splnenia podmienky parkovania na vlastnom pozemku*
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov
- malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
- o podmiennečne vhodné funkcie
  - *občianska vybavenosť 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
- *pôvodný stavebný pozemok sa môže na dĺžku rozdeliť maximálne na 2 pozemky (tzn. môže vzniknúť max 1 rad nových RD v záhradách)*
- *v prípade stavby ďalšieho RD v "záhrade" sa musí pozemok riadne rozdeliť na príslušné stavebné pozemky a zabezpečiť prístup z dopravnej komunikácie k obom stavebným pozemkom*
- stavby *postavené* v záhradách rodinných domov, *ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe*, riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
- koeficient zastavanosti *maximálne* 0,4 (neplatí pre CMZ)
- *predná* stavebná čiara sa určuje v *existujúcich* lokalitách *podľa existujúcich stavieb, ktoré charakterizujú ulicu*, v *novonavrhovaných lokalitách* 6 m od čelnej hranice pozemku
- *pri novo vzniknutých pozemkoch, ktoré sú v styku s rozvojovými územiami sa nesmie stavať 10m od zadnej hranice existujúcich pozemkov (z dôvodu potreby dostatočne širokého pásu na vybudovanie potenciálnej spoločnej prístupovej komunikácie, ktorá by mohla lepšie sprístupniť záhrady exist. pozemkov)*
- *musí byť zabezpečená prístupová cesta (široká min. 3m) a prípojky inžinierskych sietí k novovzniknutým RD na pozemkoch, ktoré vznikli delením existujúceho pozemku*
- podlažnosť sa určuje na max. 2 (v CMZ 3) nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia
- *podlažnosť rodinných domov postavených v záhradách za pôvodným rodinným domom sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia pričom 2 NP musí byť výlučne podkrovia a sklon nízkospádovej strechy môže byť max. 35 stupňov. Výška rímsy domu v záhrade môže byť max 3,5 m. Tento regulatív neplatí pre RD ktoré tvoria uličnú čiaru.*
- 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 –*zrušené*

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

Základná charakteristika:

totožná so základnou charakteristikou primárneho bloku (A1)

Funkčné využitie:

- o totožné so základnou charakteristikou primárneho bloku (A1)

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
- *pôvodný stavebný pozemok sa môže na dĺžku rozdeliť maximálne na 2 pozemky (tzn. môže vzniknúť max 1 rad nových RD v záhradách)*
- *v prípade stavby ďalšieho RD v "záhrade" sa musí pozemok riadne rozdeliť na príslušné stavebné pozemky a zabezpečiť prístup z dopravnej komunikácie k obom stavebným pozemkom*
- stavby *postavené* v záhradách rodinných domov, *ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe*, riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
- koeficient zastavanosti *maximálne* 0,4
- *predná* stavebná čiara sa určuje v *existujúcich* lokalitách *podľa existujúcich stavieb, ktoré charakterizujú ulicu*, v *novonavrhovaných lokalitách* 6 m od čelnej hranice pozemku
- *pri novo vzniknutých pozemkoch, ktoré sú v styku s rozvojovými územiaми sa nesmie stavať 10m od zadnej hranice existujúcich pozemkov (z dôvodu potreby dostatočne širokého pásu na vybudovanie potenciálnej spoločnej prístupovej komunikácie, ktorá by mohla lepšie sprístupniť záhrady exist. pozemkov)*
- *musí byť zabezpečená prístupová cesta (široká min. 3m) a prípojky inžinierskych sietí k novovzniknutým RD na pozemkoch, ktoré vznikli delením existujúceho pozemku*
- podlažnosť sa určuje na max. 2 (v CMZ 3) nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia
- *podlažnosť rodinných domov postavených v záhradách za pôvodným rodinným domom sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia pričom 2 NP musí byť výlučne podkrovia a sklon nízkospádovej strechy môže byť max. 35 stupňov. Výška rímsy domu v záhrade môže byť max 3,5 m. Tento regulatív neplatí pre RD ktoré tvoria uličnú čiaru*
- 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 oploenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oploenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA nemení.

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA v podkapitole C.1.4.1. Verejné dopravné vybavenie dopĺňa o bod 4.1.12. nasledovne (doplnenie je zvýraznené *hrubou kurzívou*, nezmenené body nie sú uvádzané):

C.1.4.1. Verejné dopravné vybavenie

**4.1.12. *v súvislosti so ZMENOU Z4.1 je potrebné zabezpečiť dopravno-inžinierske posúdenie novo navrhovanej kruhovej križovatky v ďalších stupňoch jej riešenia. Posúdenie je nutné uskutočniť pred vydaním územného rozhodnutia.***

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, PLÔCH ZELENÉ nemení.

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE v podkapitole V OBLASTI OCHRANY PRED HLUKOM A VIBRÁCIAMI dopĺňa o bod 6.3.3. nasledovne (doplnenie je zvýraznené *hrubou kurzívou*, nezmenené podkapitoly a body nie sú uvádzané):

V OBLASTI OCHRANY PRED HLUKOM A VIBRÁCIAMI:

**6.3.3. *Pri riešení konkrétnych podnikateľských aktivít v priemyselných častiach územného plánu a v dotyku priemyselných a obytných častí je potrebné predložiť hlučkovú štúdiu podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.***

#### **C.1.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA SÍDLA**

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA SÍDLA nemení.

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

Riešením ZMENY 04/2017 sa kapitola VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ dopĺňa v bode 8.4 nasledovne (doplnenie je zvýraznené *hrubou kurzívou*, nezmenené body nie sú uvádzané):