

7A 222041

11.05.2023

LEO 2511/56/2023/Ja

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
 ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY

Oddelenie územného plánovania
 P. O. Box 3, Kollárova 8. 917 02 Trnava

Mesto Leopoldov Mestský úrad	
Dátum: 11.05.2023	
Číslo zápisnice: 5386 (2023)	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: JAM

Mesto Leopoldov
 Hlohovská cesta 104/2
 920 41 Leopoldov

Váš list číslo/zo dňa
 LEO/2511/56/2023/Ja/05.04.2023

Naše číslo
 OU-TT-OVBPI-2023/024817/Ti

Vybavuje/linka
 Ing. Tichý/394

Dátum
 03.05.2023

Vec

ÚPN-O Leopoldov – Žiadosť o usmernenie – odpoveď.

Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu územného plánovania bola dňa 13. 04. 2023 doručená od Mesta Leopoldov v zastúpení primátorkou mesta žiadosť o usmernenie, či je v zmysle územného plánu v rámci regulačného bloku A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy možné povoliť prevádzku pohostinstva v uličnej línii, medzi rodinnými domami (Hviezdoslavova ulica).

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania dáva nasledovné stanovisko:

- Podľa „Územného plánu mesta Leopoldov“ (schváleného uznesením č. 52/2005, zo dňa 7.3.2005, v znení neskorších zmien a doplnkov záväznej časti územného plánu mesta Leopoldov) je funkčná charakteristika regulačného bloku A 01 nasledovná: 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 odstavňé 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.
- **podmienečne 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



OKRESNÝ
 ÚRAD
 TRNAVA

Telefón
 --42133 / 55 64 394

Fax
 --42133 / 55 15 298

E - mail
 Lukas.Tichy@minv.sk

Internet
 www.minv.sk/?
 okresny-urad-trnava

IČO
 00151866

- alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.
- Podľa uvedenej funkčnej regulácie je zrejmé, ako aj z názvu „*dominantné (primárne) funkcie*“ vyplýva, že hlavná funkcia musí byť bývanie v rodinných domoch so zeleňou súkromných záhrad. Podmienečne vhodná funkcia ako je občianska vybavenosť (kam patrí pohostinstvo) je možná len, ak bude ako doplnok k hlavnej funkcii. To znamená, že pohostinstvo musí byť na pozemku menšieho rozsahu ako hlavná funkcia bývanie v RD. Územný plán vymedzuje vo svojom území plochy, kde je možné umiestňovať občiansku vybavenosť, ako hlavnú funkciu na pozemku hlavne v CMZ v regulačných blokoch „B 01 – polyfunkčné územie a vybavenostná kostra mesta“ alebo regulačných blokoch „B 04 - plochy a bloky mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb“. Prevádzka môže byť ako súčasť rodinného domu alebo ako samostatná stavba. V tom prípade musí byť na pozemku aj stavba rodinného domu, ktorá bude väčšieho rozsahu ako stavba prevádzky. Pritom musia byť dodržané všetky doplňujúce ustanovenia platné pre regulačný blok „A01“.
 - Ďalej pri prevádzke pohostinstva je vysoký predpoklad zvýšenia hlučnosti, čo by priamo ovplyvnilo bývanie v okolí. V neprípustných funkciách sú zakázané všetky činnosti, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlučnosť) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.
 - V kapitole „C.1.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA“ je uvedené, že komerčnú vybavenosť a nezávadné podnikateľské aktivity orientovať najmä do:
 - priestorov v centrálnej polohe mesta v nadväznosti na prestavbu severnej strany námestia,
 - priestorov jestvujúceho priet'ahu cesty III/1319 cez mesto (Piešťanská, Hlohovecká ul..),
 - do predstaničného priestoru, vo väzbe na staničný objekt a autobusovú stanicu,
 - do priestoru v ťažisku lokality č. lokalít č. Z5.3-Tehelňa, Z5.6-Rázusová I a Z5.12-Diely III vo väzbe na výstavbu bytových domov v týchto lokalitách,
 - do priestoru centier priemyselných zón,
 - 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.

Ing. ~~Lubomír Artaľ~~
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

Co.: Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania – ku spisu