

ZMENY A DOPLNKY Č.5
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TOPOLČANY
v znení zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3 a č.4

B. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Územnoplánovací dokument Zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Topolčany
je schválený Mestským zastupiteľstvom v Topolčanoch uznesením
č. z dňa

Peter Baláž
primátor mesta Topolčany

OBSTARÁVATEĽ : MESTO TOPOLČANY

SPRACOVATEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA, SPOL. S R.O.
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5
TEL.FAX : 02/62 41 03 07, 0911 534161
E-MAIL : office@ateliérolympia.eu

JÚL 2017

Územný plán mesta Topoľčany spracoval v rokoch 2004 – 2007 Architektonický ateliér 4A - Akad.arch. Branislav Kulich, Ing.arch. Marián Lupták, Ing.arch. Jana Pappová a kol., Bratislava.

Územnoplánovací dokument bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Topoľčany č.2/2007 z dňa 7.6.2007. Územnoplánovací dokument je riešený k návrhovému roku 2020.

V ďalšom období boli do tohto územnoplánovacieho dokumentu postupne zapracované a schválené aktualizované vývojové požiadavky na konkrétne časti rozvoja mesta – Zmeny a doplnky č.1 až č.4. :

Spracovanie Zmien a doplnkov č.5 ÚPN mesta Topoľčany vyplynulo zo zmeny územno-technických predpokladov a vzhľadom k súčasným požiadavkám na rozvoj rozhodlo mesto Topoľčany z vlastného podnetu zaobstarat' aktualizáciu územno-plánovacieho dokumentu.

Hlavný riešiteľ

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka SKA, registračné číslo 0897 AA

Poverený obstarávateľ

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Ing. Katarína Francová, registračné číslo 227.

HLAVNÉ ÚDAJE

- Identifikačné údaje
- Súčasný stav
- *Dôvody a ciele riešenia Zmien a doplnkov č.5 Územného plánu mesta Topolčany*

- **Identifikačné údaje**

Názov úlohy:	Územný plán mesta Topolčany 2007 Zmeny a doplnky č. 5/2017
Veľký územný celok:	Nitriansky samosprávny kraj
Obstarávateľ:	Mesto Topolčany - Mestský úrad Nám. M. R. Štefánika č. 1, 955 01 Topolčany
Zastúpený:	Ing. Peter Baláž, primátor mesta
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:	Ing. Katarína Francová, MÚ Topolčany, reg. č. 227
Schvaľujúci orgán:	Mesto Topolčany – Mestský úrad Nám. M. R. Štefánika č. 1, 955 01 Topolčany
Spracovateľ:	Ateliér Olympia, spol. s r.o. Wolkrova 4, 811 05 Bratislava
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka
Termín spracovania:	Júl 2017
Schválené MsZ:	

- **Súčasný stav**

Územný plán mesta Topolčany spracoval v rokoch 2004 – 2007 Architektonický ateliér 4A - Akad. arch. Branislav Kulich, Ing. arch. Marián Lupták, Ing. arch. Jana Pappová a kol., Bratislava.

Územnoplánovací dokument bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Topolčany a všeobecne záväzným nariadením č.2/2007 dňa 7.6.2007. Územnoplánovací dokument je riešený k návrhovému roku 2020.

V ďalšom období boli do tohto územnoplánovacieho dokumentu postupne zapracované a schválené aktualizované požiadavky na konkrétne časti rozvoja mesta :

- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN mesta Topolčany – schválené dňa 14.5.2008, spracovateľ architektonický ateliér A4 - Akad. arch. Kulich, Ing. arch. Lupták Ing. arch. Pappová a kol., Bratislava,
- Zmeny a doplnky č.2 ÚPN mesta Topolčany –schválené dňa 08.09.2010, spracovateľ K2 ateliér, s.r.o. – Ing. arch. Kočajda, Ing. arch. Kočajdová a kol., Nitra.
- Zmeny a doplnky č.3 ÚPN mesta Topolčany, spracovateľ Ateliér Olympia, spol. s r.o., Ing. arch. Eva Žolnayová AA, Ing. Barbora Sýkorová, Ing. Peter Rakšányi, PhD. Wolkrova 4, Bratislava, schválené Mestským zastupiteľstvom v Topolčanoch uznesením č.12/2012/XVI z dňa 12.9.2012
- Zmeny a doplnky č.2014 – schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Topolčany č..... dňa2014.

Dôvody a ciele riešenia Zmien a doplnkov č.5 Územného plánu mesta Topoľčany:

V súvislosti so zmenou územno-technických predpokladov sa mesto Topoľčany z vlastného podnetu rozhodlo zaobstarať Zmeny a doplnky č.5 Územného plánu mesta Topoľčany. Hlavným cieľom je vytvorenie aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie vzhľadom k súčasným potrebám rozvoja mesta a administratívnych častí Veľké a Malé Bedzany.

Zmenami a doplnkami č.5 sa riešia tieto hlavné okruhy:

- Zosúladenie so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja v aktuálnom znení,
- zosúladenie s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie viacerých profesijných častí,
- navrhnúť zmeny a doplnenie funkčného využitia územia určeného Územným plánom obce v súhrnnom znení zmien a doplnkov :
 - v južnej časti sídliska Juh pri rieke Nitra rozšíriť oddychovú zónu „Margarétka“ a tým zosúladiť s funkčným využitím plôch určených pre bývanie,
 - pri Jilemnického ul., v južnej časti sídliska „Mravenisko“, riešiť zmenu funkčného využitia plôch občianskej vybavenosti pre rozšírenie funkcie bývania,
 - plochu rezervovanú pre rozšírenie zóny výroby, priemyselného parku ležiacu pri ceste do Malých Bedzan navrhnúť na zmenu funkčného využitia pre občiansku vybavenosť obchodno-obslužného charakteru,
 - v priestore navrhovaného priemyselného areálu (lokalita bývalých asimilačných nádrží pivovaru) upraviť a zjednotiť grafické vyjadrenie plôch zelene s plochami výroby a priemyslu.
 - prehodnotiť ponechanie plôch skladov a priemyslu v južnej časti rozvojovej zóny s prevažujúcou funkciou bývania a vyhradiť túto rozvojovú časť mesta výhradne pre funkciu bývania.
- V oblasti dopravnej infraštruktúry
 - prehodnotiť dopravné riešenie napojenia sídliska Juh a zabezpečiť ďalší prístup do sídliska a odľahčenie dopravne vyťaženej ul. Stredánskej.
 - prehodnotiť dopravné riešenie plánovanej hlavnej zbernej komunikácie rozvojovej zóny bývania (zóna č.11) so železničným nadjazdom s prepojením na cestu III/1700 a ul. Stummerovú a s väzbou na dopravné riešenie výhľadového návrhu sídliska na Kalvárii.
 - navrhnúť obslužnú komunikáciu za účelom zabezpečenia dopravného prístupu k plánovanej rozšírenej časti Nového cintorína.
 - prehodnotiť trasovanie plánovanej miestnej komunikácie v mieste pripojenia na ul. Čerešňovú vo Veľkých Bedzanoch.
 - vo Veľkých Bedzanoch prehodnotiť kategórie navrhovaných miestnych obslužných komunikácií.
 - zapracovať do územného plánu pripravované trasy cyklistických cestičiek mestom podľa projektovej dokumentácie,
- Rozšíriť návrh územného plánu o nové plochy bývania a občianskej vybavenosti
 - navrhnúť novú rozvojovú plochu bývania v rodinných domoch v lokalite nad ihriskom vo Veľkých Bedzanoch
 - rozšíriť rozvojovú plochu bývania po pravej strane ul. Chmeľovej v západnej časti Veľkých Bedzan.
 - riešiť preradenie plochy občianskej vybavenosti z obdobia výhľadu do návrhového obdobia v juhovýchodnej časti rozvojového územia mesta vymedzenom cestou do Solčan a cestou I/64
- Ostatné zámery
 - navrhnúť úpravu usporiadania zástavby a obslužných komunikácií rozvojovej plochy bývania v Malých Bedzanoch s využitím existujúcej ul. Záhumnie,

- upraviť a zjednotiť grafické vyjadrenie zóny výroby a priemyslu z dôvodu jednoznačnosti v rozhodovaní o umiestnení stavby a uplatňovaní záväznej regulácie územia.
- prehodnotiť ponechanie suchého poldra pri Jilemnického ul., resp. zapracovať návrh riešenia protipovodňovej ochrany mesta do územného plánu v súlade so závermi pripravovanej projektovej dokumentácie,
- doplniť funkciu bývania na ul.Továrnickej a ul.Stummerovej o objekty jednoduchej občianskej vybavenosti a stanoviť pre ne regulatívy.
- doplniť funkčné využitie areálu školskej vybavenosti pri ul.Továrnickej o umiestnenie funkcie bývania povolenej za špeciálnych podmienok a obchodno-obslužnú vybavenosť nenáročnú na dopravnú obsluhu a parkovacie plochy,
- pre Park športovcov doplniť funkčné využitie o umiestnenie športovísk s príslušnou reguláciou ich rozsahu,
- spresniť regulatívy funkčného využitia pre bývanie v časti ul.Povstania pri MŠ pre umiestnenie zámeru bytového domu,
- zo záväznej časti vypustiť návrh spaľovne komunálneho odpadu,
- v súvislosti s navrhovanými zmenami, spresnením a doplnením využitia funkčných plôch, dopravného a technického vybavenia aktualizovať resp. doplniť formulácie zásad a regulatívov priestorového usporiadania zástavby a voľných plôch pre jednotlivé zložky osídlenia /bývanie v rodinných domoch, v bytových domoch, stavby občianskej vybavenosti, priemyslu/, konkrétne pomeru zastavaných a zelených plôch, podmienok funkčného využívania územia a umiestňovania stavieb v záväzných častiach územného plánu obce
- V textovej záväznej časti aktualizovať regulatívy v zmysle súčasne platnej legislatívy a noriem
- aktualizovať verejnoprospešné stavby.

Zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Topolčany sú vypracované v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhláškou č.55/2001 a iných súvisiacich predpisov a noriem.

V etape návrhu zmien a doplnkov č.5 zabezpečí obstarávateľ - Mesto Topolčany verejné prerokovanie.

Súbežne s verejným prerokovaním zmien a doplnkov č.5 prebehne v kompetencii OU Topolčany, odbor starostlivosti o životné prostredie konanie o posudzovaní vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie.

Po vyhodnotení doručených stanovísk a ukončení pripomienkového konania a konania o posudzovaní vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie budú Zmeny a doplnky č.4 dopracované o akceptované pripomienky resp. požiadavky a postúpené do schvaľovacieho procesu.

A. Textová časť (smerná)

Záväzná časť dokumentácie – B. Textová záväzná časť

C. Grafická časť dokumentácie

B. Záväzná textová časť

v znení zmien a doplnkov č.1/2008, č.2/2010, č.3/2011, č.4/2014 a č.5/2017
v rozsahu kapitol 1. – 13.

- Textové zmeny a doplnenia vyplývajúce z riešenia zmien a doplnkov

č.1 sú označené

modrou kurzívou

č.2 sú označené

sivou kurzívou

č.3 sú označené

červenou kurzívou

č.4 sú označené

zelenou kurzívou

č.5 sú vyznačené

bordovou kurzívou

- zmeny a doplnenia záväznej textovej časti sú označené *ležatým písmom*.

O b s a h

Str.

ZD5

III. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TOPOĽČANY

7

1. Vymedzenie pojmov

8

2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania
a funkčného využívania územia.

10

3. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich
podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich
využitia – limity územia

11

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.

13

5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného
a technického vybavenia územia

14

6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt,
ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody
a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
vrátane plôch zelene

22

7. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

40

8. Vymedzenie zastavaného územia obce

41

9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa
osobitných predpisov

43

10. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia
a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

46

11. Určenie, na ktoré časti mesta je potrebné obstarat' a schváliť
prehlbujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu zóny

49

12. Zoznam verejnoprospešných stavieb

50

13. Kniha regulatívov

53

Rozdelenie územia mesta Topoľčian na zóny

55

13.01. Centrálna mestská zóna

59

13.02. Mestská obytná zóna

68

13.03. Mestská obytná zóna

82

13.04. Mestská obytná zóna	90
13.05. Mestská priemyselná zóna	98
13.06. Mestská obytná zóna	105
13.07. Mestská obytná zóna	116
13.08. Mestská priemyselná zóna	125
13.09. Rozvojová zóna bývania, občianskej vybavenosti a výroby	131
13.10. Rozvojová obytná zóna	145
13.11. Rozvojová obytná zóna	154
13.12. Rozvojová zóna nadmestskej občianskej a technickej vybavenosti mesta	166
13.13. Rozvojová priemyselná zóna a nadmestská občianska vybavenosť	173
13.14. Rozvojová priemyselná zóna	181
13.15. Obytná zóna Malé Bedzany	184
13.16. Obytná zóna Veľké Bedzany	193
14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	
14.1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN mesta	201
14.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.5 ÚPN mesta	201

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TOPOĽČANY

Obsah návrhu záväznej časti – návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

1. Vymedzenie pojmov
2. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.
3. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia – limity územia
4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.
5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.
6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene.
7. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.
8. Vymedzenie zastavaného územia obce.
9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.
10. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny.
11. Určenie, na ktoré časti mesta je potrebné obstarat' a schváliť prehľbujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu zóny.
12. Zoznam verejnoprospešných stavieb.
13. Kniha regulatívov
 - 13.1 Legenda funkcií a regulatívov
 - 13.2 Rozdelenie územia mesta na zóny
 - 13.3 Schéma delenia riešeného územia
 - Regulatívy zóna 1
 - Regulatívy zóna 2
 - Regulatívy zóna 3
 - Regulatívy zóna 4
 - Regulatívy zóna 5
 - Regulatívy zóna 6
 - Regulatívy zóna 7
 - Regulatívy zóna 8
 - Regulatívy zóna 9
 - Regulatívy zóna 10
 - Regulatívy zóna 11
 - Regulatívy zóna 12
 - Regulatívy zóna 13
 - Regulatívy zóna 14
 - Regulatívy zóna 15
 - Regulatívy zóna 16

13.4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb ZD č.1/2008, ZD č.2/2010, ZD č.3/2012, ZD č.4/2014,

14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

14.1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
v zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN mesta

169

14.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
v zmenách a doplnkoch č.5 ÚPN mesta

169

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI – NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA S PRESNE FORMULOVANÝMI ZÁSADAMI PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA.

1. VYMEDZENIE POJMOV:

1.) Závazná časť riešenia

1.1 Základné zásady – všeobecne stanovujú hlavné zásady rozvoja územia

1.2 Limity využitia územia – obmedzujú, alebo vylučujú rozvoj a činnosť v území z hľadiska jeho únosného zaťaženia alebo budúcich rozvojových zámerov.

1.3 Závazné regulatívy – konkrétne zásady pre jednotlivé vymedzené funkčné plochy, ktoré regulujú rozvoj a využitie územia

1.4 Verejnoprospešné stavby - stavby, u ktorých je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť, pokiaľ nebude možné riešenie majetko-právnych vzťahov dosiahnuť dohodou.

1.5 Grafická časť (*záväznosť je vyznačená hrubým písmom názvu výkresu*)

01	Výkres širších vzťahov	M 1:50 000
02	Komplexný výkres	M 1:10 000
03	Verejné dopravné vybavenie	M 1:10 000
04	Vodné hospodárstvo - vodovod	M 1:10 000
05	Vodné hospodárstvo – kanalizácia	M 1:10 000
06	Zásobovanie plynom	M 1:10 000
07	Zásobovanie elektrickou energiou VN a NN	M 1:10 000
08	Telekomunikácie	M 1:10 000
09	Tepelné hospodárstvo	M 1:10 000
10	Ochrana prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES	M 1:10 000
11	Využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1:10 000
12	Výkres regulatívov	M 1:10 000
13	Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1:10 000

2) Závazné regulatívy sa vymedzujú z hľadiska:

2.1 Funkčného využitia pozemkov a urbanisticko-architektonických zásad.

2.2 Spracovaných a schválených územnoplánovacích podkladov a územno-plánovacej dokumentácie (ďalej len UPP a UPD).

2.3 Dopravy

2.4 Sietí technickej vybavenosti

2.5 Územného systému ekologickej stability (ďalej len ÚSES).

2.6. Obmedzení vyplývajúcich z ochranným pásiem a chránených území

3) Smerná časť riešenia:

Všetko ostatne z návrhu ÚPN-mesta Topoľčany, čo nie je uvedené v záväznej časti.

Zmenami a doplnkami č. 4/2014 nepríde k zmenám v kapitole.

4) Definícia vybraných pojmov:

Voľné priestranstvo – ide o voľne prístupný priestor pozemku, ktorý je predovšetkým zatravnovaný so zeleňou, resp. záhradkársky využívaný a nie je zastavaný žiadnou stavbou nad úrovňou terénu.

Zastavaná plocha – plochy zastavaná stavbami, vrátane hlavných prístupových spevnených komunikácií.

Index zastavaných plôch – pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku

Plocha zelene – započítateľné plochy zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami).

Ostatné (nezastavané) plochy – sú voľné plochy pozemku, ktoré nie sú zastavané stavbou nad úrovňou terénu, slúžiace k vytvoreniu obsluhy, relaxu, pohody v exteriérovom priestore stavby podľa individuálnej potreby majiteľa, parky a parčíky, s prípadnou úpravou povrchu – dláždené a štrkové chodníky a plochy, terasy na úrovni terénu, detské ihrisko, športové ihrisko, vjazd do garáže a parkovisko pri rodinnom dome, plochy so zatrávňovacími dlaždicami, resp. vedľajšie spevnené plochy a pod.

Podlažnosť objektov – udáva sa počtom nadzemných podlaží stavieb,

Nadzemné podlažie – považuje sa každé podlažie, ktoré má úroveň vyššiu ako 800mm pod úrovňou upraveného príľahlého terénu,

Stavebná čiara – predstavuje smernú líniu, ktorú má dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici.

Uličná priestor – je vymedzený uličnými hranicami pozemkov, v ktorom sú umiestňované cestné teleso, odvodnenie, chodník, uličná zeleň, inžinierske siete

2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA.

- Rešpektovať základné funkčné členenie územia.
- *Rešpektovať zásady priestorového usporiadania,*
- *Rešpektovať stanovené regulatívy, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb,*
- Rešpektovať zásady vymedzenej centrálnej mestskej zóny,
- Rešpektovať dve mestské pamiatkové zóny a ich ochranné pásma
- Pri pamiatkovo chránených objektoch rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti
- V obytných územiach nepripustiť hlučné a nehygienické prevádzky a služby zaťažujúce životné prostredie (ovzdušie, pôda, voda a pod.)
- V obytných územiach nepripustiť prevádzky náročné na dopravnú obsluhu a parkoviska.

3. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLOCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA – LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Ochranné pásma existujúcich i navrhovaných sietí dopravnej a technickej infraštruktúry :
- Zariadenia pre rozvod elektrickej energie,
- Zariadenia pre rozvod plynárenskej sústavy,
- Zariadenia pre rozvod tepelnej energie,
- Zariadenia pre rozvod vodárenskej sústavy,
- Zariadenia pre odkanalizovanie,
- Zariadenia pre prenos informácií,
- Pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov.
- Ochranné pásma hospodárskych dvorov poľnohospodárskych družstiev.
- Ochranné pásma z hľadiska dopravy, a to:
- Cestná sieť podľa Slovenských technických noriem (ďalej len STN),
- Železničná trať,
- Riešeným územím Územného plánu mesta Topoľčany prechádzajú ochranné pásma dvoch letísk:
 - o Letiska Partizánske
 - o Letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve NemčiceV územnom pláne mesta Topoľčany je bezpodmienečne potrebné zohľadniť obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem oboch letísk.
- Kostra ekologickej stability vymedzenia v zmysle miestneho USES Topoľčany (ďalej len M-USES).
- Kultúrne pamiatky na území mesta zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky.
- Územie dvoch vyhlásených mestských pamiatkových zón (ďalej len MPZ) a ich ochranné pásma. *Farebnosť objektov v pamiatkovej zóne je potrebné odsúhlasiť s pamiatkovým úradom.*
- Stanovené zásady a regulatívy, ktoré určujú minimálnu respektíve maximálnu hranicu (výška zástavby, druh podnikateľských aktivít závislý od nárokov na dopravný prístup a zásobovanie).
- *Architektonické pravidlá pre každú formu bývania v každej zóne upravujú tieto regulatívy*
 - *nové priestory podnikateľských aktivít pokiaľ možno spájať s bývaním,*
 - *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť ~~volená~~ *variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi.**
- **Regulácia využitia nových rozvojových plôch bývania:**
 - o plochy rodinných domov:
 - *voľné priestranstvo min.50% plochy pozemku*
 - *minimálna plocha stavebného pozemku: 500 m²*
 - *pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí*
 - *dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:*
 - * *pri obslužných komunikáciách C2 šírku min 13m, s obojstranným chodníkom a uličnou zeleňou*
 - * *pri obslužných komunikáciách šírku min.10m, s jednostranným chodníkom*
 - o malopodlažná zástavba – bytové domy a mestské vily:
 - *voľné priestranstvo min.50% plochy pozemku*
 - o zmiešané plochy malopodlažnými bytovými domami, mestskými vilami a rodinnými domami:

- rodinné domy – voľné priestranstvo min.50% plochy pozemku, z toho 30% čistá zeleň
- malopodlažné bytové domy a mestské vily – voľné priestranstvo min.50% plochy pozemku
- Pri umiestňovaní objektov občianskej vybavenosti v obytnej zástavbe, resp. v zmiešanej zástavbe je potrebné dodržiavať regulatívy:
 - rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :
 - o plochy zelene – min. 25%, pri prestavbe pôvodných objektov min. 20%
 - o ostatné plochy – max. 15%.
- Pre plochy obchodnej vybavenosti VO a VO1 je stanovená Intenzita funkčného využitia plôch :
 - koeficient zastavania max. 0,85
 - koeficient zelene min. 0,15
- **OC Kaufland, Billa, LIDL, TESCO a pod. v podzóne VO, VO1:**
Regulatív zelene sa nestanovuje, avšak sa požaduje pri vstupných priestoroch, príjazdových komunikáciách, parkoviskách a pod. nahradiť výsadbou kvalitných drevín – stromy a kry.
- **Objekty občianskej vybavenosti :**
 - o V **obytnej výstavbe**: ul. Továrnicka, Stummerova:
 - rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :
 - plochy zelene – min. 25%, pri prestavbe pôvodných objektov min. 20%
 - ostatné plochy – max. 15%.
 - o Pri **existujúcej zástavbe** s občianskou vybavenosťou možno znížiť podiel čistej zelene na 20%, je však potrebné požiadavku podrobiť individuálnemu posúdeniu.
- V existujúcich areáloch výroby **Decodom a Elektrokarbon** sú možné iba rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov.
- V existujúcich plochách výroby (PA) na území mesta funkčne stabilizovaných, okrem výrobných areálov Elektrokarbon a Decodom, sú pre zamedzenie nadmerného zahusťovania ich disponibilných plôch stanovené zastavovacie regulatívy :
 - maximálny koeficient zastavania pozemkov je 0,6
 - minimálny koeficient zelene je 0,15
 - maximálny koeficient ostatných nezastavaných plôch je 0,25.
- **Rozvojové priemyselné plochy:**
 - o Prípustné funkcie – obchod, služby, sklad, logistické centrá, dopravno-obslužné plochy a zariadenia,
 - o Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :
 - koeficient zastavania pozemkov maximálne je 0,6
 - koeficient zelene je minimálne 0,20
 - koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,20.
- Existujúce právne predpisy, normy a VZN mesta Topoľčany:
Zrušenie zákazu herní a hracích automatov na základe zosúladenia so zákonom č. 171/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

4.1 Občianska vybavenosť v obytnom území. Sú tu umiestňované stavby pre školstvo, kultúru, cirkevné stavby, zdravotnícke stavby sociálnej pomoci, prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, dočasné ubytovanie, telesná výchova, správa a riadenie, verejná hygiena, stavby požiarnej bezpečnosti.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcií mesta a niektoré občianske vybavenia aj potrebám záujmového územia.

V obytných štvrtiach riešiť funkčné plochy námestí s polyfunkčnou vybavenosťou.

4.2 Občianska vybavenosť v zmiešanom území, (v mestských štruktúrach). Sú tu plochy pre občiansku vybavenosť, budovy a zariadenia cestovného ruchu, zhromažďovacie priestory a príslušenstvá zariadenia obytných budov.

4.3 Občianska vybavenosť pre územia s prevahou plôch pre obytné budovy, Sú to stavby a zariadenia patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie, napr. malé a stredné výrobné prevádzky a skladové plochy.

4.4 Občianska vybavenosť pre rozvojové územia priemyslu (priemyselné parky). Sú to navrhované stavby a zariadenia patriace k vybaveniu priemyselných zón (priemyselných parkov), ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie, napr.: reštauračné zariadenia, obchody, služby a administratíva (expozitúry bánk, pošta, správa územia, polícia, hasičský a záchranný zbor, atď.)

5. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

5.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

5.2.1 Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

5.2.2 Vodné hospodárstvo – kanalizácia

5.2.3 Zásobovanie plynom

5.2.4 Zásobovanie elektrickou energiou

5.2.5. Verejné osvetlenie

5.2.6. Telekomunikácie

5.2.7. Tepelné hospodárstvo

5.2.8. Zariadenia civilnej obrany

5.2.9. Protipožiarna ochrana obyvateľstva

5.2.10. Protipovodňová ochrana obyvateľstva

5.2.10. Požiadavky ministerstva obrany

5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

- Chrániť územie pre trasu preložky cesty č. I/64 2 etapa napojenie mesta a križovatky, a to do konečného vyriešenia vedenia napojenia smerom na Krušovce.
- Rezervovať územie pre mimoúrovňové napojenie väčšej časti mesta na preložku cesty č. I/64 smerom na Krušovce, čím sa zruší úrovňové priecestie so železnicou. (Súčasťou schváleného územného plánu 1994)
- Rezervovať územie pre mimoúrovňové napojenie preložky cesty I/64 na budúcu rýchlostnú komunikáciu Nitra – Prievidza, v dvoch bodoch: smerom na Nitru a smerom na Prievidzu.
- Rezervovať územie pre prepojenie komunikácie Brezová ul. smerom na cestu č. 06460,
- Chrániť územie pre navrhované komunikácie základnej zbernej siete,
- V maximálnej možnej miere uplatňovať riešenie nárokov statickej dopravy ako súčasť nových objektov,
- Zabezpečiť dostatočne kapacity parkovísk a odstavných plôch pre bytové domy existujúce aj navrhované,
- Prehodnotiť systém dopravnej obsluhy v území jestvujúcich sídlisk,
- Nepripustiť zriaďovanie nových lokalít radových garáží, tieto pripustiť iba ako preukázateľnú hlukovú bariéru,
- Garážovanie v súčasnej bytovej výstavbe riešiť formou hromadných garáží,
- Pri novej hromadnej výstavbe riešiť odstavovanie vozidiel v maximálnej možnej miere v suteréne, resp. na prízemí objektu.
- *Cesta III. triedy III/06490 Topoľčany – Solčany zodpovedá funkčnej triede B2 (B3). Pre zbernú komunikáciu je dovoľená minimálna vzdialenosť križovatiek 150 m, podľa STN 73 6101.*
- *Je potrebné rezervovať územie pre kruhovú križovatku pri Decodome a ceste do Malých a Veľkých Bedzan.*
- *rezervovať územie pre prístupovú komunikáciu k novej rozvojovej lokalite 16/5 v obytnej zóne Veľké Bedzany.*
- *Riešiť dopravné sprístupnenie rozvojových plôch nadmestskej občianskej vybavenosti medzi obchvatom štátnej cesty I/64 a ochrannou hrádzou rieky Nitra :
 - o zóna č.12 – plocha VU,
 - o zóna č.13 – plocha VU1 ;*
- *Pozdĺž ochrannej hrádze rieky Nitra riešiť peší promenádny chodník mesta a samostatný cyklistický chodník v rámci pásu zelene pri rieke Nitra ;*

- Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť dopravné napojenie z Pivovarníckej ulice, pešie napojenie zo sídliskových peších komunikácií a statickú dopravu v súlade s STN
- Pozdĺž Stummerovej ulice riešiť peší chodník od lokality Nový dvor po zástavbu IBV v rámci verejnoprospešných stavieb (na ľavej strane ulice smerom na Nitrú v zóne č. 11.).

Regionálna správa a údržba ciest Nitra a.s. súhlasí s vybudovaním chodníka po ľavej strane komunikácie III/0642 (oproti ČS PHM) do lokality Nový dvor za podmienky, že pri stavbe chodníka:

- o nesmie dôjsť k zúženiu profilu hore uvedenej cestnej komunikácie
- o zemina z výkopu pozdĺž cestnej komunikácie musí byť uložená mimo cestného telesa, aby nedochádzalo k znečisťovaniu vozovky,
- o práce budú vykonávané tak, aby počas stavebných prác ani po ich ukončení nedochádzalo k zbytočnému obmedzeniu cestnej dopravy,
- o po ukončení prác musí byť terén uvedený do pôvodného stavu.
- Dobudovať hlavnú ulicu Stredanskú ako novú kompozičnú os vo funkcii mestskej triedy súčasného a rozvojového južného obytného (viacfunkčného) obvodu mesta Topolčany :
 1. **Homogenizácia jestvujúcej MK Stredanskej** na B2 – MZ 14/40 v jestvujúcom koridore bývania a vybavenosti obchodov a služieb s 2 jazdnými pruhmi a 2 núdzovými pruhmi pre zastavovanie, krátkodobé parkovanie a zastávky autobusov MHD,
 2. **Predĺženie MK Stredanskej** smerom južným pri rešpektovaní jestvujúcej zástavby, vyrovnaním trasy navrhutej v ÚPN mesta plynulými oblúkmi a zastaviteľnými priamymi úsekmi s novým, južným premostením potoka Chotina, ako kompozičnej osi – mestskej triedy funkcie B2 – MZ 14/40, a pripojením na plánovanú hlavnú zbernú komunikáciu) B2 – MZ 14/40 – bulvárom v mestskej polyfunkčnej štruktúre s občianskou vybavenosťou a bývaním zóny č. 11, ktorá bude tvoriť kolmú dopravnú os na MK Stredanská ul., na železničnú trať č. 140 a MK Stummerova ul., ktoré ÚPN mesta navrhol premostiť,
 3. Vyústenie oboch hlavných mestských komunikácií od ich budúcej križovatky pokračovaním komunikácie kolmo k rieke Nitra s napojením na obchvat cesty I/64 križovatkou podľa ÚPN mesta Topolčany, zachováva navrhovaný južný vstup do mesta.
 4. Nová križovatka na ceste I/64 má umožniť **bezkolízne väzby** Nitra – Topolčany-Juh a Topolčany – Partizánske, prípojné vetvy: Partizánske – Topolčany-Juh a Topolčany-Juh – Nitra.
- Preriešiť prepojenie hlavnej zbernej komunikácie rozvojovej obytnej zóny č. 11 v smere západnom s premostením železničným nadjazdom a s vyústením na cestu III/1700 (ul. Stummerova) pred čerpacou stanicou pohonných hmôt, od ktorej bude vedená nová prístupová komunikácia k plánovanej rozšírenej časti Nového cintorína. Navrhnuť jej pokračovanie do výhľadového územia budúcej obytnej zóny č. 10 Kalvária a naviazat' na návrh ÚPN mesta, ktorý dopravné vybavenie južného rozvojového územia založil na prepojení cesty II/499 od Piešťan na cestu I/64 mimoúrovňovým riešením nad železničnou traťou č. 140.
- Výstavba rozvojových zón, resp. súborov bývania musí byť založená so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 kde sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:
 - * pri obslužných komunikáciách C2 šírku min 13m pri zástavbe rodinnými domami a min. šírku 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
 - * pri obslužných komunikáciách C3 šírku min. 10m pri zástavbe rodinnými domami a min. šírku 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
- v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou

- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,*
- *V obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a vo výškovej nivelete s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.*
- *pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí*
- *Pozdĺž Čerešňovej ulice riešiť peší chodník celým zastavaným územím Veľkých Bedzan a zaradiť do verejnoprospešných stavieb.*

Riešeného územia mesta Topoľčany sa dotýkajú v leteckej doprave ochranné pásma dvoch letísk:

- Letiska Partizánske
- Letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Nemčice
- V zmysle § 28 ods. 2 a § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Letecký úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:
 - o Ktoré by svojou výškou, prevádzkou, alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letísk Partizánske a Nemčice.
 - o Vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a)
 - o Stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných, alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1, písmeno b).
 - o Zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 energetické zariadenia a vysielačie stanice (§ 30 ods. 1, písmeno c).
 - o Zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d).
- Územnoplánovacia dokumentácia prepracovaná v zmysle uvedeného (textová aj výkresová časť), v ktorej budú zohľadnené obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem letiska Partizánske a ochranných pásiem letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Nemčice, žiadame predložiť k podrobnému posúdeniu a odsúhlaseniu. Ochranné pásma letiska Partizánske a ochranné pásma letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Nemčice žiadame do predmetnej ÚPD zapracovať do textovej aj výkresovej časti ako regulatívy priestorového a funkčného usporiadania predmetného územia.
- *Rozhodnutím leteckého úradu SR (právna predchodca Dopravného úradu) zn.5348/2013/ROP-028.OP/8828zo dňa 30.5.2013 boli určené nové ochranné pásma Letiska Malé Bielice – Partizánske, do ktorých už katastrálne územie mesta Topoľčany nezasahuje.*

5.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

5.2.1 Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

- zásobovanie pitnou vodou v sídle Topoľčany zabezpečovať verejným vodovodom.
- Rozšíriť a rekonštruovať vodovodnú sieť vo väzbe na územný rozvoj.
- Rešpektovať manipulačné pásmo jestvujúcich vodohospodárskych sietí, zariadení a vodných tokov v území,
- *Rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné normy STN*

- Územne chrániť koridory navrhovaných vodohospodárskych zariadení, najmä „diaľkové nadradené vedenie“ DN 600 Ponitrianskeho skupinovému vodovodu.
- Zabezpečiť spracovanie posúdenia vodovodu v Topolčanoch vo väzbe na navrhovaný územný rozvoj
- *Zásobovanie I. etapy priemyselného parku vodou v zóne č. 13, bude napojením na vodovod DN 150, ktorý vedie z Topolčian do Solčian pri novom kruhovom objazde na preložke cesty I/64 II. etapa. Nový vodovod d 160 bude vedený po komunikačnej sieti priemyselného parku a bude zokruhovaný.*
- *Pre doriešenie zásobovania pitnou vodou zóny č. 12 a 13 je potrebné navrhnuť a doriešiť nové prepojenie vodovodu cez rieku Nitra pre zokruhovanie vodovodu.*
- *Pre novú rozvojovú lokalitu 16/5 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie vodou*
- *Pre novú rozvojovú lokalitu 16/6 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie vodou*
- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť zásobovanie vodou*

5.2.2 Vodné hospodárstvo – kanalizácia

- Odpadové vody odvádzať jednotnou kanalizačnou sieťou a čistiť na mestskej ČOV.
- Rozšíriť kanalizačnú sieť vo väzbe na územný rozvoj formou jednotnej a splaškovej kanalizácie,
- Kanalizačnou sieťou mesta Topolčany, v súlade s UPN-VÚC samostatného Nitrianskeho kraja, odvádzať aj splaškové vody zo sídiel Veľké a Malé Bedzany a z súčasných priemyselných areálov v Topolčanoch
- Kanalizačnou sieťou mesta Topolčany odvádzať aj splaškové vody z navrhovaných priemyselných areálov mesta.
- Zabezpečiť spracovanie hydrotechnického posúdenia jestvujúcej kanalizačnej siete vo väzbe na navrhovaný územný rozvoj.
- *Odkanalizovanie navrhovaného priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené zaústením výtlačného kanalizačného potrubia do existujúcej verejnej kanalizačnej siete na sídlisku Východ.*
Navrhovaná kanalizácia bude delená na splaškovú a dažďovú. Splašková kanalizácia bude vedená z jednotlivých objektov do verejnej kanalizácie sídliska Východ vetvovým systémom.
- *Pre ďalšie napojenie obyvateľov na verejnú stokovú sieť je v krátkej dobe potrebná realizácia „Rekonštrukcie a intenzifikácie ČOV Topolčany“ spracovaná v projekte stavby „Región Topolčany, odvedenie a čistenie odpadových vôd, zásobovanie pitnou vodou, časť 1.“*
- *Zabezpečiť odkanalizovanie novej rozvojovej lokality 16/5 vo Veľkých Bedzanoch*
- *Zabezpečiť odkanalizovanie novej rozvojovej lokality 16/6 vo Veľkých Bedzanoch prípojkou z Čerešňovej ulice.*
- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť odkanalizovanie.*

5.2.3 Zásobovanie plynom

- Po kvantitatívnej a kvalitatívnej stránke dobudovať plynovodnú distribučnú sieť, vrátane navrhovaných rozvojových plôch bývania, výroby a občianskej vybavenosti.
- Prívodné siete rozvodov plynu budovať tak, aby sa umožnila plná plynifikácia príslušných obcí.
- *Pre priemyselný areál v zóne č. 13 je navrhnutý nový úsek plynovodu. Na navrhovaný VTL plynovod sa pri navrhovanom kruhovom objazde vybuduje nová regulačná stanica z VTL na STL plynovod. Z RS bude zásobovať priemyselný park STL plynovod DN 150/300 kPa. Jednotlivé vetvy budú zokruhované. Pre každého odberateľa sa zo siete vybuduje prípojka s regulačnou stanicou a meraním. Zemný plyn bude slúžiť na vykurovanie a prípravu TUV.*

- pre novú rozvojovú lokalitu 16/5 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie plynom
- pre novú rozvojovú lokalitu 16/6 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie plynom prípojkou z Čerešňovej ulice.
- Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť zásobovanie plynom.

5.2.4 Zásobovanie elektrickou energiou

- Po kvantitatívnej a kvalitatívnej stránke dobudovať energetickú distribučnú sieť v zmysle návrhu ÚPN-mesta Topoľčany.
- V zastavanom území sídla v maximálnej miere prevádzať kabelizáciu jestvujúcich vzdušných VN a NN vedení uložením do zeme, alebo preložiť vzdušné vedenia mimo zastavaných a rozvojových zón po konzultácii a schválení správcom siete.
- Zásobovanie elektrickou energiou pre prvú etapu priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené vybudovaním nového káblového VN 22 kV vývodu z RZ Topoľčany. Trasu nového káblového vedenia viesť od Rozvodne popri Bedziarskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, prejsť cez rieku Nitra k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. V úseku od hranice riešeného územia „Priemyselného parku – Práznovská cesta, Topoľčany“ po podperný stĺp č. 22 budú jestvujúce VN linky č. 235, 243 a 296 zrekonštruované. V areáli Priemyselného parku bude jestvujúca VN linka č. 296 zakáblovaná a vedenia č. 235 a 243 zrekonštruované na dvojité, čím sa zredukuje šírka ochranného pásma vedenia energetických zariadení. Zakáblovanie VN linky č. 296 bude pokračovať popri komunikácii smerom k TS 0094 – 105 TESCO Topoľčany a TS 0094 – Nemocnica.
- Pre zabezpečenie výkonových požiadaviek cca 30 MW (I. +II. etapa) spolu pre Priemyselný park –Práznovská cesta, žiadame vyhradiť územnú rezervu (cca 5000 m²) pre prípadnú výstavbu novej rozvodne 110/22 kV v riešenom území, resp. v jej tesnej blízkosti. Na začiatku výstavby riešiť iba spínicu stanicu 22 kV, z ktorej bude napájaný 22 kV rozvod v riešenom území.
V zmysle uvažovanej výstavby bude potrebné (je to väčšinou mimo katastrálneho územia Topoľčian) rezervovať koridor v úseku od uvažovanej novej rozvodne 110/22 kV po jestvujúcu TR 110/22 kV Topoľčany R 8116 o šírke 38 m na výstavbu 2 x 110 kV vzdušného vedenia v súbehu s jestvujúcimi VN vedeniami zo smeru TR 110/22 kV Topoľčany R 8116, a zároveň brať do úvahy rozšírenie koridoru jestvujúcich VVN vedení č. 8750 a 8878 o 8 m, ktoré bude nutné v budúcnosti zrekonštruovať z jestvujúceho 2 x 110 kV na 4 x 110 kV v úseku 11,5 km. Okrem iného bude nutné zrekonštruovať VVN linky v celom úseku medzi TR 110/22 kV Bošáca a TR 110/22 kV Bystričany, čo si vyžiada nemalé časové nároky a finančné náklady zo strany ZSE Distribúcia, a.s.
- Podporiť vybudovanie novej trafostanice vo Veľkých Bedzanoch z dôvodu zásobovania elektr. energiou pre novú rozvojovú lokalitu 16/5.
- Pre novú rozvojovú lokalitu rodinného bývania 16/6 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie elektrickou energiou vedením zemným káblom.
- Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť zásobovanie elektrickou energiou.

5.2.5. Verejné osvetlenie

- Po kvantitatívnej a kvalitatívnej stránke dobudovať distribučnú sieť verejného osvetlenia v zmysle návrhu ÚPN - mesta Topoľčany.
- Vonkajšie osvetlenie priemyselného parku v zóne č. 13 bude napojené káblovým rozvodom zo skríň PRVO, ktoré budú osadené pri určených trafostaniciach.
- v novej rozvojovej lokalite 16/5 uvažovať s verejným osvetlením prístupových komunikácií
- v novej rozvojovej lokalite 16/6 vo Veľkých Bedzanoch riešiť verejné osvetlenie pri ceste III/06499.

- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku riešiť verejné osvetlenie.*

5.2.6. Telekomunikácie

- Napojiť navrhované digitálne ústredne RSU optickým káblom z existujúcej HOST v novej káblovej združenej tvárnicovej trase.
- Zabezpečiť požadovanú telekomunikačnú kapacitu do roku 2010 a 2020 navrhovaného a intenzifikovaného územia rozšírením jestvujúcich telekomunikačných kapacít zariadení RSU.
- Miestnu telefónnu sieť k jednotlivým účastníkom telekomunikačnej siete riešiť podzemnými úložnými káblami,
- Výstavbu nových rozvodov telekomunikačnej siete riešiť v maximálnej miere formou združených tras technickej infraštruktúry v jestvujúcej zástavbe a taktiež do nových okrskov bytovej výstavby a občianskej vybavenosti,
- V navrhovanom centre zóny 9, 10, 11, 13, uvažovať s objektom pošty.
- Územnú dokumentáciu zón dopracovať v súlade so splnením podmienok pre umiestnenie elektronických komunikačných sietí tak, aby boli podkladom pre schválenie. Táto časť musí spĺňať podmienky zákona č. 610/2003 Z. z., odsek 3.
- *Telekomunikácie v priemyselnom parku sú navrhované v súlade s ÚPN mesta a konzultácie so zástupcami T – COM dňa 04.12.2007.*
- *v novej rozvojovej lokalite 16/5 uvažovať s novým rozvodom telekomunikačnej siete, ktorá sa napojí na existujúcu telekomunikačnú sieť.*
- *v novej rozvojovej lokalite 16/6 vo Veľkých Bedzanoch riešiť rozvody telekomunikačnej siete s pripojením na existujúcu telekomunikačnú sieť.*
- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť napojenie na telekomunikačnú sieť.*

5.2.7 Tepelné hospodárstvo

Riešenia tepelného hospodárstva bolo stanovené na základe „Konceptie rozvoja mesta Topoľčany v tepelnej energetike“, STU, strojnícka fakulta Bratislava, august 2007.

Na základe analýzy zásobovania mesta Topoľčany teplom v súčasnosti a analýzy dostupnosti palív a energií sa prišlo k ekonomickej a finančnej analýze dvoch variantov zásobovanie teplom:

- *zo súčasných zdrojov – centralizované zdroje,*
- *z blokových kotolní – decentralizované zdroje.*

V ekonomickom vyhodnotení variantov zásobovania mesta Topoľčany teplom sa zhodnotili trendy vývoja cien energetických a ekonomických vstupov s predpokladaným rastom cien energií, investičné a prevádzkové náklady, finančné zdroje, odpisy atď. s následným výpočtom ceny tepla pre konečného spotrebiteľa. Spracované bolo i emisné a imisné zaťaženie pre riešené varianty.

Energetická koncepcia mesta Topoľčany je spracovaná v perspektíve do roku 2015.

Návrh energetickej koncepcie mesta Topoľčany vychádza zo zhodnotenia podmieňujúcich kritérií, ktoré ovplyvňujú existenciu a rozvoj mesta. Zjednodušene sa zohľadnili tri kritériá:

- *cena tepla pre konečného spotrebiteľa,*
- *emisné a imisné zaťaženia mesta,*
- *zhodnotenie z hľadiska štátnej energetickej politiky a budúceho rozvoja mesta.*

Z návrhu energetickej koncepcie mesta Topoľčany vyplývajú závery a odporúčania týkajúce sa zníženia spotreby tepla v meste Topoľčany a spôsobu zásobovania mesta teplom.

Z analýzy spotreby tepla v meste Topoľčany vyplýva, že reálne treba počítať so znížením spotrieb tepla na vykurovanie a prípravu TUV.

Vlastníkom bytov prostredníctvom správcov bytových objektov a spoločenstvám vlastníkov bytov odporúčame realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla:

- na vykurovanie napr. zateplením objektu, znížením ventilačných strát oknami, výmenou okien, inštaláciou termostatických ventilov na vykurovacie telesá, meraním spotreby tepla v bytoch,
 - na prípravu TÚV napr. znížením tepelných strát cirkulujúcej vody tepelnou izoláciou rozvodov TÚV v bytovom objekte, decentralizovanou prípravou TÚV vo výmenníkovej stanici umiestnenej v objekte,
- Odporúčanie znížiť spotrebu tepla na vykurovanie platí aj pre individuálnu bytovú výstavbu a nebytové objekty.

Zníženie spotrieb tepla treba zohľadniť pri rekonštrukcii tepelných zdrojov a rozvodov.

Vychádzajúc z podkladov, uvedených v predošlých kapitolách, možno v súvislosti s tepelnými zdrojmi konštatovať:

- Cena tepla z CZT Gorkého po jeho rekonštrukcii na kombinované spaľovanie drevnej štiepky a zemného plynu je z dlhodobého hľadiska (do roku 2015) nižšia ako cena tepla z alternatívnych blokových kotolní umiestnených v bytových.
- Emisné ale predovšetkým imisné zaťaženie prostredia polutantami CO, SO₂, NO_x a tuhými znečisťujúcimi látkami je nižšie pri centralizovanej dodávke tepla súčasnými tepelnými zdrojmi ako pri decentralizovanej dodávke tepla z blokových kotolní.

Z hľadiska rozvoja mesta Topoľčany možno spoľahlivú a bezpečnú dodávku tepla lepšie zabezpečiť centralizovanými tepelnými zdrojmi ako decentralizovanou dodávkou tepla z blokových kotolní.

Na projekty využívania obnoviteľných zdrojov energie bude najvýhodnejšie využiť spolufinancovanie s podporou fondov Európskej únie.

5.2.8 Zariadenia civilnej obrany

Povinnosti právnických osôb, fyzických osôb a obcí- ich výstavby ochranných stavieb sa riadia podľa platnej legislatívy:

- zákon NR SR č.42/1994 Z.z. o CO obyvateľstva **v znení neskorších predpisov** § 4 ods.3 a 4, §15 ods. 1, písm. e/, § 16 ods.1 písm. e/, ods.3 a ods. 12,

- vyhl. MV č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení CO, § 4, 5, 10, 11 a 12 a príloha č.1

V zmysle vyhl.MV SR č.532/2006 Z.z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavby civilnej ochrany v znení neskorších predpisov bude riešené ukrytie obyvateľstva v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne.

Platné sú aj ďalšie aktuálne predpisy :

- vyhláška MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,
- vyhláška MV SR č.445/2007 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok.

5.2.9 Protipožiarna ochrana obyvateľstva

Protipožiarna ochrana obyvateľstva je v územnom pláne riešená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi a plánom okresnej ochrany.

Pre protipožiarnu ochranu mesta slúži Okresná protipožiarna stanica mesta a sú v platnosti príslušné opatrenia na riešenie havárijných situácií

Pre likvidáciu požiarov v meste je vybudovaná sieť uličných hydrantov, ktoré budú budované aj na všetkých nových uliciach.

Všetky ulice a miestne komunikácie riešiť tak, aby boli prejazdné, resp. prístupné pre hasičskú automobilovú techniku.

Potrebné je nepretržite zabezpečiť prístup hasičských vozidiel k rieke Nitra, vodným nádržiam a potokom v katastri mesta pre čerpanie úžitkovej vody.

5.2.10 Protipovodňová ochrana obyvateľstva

Pre protipovodňovú ochranu obyvateľstva a majetku je potrebné sa riadiť opatrenia vyplývajúcimi zo zákona č.07/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a plánom okresnej ochrany.

Ochranu potoka Ilus pred prítokovými vodami v zastavanom území miestnych častí riešiť v zmysle projektovej dokumentácie na stavby

- Veľké Bedzany, na ul. Chmeľovej, Pod cintorínom, Čerešňovej,*
- Malé Bedzany, na ul. Hlavnej, ceste III/06460.*

5.2.11. Požiadavky Ministerstva obrany:

V riešenom území:

- Zachovať všetky vojenské objekty a ich ochranné pásma*
- Nakoľko objekty budú aj naďalej dlhodobo využívané ozbrojenými silami, rešpektovať ich ochranné pásma a túto skutočnosť zohľadniť aj pri riešení celkovej koncepcie dopravy na území mesta.*

06. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO - HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ.

6.1 Zásady a regulatívy ochrany kultúrneho a historického dedičstva

6.1.1 Evidované pamiatky Pamiatkovým úradom SR v ÚZPF (Ústrednom zozname pamiatkového fondu) v Katastrálnom území mesta Topoľčany

- *Pamiatkové zóny*

Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany, *podmienky územnej ochrany sú stanovené v „Zásady ochrany pamiatkovej zóny mesta Topoľčany – Centrálna časť historického jadra mesta“, vypracované KPU Nitra, pracovisko Topoľčany rok 2010, s účinnosťou od Vymedzenie hranice pamiatkovej zóny a hranice ochranného pásma pamiatkovej zóny je spresnené v zmysle tohto materiálu a zakreslené vo výkresoch grafickej časti č.2,12 .*

Ulica Stummerova s areálom starej nemocnice, *podmienky územnej ochrany sú stanovené v „Zásady ochrany pamiatkového územia PZ Stummerova ulica s areálom „starej“ nemocnice“, vypracované KPU Nitra, pracovisko Topoľčany, s účinnosťou od 22.1.2010 Vymedzenie hranice pamiatkovej zóny je spresnené v zmysle tohto materiálu a zakreslené vo výkresoch grafickej časti č.2,12 .*

- *Nehnutelné národné kultúrne pamiatky:*

1. Pomník SNP, ul. 17. novembra, parc. č. 144
2. Vila, ul. Hollého č. 5, parc. č. 223
3. Cintorín s areálom, ul. Krušovská č. 81, parc. č. 4524/1
4. Cintorín židovský, ul. Krušovská č. 85, parc. č. 4709-11
5. Kalvária, ul. Pod kalváriou, parc. č. 1279
6. Vila a park, ul. Pod kalváriou, parc. č. 1416
7. Vila a fontána, ul. Pílska č. 3, parc. č. 4034, 4063
8. Vila, ul. Stummerová č. 7, parc. č. 701/1
9. Dom meštiansky, ul. Stummerová č. 16, parc. č. 447
10. Dom pamätný a tabuľa, ul. Čsl armády č. 28, parc. č. 388
11. Vila, ul. Čsl. Armády 36, parc. Č. 378
12. Radnica, nám. M. R. Štefánika č. 1, parc. č. 11
13. Kostol, Nanebovzatia Panny Márie, nám. M. R. Štefánika č. 40, parc. č. 1
14. Fara, nám. M. R. Štefánika č. 61, parc. č. 6
15. Dom meštiansky, ul. Štúrová č. 8, parc. č. 24
16. Vila, ul. Moyzesová č. 3, parc. č. 283
17. Vila a oplotenie s bránou, ul. Stummerová č. 44, parc. č. 525 – v návrhu na vyhlásenie za NKP
18. Areál starej nemocnice, „Augustínov špitál“, ul. Pavlovova č. 59, parc. č. 953, 944/1, 955, 957, 958, 959, 960/2, 961/2
19. Socha sv. Jána Nepomuckého na ul. Broskyňovej vo Veľkých Bedzanoch

- *Ochranné pásma*

1. Ochranné pásmo pamiatkovej zóny – Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany
2. Ochranné pásmo Národnej kultúrnej pamiatky – vily na Moyzesovej ulici č. 3 – v návrhu na vyhlásenie

6.1.2 Objekty navrhnuté do pamiatkového záujmu krajským pamiatkovým úradom v Nitre, pracovisko Topoľčany.

- *Miestne pamätihodnosti mesta Topoľčany*

1. Kaplnka Karmelskej Panny Márie, baroková z r. 1750, (pôvodne pohrebná) na Krušovskej ulici 38 s areálom zaniknutého cintorína.

2. Socha sv. Jána Nepomuckého na križovatke Krušovskej a Pivovarníckej ulice,
3. Božie muky na ul. Krušovskej, severne od centra mesta pred areálom pivovaru
4. Kaplnka na Václavskej ul.
5. Budova školy (bývalá štátna ľudová škola) na nám. A. Dubčeka
6. Budova školy na Hollého ul. (pôvodne štátna meštianska škola z r. 1903
7. Budova Strednej zdravotnej školy (kláštor s areálom – zaniknutý cintorín
8. prícestný kríž pri starom cintoríne
9. Prícestný kríž na fasáde kostola
10. Budova židovskej synagógy (SOU o)
11. Budova bývalej pošty z r. 1896 (tržnica)
12. Budova Červeného kríža, park A. Dubčeka, (funkcionalizmus)
13. Vila na ul. Čsl. Armády (penzión)
14. Mestský park (starý)
15. Archeologická lokalita „Hrad“

Navrhujeme doplniť:

17. Archeologická lokalita Strážny ostroh pri novom cintoríne

• *Miestne pamätihodnosti v mestskej časti Veľké Bedzany*

1. Bývalá Ľudová cirkevná základná škola z r. 1911, k. ú. V. Bedzany, p. č. 11
2. Lokalita zvonice, z r. 1820, v r. 1965 zbúraná, 3 zvony t. č. v miestnom kostole, katastrálne územie Veľké Bedzany, parcelné číslo 583
3. Socha Madony ul. Čerešňová pred č. 187/5, z r. 1927, k. ú. V. B. p. č. 549
4. Socha panny Márie Sedembolestnej ul. Gaštanová, pred domom 122/3, z r. 1800, k. ú. V. B. p. č. 45
5. Kamenný kríž, ul. Čerešňová pred domom č. 65, z r. 1927, k. ú. V. B. p. č. 575
6. Kamenný kríž v chotári cca 100 m SZ od miestneho bitúnku, z r. 1856, s nápisom: dala položiť Katarína Zvalo a Singeji Ján v roku 1856
7. Drevený kríž vedľa cesty V. Bedzany a Jacovce na pravej strane z r. 1927, obnovený 1992
8. Drevený kríž vedľa cesty III. triedy medzi m. č. Veľké a Malé Bedzany, cca 200 m od zákruty na pravej strane, z. r. 1915, obnovený 1990.
9. Kamenný kríž na miestnom cintoríne z r. 1904, obnovený 1990 k. ú. V. B. p. č. 297
10. Lokalita „Kubrická“, na mieste tehelne, t. č. verejná zeleň na verejnej akcie

• *Miestne pamätihodnosti v mestskej časti Malé Bedzany*

1. Božie muky, vedľa cesty III. triedy medzi Veľkými a Malými Bedzanmi, na ľavej strane asi 50 m od Malých Bedzian asi z r. 1850
2. Kaplnka Narodenia p. Márie a vyrezávaný oltár v kaplnke z r. ?, v strede m. č. M. Bedzany k. ú. M.B. p. č. 528
3. Obecná základná škola, ul. Záhumnie č. 63, k. ú. M. B. p. č. 59
4. Betónový kríž padlým občanom M. Bedzian v 1. svetovej vojne, na miestnom cintoríne, k. ú. M. B. p. č. 284, z roku 1918

6.1.3 Objekty v pamiatkových zónach, dotvárajúce prostredie, v centrálnej časti historického jadra mesta a v jej ochrannom pásme:

Pamiatková zóna centrálna časť historického jadra mesta a jej ochranné pásmo

1. Budova bývalého súdu (palota) na Krušovskej ulici
2. Meštiansky dom dvojpodlažný na námestí, parc. č. 36,37 (bývalé jazdecké kasárne)
3. Dom prejazdového typu, pôdorysu „U“ so zachovaným uličným traktom, dvojpodlažný, pod objektom sústava klenutých murovaných pivníc, parc. č. 26-33
4. Dvojpodlažný dom na nároží námestia a Štúrovej ulice, parc. č. 14
5. Dvojpodlažný zadný trakt budovy radnice, parc. č. 12

6. Meštiansky dom na námestí, dvojpodlažný so secesnou fasádou, vnútorným nádvorím na úzkej dlhej parcele č 10 (Zelený dom)
7. Dvojpodlažný meštiansky dom na rohu námestia a Wolkrovej ulice, parc. č. 330
8. Jednopodlažný meštiansky dom na parc. č. 333.
Dvojpodlažný meštiansky dom na parc. č. 336
10. 5-podlažná polyfunkčná budova (bývalá americká banka) na nároží východnej strany námestia a Pribinovej ulice, parc. č. 338
11. Dvojpodlažný obytný dom na Pribinovej ulici, parc. č. 337
12. Dvojpodlažná administratívna budova pôdorysu „U“ s vnútorným nádvorím, na nároží Krušovskej a Pribinovej ulice, parc. č. 341
13. Socha Immaculata v severnom rohu nám. M. R. Štefánika
14. Socha sv. Jána Nepomuckého, barok, v západnom rohu námestia
15. Socha sv. Floriána, klasicistická, vo východnom rohu námestia
16. Socha sv. Trojice, klasicistická, v južnom rohu námestia pred farou
17. Socha sv. Anton, barok rámci ohrady kostola pri jej severnej strane
18. Socha sv. Vendelína vo východnom rohu ohrady kostola
19. Dve kamenné tabule s menami padlých vo vojne na kostole

Pamiatková zóna Stummerova ulica s areálom starej nemocnice (Augustínov špitál)

1. Meštiansky dom č. 24/382, prízemný v tvare „L“, parc. č. 492,493
2. Meštiansky dom č. 26/381, prízemný, radový so sedlovou strechou, parc. č. 501
3. Meštiansky dom č. 38/375, 40/1838, prízemný radový so sedlovou strechou, parc. č. 520
4. Meštiansky dom č. 42/1464, prízemný radový so sedlovou strechou, parc. č. 524
5. Meštianska vila č. 44/374, prízemná, solitérna obklopená záhradkou, parc. č. 526
6. Meštiansky dom č. 50/373, prízemný so sedlovou strechou, radový, parc. č. 537
7. Meštiansky dom č. 52/372, parc. č. 539
8. Meštiansky dom č. 84/371, parc. č. 545, 554
9. Meštiansky dom č. 63/369, dvojpodlažná solitérna stavba v záhrade, parc. č. 556
10. Meštiansky dom č. 72/367, p. č. 570
11. Dom č. 59/344 v areáli nemocnice, p. č. 570
12. Vstupná brána a múr ohrady č. 59/344, areál nemocnice, p. č. 958
13. Nemocnica areál č. 59/344, p. č. 953, 957, 959, 955
14. Meštiansky dom č. 57/343, p. č. 590
15. Meštiansky dom č. 55/342, p. č. 598
16. Meštiansky dom č. 53/341, p. č. 599, 607
17. Meštiansky dom č. 51/340, p. č. 608
18. Meštiansky dom č. 43/377, p. č. 630
19. Meštiansky dom č. 39/336, p. č. 641
20. Meštiansky dom č. 37/335, p. č. 642
21. Meštianska vila č. 35/334, dvojpodlažná, solitér, p. č. 662
22. Meštiansky dom č. 19/329, p. č. 686
23. Meštiansky dom č. 17/328, p. č. 687
24. Meštianska vila č. 15/327, dvojpodlažná secesná vila, solitér s manzardovou strechou, p. č. 693
25. Meštianska vila č. 11/326, prízemná s valbovou strechou, p. č. 694/1
26. Prícestná socha piety, most nad Chocinou, južne od centra mesta
27. Prícestná socha sv. Jána Nepomuckého, most nad Chocinou, južne od centra mesta

Nevyhnutnosťou bude postupné dopĺňanie pôvodnej mestskej štruktúry v súlade s ochranou pamiatok. Prvé objekty sa už realizujú pod mestskou radnicou.

Pri akejkoľvek zásahu do pamiatkového záujmu v priestore riešeného územného plánu, treba rešpektovať zákon č 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

6.1.4 Podmienky pre stavebnú a hospodársku činnosť.

- **Pamiatková zóna**

a.) Pred začatím obnovy (obnova = údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia a rekonštrukcia, v zmysle § 32 ods. 1 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu) národnej kultúrnej pamiatky, alebo jej časti nachádzajúcej sa v pamiatkovej zóne je vlastník povinný vyžiadať si **záväzné stanovisko** Krajského pamiatkového úradu v Nitre o zámere obnovy podľa § 32 ods. 2 citovaného zákona. V rozhodnutí o zámere obnovy, podľa § 32 ods. 4 citovaného zákona KPÚ v Nitre určí, či sú predpokladané práce prípustné, ďalej určí podmienky, za ktorých je možné tieto práce pripravovať a vykonávať a najmä, či tieto práce možno pripravovať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie.

b.) Vlastník nehnuteľnosti, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádza v pamiatkovej zóne, je povinný vyžiadať si **Záväzné stanovisko** KPÚ v Nitre o zámere úpravy nehnuteľnosti, v zmysle § 32 ods. 5 citovaného zákona. V rozhodnutí o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území a ochrannom pásme, podľa § 32 ods. 7 citovaného zákona, KPÚ v Nitre určí podmienky vykonávania úprav nehnuteľnosti, alebo stavby nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne a zároveň určí, či úpravy nehnuteľnosti možno vykonať iba na základe prípravnej dokumentácie a projektovej dokumentácie.

c.) KPÚ v Nitre vydá osobitné **Záväzné stanovisko** o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii obnovy (obnova = údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia a rekonštrukcia) národnej kultúrnej pamiatky, alebo jej časti, alebo úpravy nehnuteľnosti, alebo stavby na nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne, v zmysle § 32 ods. 10 citovaného zákona.

d.) Stavebný úrad rozhoduje **na základe záväzného stanoviska** KPÚ v Nitre v územnom konaní, v stavebnom konaní, v povolení zmeny stavby, v konaní o dodatočnom povolení stavby, o konaní o ohlásení udržiavacích prác, alebo v konaní o odstránení nehnuteľnej kultúrnej pamiatky alebo stavby v pamiatkovej zóne, v zmysle § 32 ods. 11 citovaného zákona, v súčinnosti s § 126 ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Stavebný úrad postupuje tak aj vtedy, ak práce možno vykonať na základe ohlásenia.

- **Územie nechránené ako pamiatkové územie alebo ochranné pásmo**
Národná kultúrna pamiatka

a.) Pred začatím obnovy (obnova = údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia, a rekonštrukcia, v zmysle § 32 ods. 1 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu) národnej kultúrnej pamiatky, alebo jej časti, je vlastník povinný vyžiadať si rozhodnutie KPÚ Nitra o zámere obnovy podľa § 32 ods. 2 citovaného zákona. V rozhodnutí o zámere obnovy, podľa § 32 ods. 2 citovaného zákona KPÚ v Nitre určí, či sú predpokladané práce prípustné, ďalej určí podmienky, za ktorých je možné tieto práce pripravovať a vykonávať a najmä, či tieto práce možno pripravovať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie

b.) PÚ v Nitre vydá osobitné rozhodnutie o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii obnovy (obnova = údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia, a rekonštrukcia, v zmysle § 32 ods. 10 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu).

c.) Stavebný úrad rozhoduje po predchádzajúcom súhlase KPÚ v Nitre v územnom konaní, v stavebnom konaní, v konaní o povolení zmeny stavby, v konaní o dodatočnom povolení stavby, o konaní o ohlásení udržiavacích prác, alebo v konaní o odstránení nehnuteľnej kultúrnej pamiatky alebo stavby v pamiatkovej zóne, v zmysle § 32 ods. 11 citovaného zákona, v súčinnosti s § 126 ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Stavebný úrad postupuje tak aj vtedy, ak práce možno vykonať na základe ohlásenia.

Ostatné nehnuteľnosti, ktoré nie sú národnou kultúrnou pamiatkou a nenachádzajú sa v pamiatkovom území alebo v ochrannom pásme:

- Stanovisko KPÚ sa vyžaduje ku všetkým rozhodnutiam iných orgánov štátnej samosprávy a orgánov územnej samosprávy, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené, v zmysle zákona §30 ods. 4 zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- KPÚ v Nitre v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní. Vyjadruje sa k žiadostiam vlastníkov alebo stavebníkov a k oznámeniam stavebných úradov, v zmysle § 14 ods. 4 citovaného zákona.
- Evidencia nálezísk je v zmysle § 41 ods. 3 citovaného zákona predmetom ochrany podľa osobitných predpisov (§ 76 zákona č. 241/2001 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov.)
- Pri príprave stavieb a inej činnosti na území, kde KPÚ v Nitre predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, podľa § 37 ods. 1 citovaného zákona.
- Pod prípravou stavieb a inou hospodárskou činnosťou v území sa rozumejú najmä činnosti, pri ktorých sa vykonávajú zemné práce. Územia, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, môžu ležať mimo evidovaných archeologických nálezísk, pamiatkových území a ochranných pásiem.
- Predpoklad ohrozenia pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov si vlastníci nehnuteľnosti, alebo stavebník preverí vyžiadaním stanoviska KPÚ v Nitre. AKPÚ v Nitre usúdi, že je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, podá podnet v zmysle § 13 ods. 3 citovaného zákona Pamiatkového úradu SR na vydanie rozhodnutia.

Zdôvodnenie

Topoľčany sú významná archeologická lokalita. Poloha Krušovská cesta je najvýznamnejšia v katastri mesta. Boli tu objavené nálezy z obdobia neolitu, eneolitu a stredoveku. V katastri mesta Topoľčany sa nachádzajú významné stredoveké a novoveké pamiatky. Okolie Bedzianskeho potoka je bohaté na nálezy z praveku a stredoveku. Je preto nanajvýš pravdepodobné, že pri zemných prácach dôjde k narušeniu archeologických nálezísk.

6.1.5. Zásady ochrany archeologických nálezísk

1. *V intraviláne mesta Topoľčany sa nachádzajú archeologické lokality v polohe: námestie (stredovek – 9., 10.-13., 15.-16. stor.; novovek – 17.-19. stor.), kaplnka P. Márie (neolit – kultúra s lineárnou keramikou, doba halštatská – lužická kultúra), severný intravilán (stredovek – 10.-13. stor., 15.-16. stor.), starý cintorín (eneolit – badenská kultúra, doba bronzová – čakanská?, lužická? Kultúra), kalvária (nový cintorín) (paleolit, lužická kultúra, stredovek – 9. stor.).*
2. *Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.*
3. *V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa §37 ods.3 pamiatkového zákona Krajský úrad v Nitre.*
4. *V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia §40 ods.2a3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom v Nitre, alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonávať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho voči odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu. Podľa §40 ods.10 pamiatkového*

zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu podľa §40 ods. 2a3 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad poskytne nálezcovi náleznú v sume až do výšky 100% hodnoty nález. Hodnota materiálu a hodnota nález sa určuje znaleckým posudkom.

6.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov

Za prírodné zdroje považujeme aj pôdu a vodu. Niektoré pôdy sú v riešenom území ohrozené vodnou a veternou eróziou a prívalovými dažďami. Pôdy najlepších 4 BPEJ sa nachádzajú skoro v celom riešenom území.

Zásady ochrany:

- budovať proti erózne pásy zelene
- zadržiavať dažďovú vodu, aby pomaly vsakovala do pôdy
- nezaberať poľnohospodársku pôdu najlepších 4 BPEJ v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- vybudovať kanalizáciu a ČOV pre celé riešené územie, čím sa zabráni znečisťovaniu povrchových ale aj podzemných vôd
- nezaberať lesnú pôdu

Regulatívy využívania:

- proti erózne pásy zelene budovať v šírke minimálne 10m s vytvorením stromovej aj krovinatej etáže
- budovať malé nádrže na zadržiavanie prívalových dažďov, posilniť ich funkčnosť aj pásma zelene
- keďže sa v celom riešenom území nachádza poľnohospodárska pôda 4 najlepších BPEJ (okrem malých výmer v k. ú. Veľkých Bedzan), bude nevyhnutné pre rozvoj mesta zaberať aj pôdy najlepších 4 BPEJ.
- *Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja požaduje:*
 - o *pri realizácii jednotlivých navrhovaných činností postupovať podľa zákona č.24/2006 Z.z.*
 - o *rešpektovať nadradenú územnoplánovaciu dokumentáciu, t.j. Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja, ktorý bol schválený uznesením č.113/2012 riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 14.5.2012 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.2/2012 zo dňa 14.05.2012 a Zmeny a doplnky č.1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, ktoré boli schválené uznesením č.111/2015 zo 16.riadneho zasadnutia Zastupiteľstva Nitrianskeho samosprávneho kraja konaného dňa 20. júla 2015 a ich záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením NSK č.6/2015.*

6.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

V katastrálnom území Topoľčany sa nachádza časť vyhláseného chráneného vtáčieho územia Tribeč podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z..

Za zakázané činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia v celom chránenom vtáčom území, sa považuje :

- a) vykonávanie lesohospodárskej činnosti v blízkosti hniezda orla kráľovského, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,*
- b) budovanie alebo využívanie poľovného zariadenia alebo vykonávanie práva poľovníctva od 15. februára do 15. júla okrem práv poľovníckej stráže v blízkosti hniezda orla kráľovského, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia,*
- c) výrub alebo vykonávanie akýchkoľvek zásahov do drevín rastúcich mimo lesa v období od 1. marca do 31. júla okrem odstraňovania následkov porúch alebo havárií na elektrickom vedení,*

- d) rozorávanie existujúcich trvalých trávnych porastov okrem ich obnovy,
- e) zmena druhu pozemku z existujúceho trvalého trávneho porastu na iný druh poľnohospodárskeho pozemku
- f) mechanizované kosenie trvalých trávnych porastov na súvislej ploche väčšej ako 0,5 hektára spôsobom od okrajov do stredu,
- g) umelé zalesňovanie nelesných pozemkov,
- h) rekultivácia nevyužívaných pozemkov na poľnohospodárskej pôde od 1. marca do 31. júla,
- i) aplikovanie insekticídov alebo herbicídov na trvalých trávnych porastoch, drevinách rastúcich mimo lesa, neobhospodarovateľných plochách na poľnohospodárskej pôde, v mokradiach, vetrolamoch alebo medziach okrem odstraňovania inváznych druhov,
- j) aplikovanie priemyselných hnojív alebo pesticídov na okrajoch miestnych alebo účelových komunikácií od 1. marca do 31. júla,
- k) aplikovanie rodenticídov iným spôsobom ako vkladáním do nôr.

Na legislatívnu ochranu navrhujeme aleju na ul. Pílskej – aleja líp.

Regulatívy využívania:

- v navrhovaných chránených územiach budú platiť osobitné predpisy podľa stupňa ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z..

6.4 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Ekologickú stabilitu dosiahneme vytvorením siete stabilizačných prvkov v krajine. Základné prvky na regionálnej úrovni boli prebrané z RÚSES (Regionálny územný systém ekologickej stability) okresu Topoľčany. Stabilizačné prvky na miestnej úrovni navrhuje MÚSES (Miestny územný systém ekologickej stability) katastrálneho územia Topoľčany.

Tieto dokumentácie navrhujú aj ekostabilizačné opatrenia a ekostabilizačné plochy.

Prvky ÚSES:

rBK regionálny biokoridor rieka Nitra – biokoridor hydrický a terestrický

rBK regionálny biokoridor Bedziarsky potok – biokoridor hydrický a terestrický

rBC regionálne biocentrum Blatina - les nad Veľkými Bedzanmi, tvorený lesnými porastami.

rBC regionálne biocentrum Handlovská Blatina - les pri Bedziarskom potoku tvorený lesnými porastami.

rBC regionálne biocentrum Ilus - les pri Bedziarskom potoku

mBC miestne biocentrum vodná nádrž Malé Bedzany – vodná plocha s plochami trvalých trávnych porastov a nelesnou drevinovou vegetáciou.

mBK miestny biokoridor potok Chotina – biokoridor hydrický a terestrický.

mBK miestny biokoridor Ilus – regulovaný vodný tok s menšími plochami nelesnej drevinovej vegetácie.

Interakčné prvky plošné – posilňujú funkčnosť biocentier a biokoridorov. Sú tvorené plochami nelesnej drevinovej vegetácie a plochami verejnej zelene v zastavanom území.

Interakčné prvky líniové sú navrhované ako aleje pri komunikáciách a ako pásy izolačnej zelene okolo športových areálov, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov. Plnia funkciu izolačnú ale aj estetickú.

Plochy nelesnej drevinovej vegetácie NDV - je to zeleň na plochách navrhovaných na biocentra a biokoridory. Pri návrhu výsadby tejto zelene je potrebné drevinovú skladbu konzultovať s oddeleniami Štátnej ochrany prírody. Navrhovaná drevinová skladba by sa mala pridržiavať drevinovej skladbe potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území sú:

- jaseňovo – brestovo – dubové lužné lesy (až jelšové lužné lesy)
- dubovo – hrabové lesy
- dubové a dubovo – cerové lesy

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

Líniová zeleň pôdoochranná – navrhujeme ju hlavne na plochách ornej pôdy nad 100ha a na plochách ornej pôdy ohrozenej vodnou eróziou, alebo už erodovaných. Sú to pásy zelene tvorené 2 etážami, ktoré zabránia pôsobeniu erózie. Táto zeleň je kombinovaná s líniovými interakčnými prvkami, ktoré plnia tú istú funkciu ale nachádzajú sa ako sprievodná zeleň komunikácií a tokov.

Sídlna zeleň – je potrebné spracovať Dokument starostlivosti o dreviny, ktorý vyhodnotí jestvujúcu zeleň a navrhne opatrenia na jej využívanie ako aj navrhne nové plochy zelene už v jestvujúcej zástavbe mesta. Nové plochy verejnej a krajinnej zelene sú navrhované v návrhu riešenia ÚPN. *Plochy sídelnej zelene budú plniť funkciu estetickú, izolačnú a oddychovú. Plochy zelene v časti mimo zastavané územie mesta budú plniť hlavne funkciu ochrannú, protieróznú, stabilizačnú a krajinotvornú.*

V lokalite navrhovanej na zastavanie (doplnok č.1) sú vyčlenené plochy nelesnej drevinovej vegetácie v jej južnej časti. V rámci lokality sú navrhované plochy verejnej zelene, ktoré budú plniť funkciu izolačnú, estetickú a budú zvyšovať stupeň ekologickej stability daného územia. Celková plocha zelene v plochách navrhovaných na priemysel by mala zaberať 15% z celkovej výmery lokality.

V Malých Bedzanoch bude úbytok sídelnej zelene zmenou na stavebnú parcelu č. 110, v súkromnom vlastníctve p. Kajana.

Regulatívy:

- regionálne biocentrum, záväzný prvok, zväžiť legislatívnu ochranu, vysádzať iba pôvodné druhy drevín, činnosti v chránených územiach sú spracované vo vyhláškach
- regionálne biokoridory, záväzný prvok, minimálna šírka 40 - 50m, vysádzať iba pôvodné dreviny
- miestne biocentrum, záväzný prvok, zväžiť legislatívnu ochranu, vysádzať iba pôvodné dreviny
- miestny biokoridor, záväzný prvok, minimálna šírka 15 – 20m, vysádzať iba pôvodné dreviny
- interakčný prvok plošný, doporučený prvok, možné aj cudzokrajné dreviny
- interakčný prvok líniový, doporučený prvok, pás zelene minimálne 1 rad stromov
- líniová zeleň pôdoochranná, doporučený prvok, pás zelene minimálne 5 – 10m široký, viacetážový
- plošná nelesná drevinová vegetácia (NDV), súčasť prvkov ÚSES, vysádzať iba pôvodné dreviny
- plošná verejná zeleň, doporučený prvok, možno vysádzať aj cudzokrajné dreviny

6.5 Vymedzenie chránených území

V riešenom území sa nachádza časť vyhláseného chráneného vtáčieho územia Tribeč podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z .z..

Chránené vtáčie územie Tribeč vyhlásené vyhláškou č. 17/2008 platnej od 1.2.2008 na účel zachovania biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov d'aťľa prostredného, hrdličky poľnej, krutihlava hnedého, leľka lesného, muchára sivého, muchárika bieločrného, orla kráľovského, penice jarabej, prepelice poľnej, včelára lesného, výra skalného, žltouchvosta lesného a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania.

Chránené vtáčie územie má výmeru 23 802,8 hektára.

Chránené vtáčie územie zasahuje do riešeného územia, zaberá južnú časť k.ú. Topoľčany až po rieku Nitru. Lokalita Doplnku č.1 sa celá nachádza v CHVÚ. Iné vyhlásené ani navrhované chránené územia sa v katastrálnom území mesta Topoľčany nenachádzajú.

6.6 Plochy na chránené časti krajiny

Na ochranu sú navrhované všetky biocentra na regionálnej aj miestnej úrovni. Ich veľkosť je zakreslená v návrhu prvkov ÚSES v mierke 1:10000. Pred ich vyhlásením za chránené územia bude potrebné spracovať podrobnejšiu dokumentáciu podrobným biologickým prieskumom. *Na legislatívnu ochranu navrhujeme aleju líp na Pilskej ulici. Všetky tieto návrhy sa nachádzajú mimo návrh Doplnku č.1.*

6.7 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli poskytnuté Mestským úradom v Topoľčanoch. Riešeným územím sú 3 katastrálne územia: Topoľčany, Malé Bedzany a Veľké Bedzany. Riešené územie sa nachádza v zastavanom území aj mimo zastavané územie mesta. V súčasnosti je územie poľnohospodársky využívané, poľnohospodárska pôda je obhospodarovaná ako orná pôda, záhrady a trvalé trávne porasty (TTP) s BPEJ (bonitované pôdno-ekologické jednotky) 0106002/2, 0144002/3, 0144202/3, 0248002/4, 0248202/4, 0248402/5, 0107003/4 a 0111002/3. Okrem bonity 0248402, ktorá patrí do 5. skupiny, všetky ostatné patria do 4 najlepších BPEJ.

Charakteristika hlavných pôdných jednotiek:

0144202 - hnedozem typická na sprašiach, stredne ťažká

0111002 - fluvizem glejová, stredne ťažká, lokálne ľahká

0107003 - fluvizem typická, ťažká

0106002 - fluvizem typická, stredne ťažká

0248002 - hnedozeme fluvizemné na sprašových hlinách a polygénnych hlinách často s prímiesou skeletu, stredne ťažké

Hranica zastavaného územia, hranice katastrálnych území, hranice BPEJ s ich číslami a hranice záberu sú zakreslené v mapovom podklade.

V riešenom území sa nenachádzajú závlahy, odvodnenia sa nachádzajú v katastri Veľké Bedzany a južne od zastavaného územia Topoľčian. Odvodnenia zasahujú do lokality 14/1 a nachádzajú sa na celej jej výmere.

Poľnohospodárska pôda je vo vlastníctve súkromníkov, mesta a iných organizácií.

Návrh riešenia územného plánu navrhuje záber poľnohospodárskej pôdy v dvoch časových etapách – návrh v I. etape a výhľad. Lokality na záber sú rozdelené podľa zón. Počas spracovania ÚPN bol na lokality č. 6/1, 6/2 a 6/3 udelený súhlas s perspektívnym použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, preto tieto lokality ďalej nezahrňame do tabuliek.

Celková výmera navrhovaných lokalít 1.etapa	347,4990ha
Celková výmera poľnoh. pôdy navrhovanej na záber	342,6991ha
Záber PP mimo zastavané územie	306,8588ha
Záber PP v zastavanom území	35,8403ha
Záber nepoľnoh. pôdy	4,7999ha

V návrhu riešenia sa v 1. a 2.etape navrhuje 341,8991ha poľnohospodárskej pôdy použiť na nepoľnohospodárske účely, z toho je 35,8403ha v zastavanom území mesta. Všetky plochy navrhované na záber sú bez hydromelioračných zariadení.

Všetky lokality okrem 13/1B boli už odsúhlasené na nepoľnohospodárske využitie. Lokalita 9/1 bola zmenšená o 2,9321ha. Zmeny č.1 oproti schválenému ÚPN sú vyznačené modrou kurzívou. Zmeny č.2 sú vyznačené sivou kurzívou. Zmeny a doplnky č.3 sú vyznačené červenou kurzívou, Zmeny a doplnky č.4 sú vyznačené zelenou kurzívou, Zmeny a doplnky č.5 sú vyznačené bordovou kurzívou.

Lesná pôda

Nachádza sa iba v katastrálnom území Veľké Bedzany. Navrhovanou zástavbou nezasahujeme do lesných pozemkov.

Na vyňatie pôdy v navrhovanej lokalite bol vydaný „Súhlas Krajského pozemkového úradu v Nitre k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely ku dňu 18.11.2009:“

Súhlas sa udeľuje za nasledujúcich podmienok:

- 1) Pre účely navrhovanej výstavby, súvisiacich a podmieňujúcich investícií je možné použiť iba poľnohospodársku pôdu uvedenú v tomto súhlase.
- 2) Na celej pôde trvalého odňatia bude jednotlivým investorom uložená podľa § 17 zákona povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia. V tejto súvislosti jednotliví investori spracujú bilanciu skrývky humusového horizontu podľa prílohy k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z.z.
- 3) V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie inžinierskych sietí súvisiacich s vybudovaním investície je potrebné postupovať v zmysle ust. § 18 ods. 2 zákona
- 4) Pri zástavbe lokality prísne dodržiavať ust. § 12 zákona, pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikali plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zákona (preluky, enklávy). V prípade zásahu do hydromelioračných zariadení je investor povinný tieto uviesť do funkčného stavu.

Záber poľnohospodárskej pôdy pre jednotlivé investície a ich rozmiestňovanie na danej lokalite projektovať v odôvodnenom rozsahu.

- 5) **Ak žiadosť na odňatie poľnohospodárskej pôdy nebude spĺňať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 12 zákona, ObPÚ v Topolčanoch pre danú investičnú akciu súhlas s odňatím nevydá.**

Pri lokalitách určených na bývanie – tieto rozdeliť na funkčné celky/miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť/ tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BV v takomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť vydané stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80%, je možné otvoriť nový funkčný celok.

Tento súhlas neoprávňuje žiadateľa na zahájenie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej poľnohospodárskej pôde.

Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Obvodný pozemkový úrad v Topolčanoch o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa § 17 zákona.

Investor k žiadosti predloží nasledovné doklady:

- súhlas podľa § 13 zákona
- právoplatné územné rozhodnutie alebo potvrdenie stavebného úradu o zlúčení územného a stavebného konania
- list vlastníctva alebo iný doklad preukazujúci oprávnenie držby pôdy, na ktorej bude realizovaná investícia, geometrický plán na základe ktorého bude trvalo odňatá pôda zapísaná do evidencie katastra nehnuteľností ako ostatná plocha

- bilanciu skrávky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárske využitie
- projektovú dokumentáciu s vypracovanou poľnohospodárskou časťou
- potvrdenie o BPEJ
- potvrdenie podniku Hydromeliorácie š.p., o zabudovaných hydromelioračných zariadeniach s návrhom ich vysporiadania
- vyjadrenie účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy podľa pokynu Obvodného pozemkového úradu

Každá zmena týkajúca sa parciel, nárastu výmery a funkčného využitia poľnohospodárskej pôdy podlieha novému súhlasu.

6.7.1 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.3/2011.

V rámci Zmien a doplnkov č.3/2011 je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárska pôda o výmere 2,2097 ha. V zastavanom území mesta k 1.1.1990 sa nachádza plocha o výmere 0,694ha, mimo zastavaného územia o výmere 1,5157 ha.

Funkčné využitie plôch poľnohospodárskej pôdy je navrhnuté pre územné rozšírenie:

- plochy mestského Nového cintorína o výmere 1,196ha, mimo zastavaného územia mesta, s označením lokality 10/3,
- plochy kapacitného parkoviska pre potreby cintorína o výmere 0,694ha, v zastavanom území mesta, s označením lokality 10/4,
- plôch bývania v rodinných domov vo Veľkých Bedzanoch o výmere 0,3197ha, mimo zastavaného územia miestnej časti, s označením lokality 16/6.

Tabuľka č.1-ZD 3. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č.3/2011 :

Lok. č.	Katastr. územ.	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh pozemku (ha)	Výbudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
16/6	Veľké Bedzany	Bývanie	0,3197	0,3197	4	0,3197	Orná pôda	-	I.	Alt.0
10/3	Topoľčany	Cintorín	1,196	1,196	2	0,815	Orná pôda	-	I.	Alt.0
					3	0,381				
10/4	Topoľčany	Parkovisko	0,694	0,694	2	0,694	Orná pôda	-	I.	Alt.0
Lokality spolu		Spolu	2,2097	2,2097	2	1,509	OP 2,2097		I. 2,2097	
					3	0,381				
					4	0,3197				
						2,2097				
						2,2097	2,2097			2,2097

Vyhodnotenie zmeny v stanovenom funkčnom využívaní

Navrhovaná celková plocha rozšírenia cintorína je 1,794 a okrem plochy navrhnuitej zmenami a doplnkami č.3/2011 na odňatie zaberá aj časť územia, na ktoré bol už vydaný Krajským pozemkovým úradom v Nitre súhlas na nepoľnohospodárske použitie v rámci

návrhov etapy výhľadu pôvodného územného plánu. Jedná sa o lokalitu s označením 10/1 vo výkrese č.11 a tabuľke vyhodnotenia na str.75, s výmerou 38,5921ha so stanoveným funkčným využitím pre bývanie a vybavenosť.

V rámci zmien a doplnkov č.3/2011 je navrhnuté odčlenenie časti plochy tejto lokality o výmere 0,553ha a jej preradenie z časovej etapy výhľadu do návrhu I. etapy. Zároveň je navrhnutá zmena stanoveného funkčného využívania – z bývania na funkčnú plochu cintorína.

Tabuľka č.2-ZD3. Vyhodnotenie zmeny vo funkčnom využívaní a s preradením z obdobia výhľadu do I. etapy návrhu.

Lok. č.	Katastr.územ.	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh Pozemku (ha)	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
10/1	Topoľčany	Bývanie, Vybavenosť	38,039	38,039	3	38,039	Orná pôda, TTP	-	výhľad	0
10/3	Topoľčany	Cintorín	0,553	0,553	3	0,553	Orná pôda	-	I.	0
zmeny spolu		Spolu	38,592	38,592	3	38,592			výhľad 38,039 I. 0,553 38,592	

Tabuľka celkových výmer poľnohospodárskej pôdy navrhovanej ÚPN mesta a jeho zmenami a doplnkami č.1, č.2, č.3 na nepoľnohospodárske použitie

Celková výmera poľnoh. pôdy navrhovanej na záber	345,4618ha
Záber PP mimo zastavané územie	308,9275ha
Záber PP v zastavanom území	36,5343ha
Celková výmera navrhovaných lokalít v 1.etape	350,4217ha
Celková výmera navrhovaných lokalít vo výhľade	259,1653
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	4,9599ha

Krajský pozemkový úrad v Nitre ako kompetentný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy po posúdení predloženého návrhu zmien a doplnkov č.3 udeľuje súhlas s možným budúcim použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, č.j.2012/00189 z dňa 17.7.2012.

I.A. súhlas sa týka nasledovnej poľnohospodárskej pôdy:

k.ú. Topoľčany, Veľké Bedzany

Druh pozemku podľa stavu reg.C.KN : orná pôda, záhrada, TTP

Lokalita 16/6 k.ú. Veľké Bedzany o výmere 0,32ha.

- Lokalita 10/3 k.ú. Topoľčany o výmere 1,20ha
 Lokalita 10/4 k.ú. Topoľčany o výmere 0,69ha
 I.B. Súhlasí s preradením lokality č.10/1 z časovej etapy výhľad do časovej etapy I.
 II. Súhlas sa udeľuje za nasledovných podmienok :
 Vid'. súhlasné stanovisko KPU v Nitre z dňa 17.7.2012 uložené v dokladovej časti UPN mesta.

6.7.2 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.4/2014.

V rámci Zmien a doplnkov č.4/2014 nie je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie žiadna poľnohospodárska pôda.

- **Zóna č.2:** pri zmene funkčného využitia plochy z občianskej vybavenosti na bývanie na základe požiadavky spol. A.K.INVEST s návrhom dopravného prístupu. Jedná sa o časť tejto zóny na rohu ul.Lipovej a ul. Nezábudkovej (oproti MŠ Lipová) vedľa autoservisu p.Vašinu.
- **Zóna č.7:** pri možnosti umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisových kurtov) na ploche vedľa areálu letného kúpaliska a na časti územia so zmenou funkčného využitia z výroby na športovú vybavenosť so statickou dopravou a prístupovou komunikáciou, na sídlisku Východ
- **Zóna č. 11:** pri doplnení zoznamu verejnoprospešných stavieb o vybudovanie chodníka po ľavej strane ul. Stummerovej (oproti ČS PHM) do lokality Nový dvor. Ide o rešpektovanie požiadavky občanov bývajúcich v časti Nový dvor.
- **Zóna č.15 Malé Bedzany** pri zmene funkčného využitia z plôch zelene na bývanie. Ide o 1 pozemok č. 110, medzi potokom a prístupovou cestou v blízkosti záhradiek. Požiadavka manželov Kajanových v súvislosti s výstavbou rodinného domu.

Zmenami a doplnkami č. 4/2014 nepríde k zmenám vo výmere plôch zastavaného územia, dopĺňa sa len bilancia riešeného zastavaného územia:

Názov	druh pozemku	Výmera v ha
Bytové domy AK Invest	ostatná pôda	0,7428
Športová hala a športoviská	ostatná pôda	10,1718
Plocha parcely pre RD č.110	ostatná pôda	0,0468
Peší chodník	ostatná pôda	0,0612
Spolu	ostatná pôda	11,0430

V rámci zmien a doplnkov č.4/2014 nie je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie žiadna poľnohospodárska pôda.

6.7.3 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.5.

V rámci Zmien a doplnkov č.3 je navrhnutá na nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárska pôda o výmere 12,4054 ha. V zastavanom území mesta k 1.1.1990 sa nachádza plocha o výmere 0,2394ha, mimo zastavaného územia o výmere 12,166 ha.

Funkčné využitie plôch poľnohospodárskej pôdy je navrhnuté pre územné rozšírenie:

- plôch bývania o výmere 10,9734ha, z toho v zastavanom území mesta 0,2394ha (časť lokality 2/1),
- dopravné plochy o výmere 1,432ha mimo zastavaného územia mesta.

Tabuľka č.1-ZD 5. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č.5 :

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh pozemku (ha)	Vybudované hydromelioračné zariadenia	časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					BPEJ /skupina	výmera v ha				
2/1	Topoľčany	Bývanie	0,4914	0,4914	0147202 /5	0,252 mimo ZÚ 0,2394 v ZÚ	Orná pôda		I.	Nezaradené do PPF Alt .0V
9/5	Topoľčany	Bývanie	2,482	2,482	0147202 /5	2,482	Orná pôda		I.	Nezaradené do PPF v ZÚ Alt.0
10/5	Topoľčany	Doprava – cesta, parkovisko	0,532	0,532	0106002 /2	0,532	Orná pôda N- k.ú.	-	I.	Nezaradené do PPF Alt.0
11/6	Topoľčany	Doprava – cesta	0,56	0,56	0106002 /2	0,56	Orná pôda N-k.ú.		I.	Alt.0
11/7	Topoľčany	Doprava – cesta	0,34	0,34	0107003 /4	0,34	Orná pôda		I.	Alt.0
16/7	Veľké Bedzany	Bývanie	5,12	5,12	0248002 /4	5,12	Orná pôda záhrada	-	I.	Alt.0
16/8	Veľké Bedzany	Bývanie	2,88	2,88	0248002 /4 0252202 /5	0,42 2,46	Orná pôda záhrada		I.	Alt.0
Lokality spolu		Spolu	12,4054	12,4054	2 4 5	1,092 5,88 5,4334 12,4054			I. 12,4054	

Poznámka :

N-k.ú. – najkvalitnejšia pôda v katastrálnom území Topoľčian – BPEJ 0106002 /2

ZÚ – zastavané územie mesta

OV – občianska vybavenosť

Vyhodnotenie zmeny funkčného využitia územia

V rámci zmien a doplnkov č.5 je navrhnutá zmena funkčného využitia na lokalitách, pre ktoré už bol vydaný Krajským pozemkovým úradom v Nitre súhlas na nepoľnohospodárske použitie v rámci návrhov pôvodného územného plánu:

Lokalita 6/3/a - odčlenenie časti z plochy bývania lokality 6/3 o výmere 1,0ha poľnohospodárskej pôdy pre rozšírenie plochy športovo-rekreačnej a oddychovej funkcie „Margarétka“, v zastavanom území mesta,

Lokalita 9/1/a - rozšírenie funkcie občianskej vybavenosti na časti plochy o výmere 15,66ha pôvodne vymedzenej pre výrobu a priemyselný park – lokalita 9/1, umiestnenej vo východnej časti mesta pri ceste do Malých Bedzan,

Lokalita 9/4/a – zmena funkčného využitia plochy zelene o výmere 1,13ha, ktorá je vyhodnotená v rámci lokality 9/4 ako súčasť plôch bývania, vybavenosti a zelene v časovom období výhľadu, ktorú zároveň navrhujeme na preradenie do návrhového obdobia (v grafickej časti výkres č.2 Komplexný návrh konkrétne vyznačená ako zeleň),

Lokalita 11/3/a - rozšírenie funkcie bývania v južnom rozvojovom obvode mesta na ploche o výmere 10,44ha, navrhnuť pre umiestnenie priemyslu ako súčasti lokality 11/3, na ktorú bol vydaný súhlas Krajským pozemkovým úradom v Nitre na nepoľnohospodárske použitie pre funkcie bývanie, vybavenosť, priemysel v rámci celkového plošného záberu lokality 11/3, (ale v grafickej časti výkres č.2 Komplexný návrh plocha konkrétne určená pre priemysel),

Tabuľka č.2-ZD3. Vyhodnotenie zmeny vo funkčnom využívaní

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh Pozemku	Výbudované hydromelioračné zariadenia	časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
6/1/a	Topoľčany	Športovo-rekreačná vybavenosť (pôvodne bývanie)	2,71	1,0	-	1,0	Orná pôda	-	I.	ZU
9/1/a	Topoľčany	Občianska vybavenosť (pôvodne priemysel)	21,68	15,66	0144002 /3	15,66	Orná pôda	-	I.	1,15ha v ZU
9/4/a	Topoľčany	Bývanie (pôvodne zeleň))	1,13	1,13	0144002 /3	1,13	Orná pôda	-	I.	0
11/3/a	Topoľčany	Bývanie (pôvodne priemysel)	10,44	10,44	0107003 /4	10,44	Orná pôda	-	I.	0
zmeny spolu		Spolu	24,39	16,66	- 3	1,00 15,66	Orná pôda		I.	
						16,66	16,66		16,66	

Vyhodnotenie zmeny časového obdobia funkčných plôch

Územný plán mesta Topoľčany navrhuje v juhovýchodnej rozvojovej časti mesta vymedzenom cestou do Solčian a cestou I/64 plochy pre občiansku vybavenosť nadmestského významu – lokalita 12/2 v časovej etape výhľadu o výmere 20,8795ha, ktorá bola odsúhlasená na nepoľnohospodárske použitie. Zmeny a doplnky č.5 navrhujú túto plochu na preradenie do návrhového obdobia v zhodnej výmere.

Lokalitu č.9/4/a sa navrhuje preradiť do návrhového obdobia a zároveň zmeniť funkčné využitie na bývanie o výmere 1,13ha, na ktorú bol taktiež vydaný súhlas s nepoľnohospodárskym použitím.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu návrh riešenia č.1, č.2, č.3., č.5

Číslo zóny /lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)	Alternatívne riešenie
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ	mimo ZÚ				
8/1	Topoľčany	Priemysel zeleň	31,2680	31,2680	Orná pôda TTP		31,2680	0		2.	0	0
9/1	Topoľčany	Priemysel zeleň	65,9449 44,2649	62,3034 40,6243	Orná pôda	0144002/3	0	62,3042		1.	3,6406	0
9/1/a	Topoľčany	Občianska vybavenosť	21,68	15,66	Orná pôda	0144002 /3	1,15	14,51	-	1.	6,02	0
9/4/a	Topoľčany	Bývanie	1,13	1,13	Orná pôda	0144002/3		1,13	-	1.	-	0
9/5	Topoľčany	Bývanie	2,482	2,482	Orná pôda	0147202 /5	2,492	-	-	1.	-	0
10/3	Topoľčany	Cintorín	1,749	1,749	Orná pôda	0144002/3 0106002/2		0,935 0,814		1.		
10/4	Topoľčany	Parkovisko	0,854	0,694	Orná pôda	0106002/2	0,694	0		1.	0,160	0
10/5	Topoľčany	Komunikácia	0,532	0,532	Orná pôda	0106002 /2	0	0532	0	1.	0	0
11/3	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť priemysel	46,8024 36,3621	46,5316 36,0916	Orná pôda TTP	0106002/2 0107003/4	0	13,2430 33,2886 22,8486		2.	0,2705	0
11/3/a	Topoľčany	Bývanie	10,44	10,44	Orná pôda	0107003/4	0	10,44	0	1.	0	0
11/4	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť priemysel	6,5954	6,5954	Orná pôda	0106002/2 0107003/4	0	4,0614 2,5340		2.	0	0
11/5	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť priemysel	2,5834	2,5834	Orná pôda	0107003/4	0	2,5834		2.	0	0
11/6	Topoľčany	Komunikácia	0,56	0,56	Orná pôda	0106002/2	0	0,56		1.	0	0
11/7	Topoľčany	Komunikácia	0,34	0,34	Orná pôda	0107003/4	0	0,34		1.	0	0
12/1	Topoľčany	Vybavenosť	7,7352	7,7352	Orná pôda TTP	0106002/2	0	7,7352		1.	0	0
12/2	Topoľčany	Vybavenosť	20,8795	20,8795	Orná pôda	0107003/4	0	20,8795		1.	0	0
13/1A	Topoľčany	Priem. park	13,2177	13,2177	Orná pôda	0106002/2 0111002/3	0	5,9789 7,2388		1.	0	0
13/1B	Topoľčany	Priem. park	9,5191	9,5191	Orná pôda	0111002/3	0	9,5191		1.	0	0
13/1C	Topoľčany	Priem. zóna	25,6359	25,6359	Orná pôda	0106002/2	0	25,6359		1.	0	0
13/2	Topoľčany	Vybavenosť Priemysel	26,7615	26,7615	Orná pôda	0106002/2 0111002/3	0	25,6779 1,0836		1.	0	0

Číslo zóny /lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudova né hydromeli oračné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľ'noh. pôda (ha)	Alternatívne riešenie
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
							V ZÚ	mimo ZÚ				
13/3	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť Priemysel	13,6956	13,6956	Orná pôda	0106002/2	0	13,6956		1.	0	0
14/1	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť Priemysel	17,9576	17,9576	Orná pôda	0107003/4 0111002/3 0106002/2	0	2,9116 5,1395 9,9065	odvodnenie	2.	0	0
14/K1	Topoľčany	Komunikácia	3,4077	3,4077	Orná pôda TTP	0107003/4 0106002/2	0	0,8084 2,5993		1.	0	0
15/1	Malé Bedzany	Bývanie, vybavenosť	10,2008	10,2008	Orná pôda	0144202/3	0	10,2008		1.	0	0
16/1	Veľké Bedzany	Bývanie, vybavenosť	16,8363	16,1671	Orná pôda Záhrady	0248002/4	0	16,1671		1.	0,6692	0
16/2	Veľké Bedzany	Bývanie, vybavenosť	9,3378	9,3378	Orná pôda	0248002/4 0248402/5	1,0819	7,7985 0,4574		1.	0	0
16/3	Veľké Bedzany	Bývanie, vybavenosť	10,8571	10,8571	Záhrady Orná pôda	0248002/4 0248402/5 0144202/3 0144002/3	0	7,0307 0,7232 1,7779 1,3253		1.	0	0
16/4	Veľké Bedzany	Bývanie	3,4904	3,4904	Záhrady		3,4904	0		2.	0	0
16/5	Veľké Bedzany	Bývanie	0,8	0,8	Orná pôda	5		0,8				
16/6	Veľké Bedzany	Bývanie	0,3197	0,3197	Orná pôda	0248002/4	0	0,3197		1.	0	0
Celkom:			350,4217	345,4618			36,5343	308,9275			4,9599	

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu výhľad

Číslo zóny /lokalita	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Vybudované hydromeli o-račné zariadenia	Časová etapa realizácie	nepoľnoh. pôda (ha)	Alternatívne riešenie
				Celkom v ha	Druh pozemku	BPEJ/ skupina	Z toho v ha					
9/2	Topoľčany	Priemysel, Vybavenosť Bývanie, zeleň	73,6803	73,6803	Orná pôda	0144202/3 0144002/3	0	0,4379 73,2424	-	Výhľad	0	0
9/3	Topoľčany	Bývanie Vybavenosť zeleň	24,9855	24,9855	Orná pôda	0144002/3	0	24,9855	-	Výhľad	0	0
9/4	Topoľčany	Bývanie Vybavenosť zeleň	26,1669 25,0369	26,1669 25,0369	Orná pôda Záhrady	0144002/3	0	26,1669 25,0369	-	Výhľad	0	0
10/1	Topoľčany	Bývanie vybavenosť	38,0391	38,0391	Orná pôda TTP	0144202/3 0144002/3	0	4,6713 33,3678		Výhľad	0	0
10/2	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť	27,3025	27,3025	Orná pôda	0144002/3	0	27,3025		Výhľad	0	0
12/2	Topoľčany	Vybavenosť	20,8795	20,8795	Orná pôda	0106002/2	0	20,8795		Výhľad	0	0
12/3	Topoľčany	Vodná plocha	4,1659	4,1659	Orná pôda	0106002/2	0	4,1659			0	0
12/4	Topoľčany	Bývanie, vybavenosť Priemysel	43,9456	43,9456	Orná pôda	0106002/2	0	43,9456	-	Výhľad	0	0
Celkom:			259,1653	259,1653			0	259,1653			0	

07. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

07.1 Zásady

07.2 Regulatívy

07.1. Zásady:

- nenavrhovať už v oblasti so zdrojmi znečistenia ovzdušia ďalšiu výrobu
- eliminovať jestvujúce znečistenie ovzdušia
- eliminovať hluk z dopravy
- eliminovať zápach živočíšnej výroby
- zabrániť vytváraniu nelegálnych skládok odpadu
- *dodržiavať medzné hodnoty hluku podľa Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku podľa infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácii v životnom prostredí v celom území mesta Topoľčany*

07.2. Regulatívy:

- dodržiavať všetky hygienické ochranné pásma
- znížiť množstvo emisií
- výrobné podniky, producentov znečistenia ovzdušia, postupne vyčleniť z centra mesta

08. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.

08.1 Vymedzenie nových hraníc zastavaného územia

08.2 Výmera plôch zastavaného územia

Zastavané územie *mesta Topoľčian je územným plánom mesta a jeho zmenami a doplnkami stanovené na rozšírenie podľa navrhovaných rozvojových funkčných plôch* v súlade s požiadavkami mesta na jeho rozvoj pri zadávaní požiadaviek na tvorbu územného plánu.

08.1 Vymedzenie nových hraníc zastavaného územia

Zastavané územie je limitované:

- Na východe navrhovanou komunikáciou z cesty č. II/499 územím nad Kalváriou, hranicami navrhovaného technického vybavenia územia, hranicou terajšieho zastavaného územia oplotením bývalého areálu poľnohospodárskeho družstva, pôvodnou cestou č. I/64 po začiatok 1. etapy preložky, ochranným pásmom preložky cesty č. I/64 po hrádze rieky Nitra.
- Na juhu hrádzou rieky Nitra po hranicu rozvojovej plochy priemyselnej výroby (priemyselných parkov), technického vybavenia mesta a priestoru pozdĺž odvodňovacieho kanála na Solčianskych lúkach, až po vzdušné vedenie VN *a rozšírenie priemyselného parku v zóne č. 13 na parcelách v majetku mesta po hranicu katastrálneho územia Topoľčian.*
- Na západe vzdušným vedením VN, ochranným pásmom preložky cesty č. I/64, hranicou katastra Topoľčian pozdĺž cesty č. III/06460, až po Brezovú ulicu od reštaurácie „Baránok“, a navrhovanú komunikáciu po cestu III/06460.
- Na severe Brezovou ulicou od reštaurácie „Baránok“, navrhovanou komunikáciou po cestu č. III/06460 a hranicou katastrálneho územia Topoľčian.
- *Územie plánované na bývanie IBV vo východnej časti obytnej zóny Veľké Bedzany je ohraničené od*
 - severu areálom priemyselnej výroby
 - východu nezastavanou plochou ornej pôdy
 - západu záhradami navrhovanej zástavby IBV
 - východu nezastavanou plochou ornej pôdy
- *Zmenami a doplnkami č. 4/2014 nepríde k zmene vymedzenia zastavaného územia*
- *Zmenami a doplnkami č. 5 dôjde k zmene vymedzenia zastavaného územia - rozšírením o nové plochy bývania vo Veľkých Bedzanoch*

08.2 Výmera plôch zastavaného územia

Zastavané územie	1990	navrhované r.2008	navrhované r.2010
Topoľčany	720,1463 Ha	973,8204 Ha	bez zmeny
Malé Bedzany	22,8950 Ha	33,0958 Ha	bez zmeny
Veľké Bedzany	54,3886 Ha	89,6687 Ha	90,4687 Ha
Spolu		797,4229 Ha	1 097,3849 Ha

V rámci zmien a doplnkov č.3 došlo k nasledovným zmenám výmer plôch :

<i>Zastavané územie</i>	<i>ZaD č.3</i>
<i>Topoľčany</i>	<i>975,5694 ha</i>
<i>Malé Bedzany</i>	<i>33,0958 ha</i>
<i>Veľké Bedzany</i>	<i>90,7854 ha</i>
<i>Spolu</i>	<i>1 099,4506 ha</i>

Zmenami a doplnkami č. 4/2014 nepríde k zmenám vo výmere plôch zastavaného územia, dopĺňa sa len bilancia riešeného zastavaného územia:

Názov	druh pozemku	Výmera v ha
Bytové domy AK Invest	ostatná pôda	0,7428
Športová hala a športoviská	ostatná pôda	10,1718
Plocha parcely pre RD č.110	ostatná pôda	0,0468
Peší chodník	ostatná pôda	0,0612
Spolu	ostatná pôda	11,0430

Zmenami a doplnkami č.5 dôjde k zmene trasy hranice zastavaného územia mesta a zmene vo výmere plôch zastavaného územia, mení a dopĺňa sa bilancia navrhovaného rozšírenia zastavaného územia:

Zastavané územie	ZaD č.5
Topoľčany	986,6084 ha
Malé Bedzany	33,0958 ha
Veľké Bedzany	98,7854 ha
Spolu	1 118,4896 ha

09. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV.

V riešenom území je potrebné dodržiavať nasledovné ochranné pásma:

9.1 Ochranné pásma líniových vedení technického vybavenia územia

- | | |
|---|---------|
| • Ochranné pásmo VTL plynu | 8,00 m |
| • Bezpečnostné pásmo VTL plynu | 20,00 m |
| • Kanalizačná stoka 1600/1200 mm od osi | 3,30 m |
| • Prečerpávacía stanica kanalizácie od oplotenia | 6,00 m |
| • Diaľkový vodovod DN 250, 300 | 1,50 m |
| • Diaľkový vodovod Ponitriansky skupinový vodovod (PnSV) DN, "diaľkové nadradené vedenie" 600 od osi potrubia | 7,00 m |

Ochranné pásma v energetike podľa zákona č. 251/2012 Z. z. v aktuálnom znení:

- | | |
|--|---------|
| • 400kV vzdušné vedenie od krajného vodiča | 25,00 m |
| • 220kV vzdušné vedenie od krajného vodiča | 20,00 m |
| • 22kV vzdušné vedenie od krajného vodiča | 10,00 m |
| • v súvislých lesných priesekoch na každú stranu | 8,00 m |
| • 22 kV káblové podzemné vedenie, všetky spolu, od osi kábla | 1,00 m |
| • transformátor z VN na NN od konštrukcie transformátora | 10,00 m |
| • miestne telefónne káble | 1,00 m |

V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

- zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
- vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
- uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
- vykonávať činnosť ohrozujúcu bezpečnosť osôb a majetku,
- vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie, bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

Vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia, prístup a príjazd k vedeniu, a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať voľný druh pozemkov (bez porastu) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.

9.2 Ochranné pásmo technického vybavenia mesta

- | | |
|---|----------|
| • ČOV Topoľčany | 300,00 m |
| • ČOV Topvar | 100,00 m |
| • Integrovaný systém odpadového hospodárstva, od spaľovne | 600,00 m |
| Presné umiestnenie stanoví územné konanie pri dodržaní záverečného stanoviska MŽP SR č. 3220/04-1.6/db 2005 | |
| • Cintorín | 50,00 m |

9.3 Ochranné pásma dopravného vybavenia územia

Cesty od osi komunikácie :

- I. triedy 50,00 m
- II. Triedy 25,00 m
- III. triedy v extraviláne od osi vozovky 20,00 m

Železnica podľa zákona č. 164/96 Z. z, o Dráhach

- *pri regionálnej dráhe 60m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30m od hranice obvodu dráhy od osi koľaje*

9.4 Prípustné intenzity hluku	noc	deň
• Obytné zóny mimo komunikácií	40,00 dB	50,00 dB

Obytné zóny v blízkosti

• cesty 1 triedy	50,00 dB	60,00 dB
• cesty 2 triedy	50,00 dB	60,00 dB
• hlavnej mestskej komunikácie	50,00 dB	60,00 dB
• železnice	50,00 dB	60,00 dB
• Výrobné zóny bez bývania		70,00 dB

9.5 Ochranné pásma vodných tokov, nádrží a vegetácie

- *Rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822 a STN 752102 atď.*

Protipovodňové hrádze rieky Nitry

- od vzdušnej päty hrádze 10,00 m
- umiestnenie stavebných objektov od vzdušnej päty hrádze. 10,00 m
Využitie koruny hrádze môže slúžiť len pre pešiu komunikáciu. Vstup na hrádzu je možný len jedným objektom. So správcom toku SVP š. p. ,Povodie Váhu Topolčany treba prerokovať každé navrhované riešenie.
- Ostatné toky od brehovej čiary 5,00 m
- Ochranné pásmo vodnej nádrže je dané vrstevnicou s nadmorskou výškou koruny hrádze

9.6 Ochranné pásma živočíšnej výroby

- Chov 2100 ošípaných V. Bedzany 145,00 m
+ ochranná bariéra vysokej zelene
Ochranné pásmo a zelená bariéra nerieši pachové zaťaženie obyvateľstva
- Chov ošípaných 110 prasníc, 140 ciciakov, Malé Bedzany 30,00 m

9.7 Ochranné pásmo priemyselnej výroby (priemyselných parkov)

- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topolčian.
- THP a.s. Topolčany produkcia hydiny 500,00 m
- Bitúnok Kozinka Veľké Bedzany 150 prasiat 35,00 m

9.8 Špeciálne ochranné pásma

- Kasárne 100,00 m
- Spojovacia sieť, kruhové pásmo 500,00 m
- Smerové pásmo, smer na Zobor 2 000,00 m
- Ochranné pásmo letiska Partizánske, výškovým obmedzením stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené

- o Ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru v rozmedzí výšok 356,00 m n. m. B. p. v. až 406,10 m n. m. B. p. v., v sklone 1,8% (1:55).
- Ochranné pásmo letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Nemčice,
 - o výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené
 1. Vzletovými rovinami (sklon 2%, 1:50)
 2. Približovacími rovinami (totožné so vzletovými rovinami)
 3. Prechodovými plochami (sklon 14,3%, 1:7)
 4. Vodorovnou rovinou (30 m nad vzťažným bodom letiska, t. j. 214,03 m n. m.
 - o Ďalšie obmedzenia podľa predpisu L 14 Z – Letiská pre letecké práce v poľnohospodárstve, lesnom a vodnom hospodárstve sú stanovené:
 - Plochou s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN, ktoré siaha do vzdialenosti 1500 m od okraja vzletového a pristávacieho pásu. V tomto priestore je nutné riešiť vedenie podzemným káblom.
- *ochranné pásmo pohrebiska (cintorínov) - 50m od hranice pozemku pohrebiska (platné od účinnosti zákona 131/2010 Z.z. o pohrebníctve), v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať budovy a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.*

10. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY.

10.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja, ktoré sa týkajú mesta Topoľčany

1. v oblasti cestnej dopravy

- 1.1. Rýchlostné cesty R3, R7, R8 a ich zariadenia na území Nitrianskeho kraja
- 1.9. Cesta II/499 (Piešťany) – Topoľčany: obchvat Topoľčian s napojením na súčasnú I/64.
- 1.19. Homogenizácia ciest I.tr. na kategóriu C11,5/80, ciest II.tr. na kategóriu C9,5/80 a ciest III.tr. na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
- 5.1.1 stavby spojené s revitalizáciou odstavených koryt: dolného Hrona, Starej Nitry, Starej Žitavy, rameno Malej Nitry a tok Dlhý kanál,
- 5.2. Verejné vodovody
- 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje...)
- 5.3. Verejné kanalizácie
- 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, ČOV....)
- 5.3.2. intenzifikácia a rozšírenie ČOV Štúrovo, **Topoľčany**, Zlaté Moravce, Levice, Kolárovo, Šurany,
- 5.3.3. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a ČOV) v aglomeráciach nad 10 tis.EO:
e) aglomerácia Topoľčany.

6. V oblasti energetiky

- 6.9. Novonavrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.
- 6.10. Tepelný napájač SE, a.s. EMO o.z. Mochovce – Levice – Vrábľe – Nitra a tepelný napájač ENO – Partizánske – Topoľčany v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

10.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN mesta Topoľčany:

Plochy na ochranu proti prívalovým vodám v priestoroch:

- 1. na lokalite „Pri trati“
- 2. na lokalite „Za hostincom“
- 3. na lokalite „Hofierska a Mestská“
- 4. na lokalite „Pod dvorom“
- 5. na lokalite „Lánice“, **plochy a líniové stavby na ochranu proti prívalovým vodám v lokalite ul.Cmeľovej, Pod cintorínom, Čerešňovej** na území Veľkých Bedzan
- 6. na lokalite „Mlynské“, **plochy a líniové stavby na ochranu proti prívalovým vodám ul.Hlavná, cesta III/06460** na území Malých Bedzan
- 7. Zvýšenie nivelety terénu pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských víl pri sútoku Nitry a Chociny

Plochy pre dopravnú vybavenosť:

- 8. Dobudovanie II. etapy preložky cesty č. 64, vrátane kruhovej križovatky
- 9. Dobudovanie napojenie Topoľčian na preložku cesty č. 64, 2 etapa pred železničným priecestím, zabezpečujúce mimoúrovňové križovanie železnice,

10. Preložka cesty 06459 na Práznovce
11. Preložka štátnej cesty 499
12. Vybudovanie mimoúrovňovej križovatky ulice Pod Kalváriou a železnice
13. Vybudovanie kruhového objazdu pre reštauráciu „Baránok“, vrátane jednosmerných komunikácií.

Plochy pre dopravnú a technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy bývania:

14. pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských víl pri sútoku Nitry a Chociny, zóna 6
15. pod sútokom Chociny a Nitry po preložku cesty I./64, zóna 11
16. na náhornej planine nad Kalváriou, zóna 10
17. za Mraveniskom, zóna 9
18. vo Veľkých Bedzanoch zóna 16
19. Malých Bedzanoch zóna 15

Príprava územia, dopravná a technická vybavenosť

20. zóny 8, plochy pre vybudovanie priemyselného parku
21. zóny 9, pre vybudovanie priemyselného parku
22. zóny 13, pre vybudovanie priemyselného parku
23. zóny 12, pre vybudovanie technickej vybavenosti, priestoru pre ťažbu zeminy a štrku a pre vybudovanie priemyselného parku
24. zóny 14, pre vybudovanie priemyselného parku
25. plocha určená pre bývanie marginalizovaných skupín obyvateľstva. „Palanda“ sezónna ubytovňa bývalého cukrovaru
26. stavbu domova sociálnej starostlivosti – bývalá základná škola na Gagarinovej ul.
27. azylový dom z budovy bývalého cukrovaru na ul. Pod Kalváriou
28. plocha pre integrovaný systém odpadového hospodárstva, spaľovne komunálneho odpadu
29. plocha pre integrovaný systém odpadového hospodárstva, dotriedňovacieho dvora odpadového hospodárstva
30. vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Veľké Bedzany
31. vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Malé Bedzany
32. vybudovanie proti hlukových úprav v úseku cesty II/469 na nadjazde nad železničnou traťou v dotyku s obytnou zónou, podľa podrobnej proti hlukovej štúdie pre MÚ Topoľčany.
33. *zásobovanie elektrickou energiou pre prvú etapu priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené vybudovaním nového káblového VN 22 kV vývodu z Rz Topoľčany. Trasu nového káblového vedenia viesť od Rozvodne popri Bedzianskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, prejsť cez rieku Nitra k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. V úseku od hranice riešeného územia „Priemyselného parku – Práznovská cesta, Topoľčany“ po podperný stĺp č. 22 budú jestvujúce VN linky č. 235, 243 a 296 zrekonštruované. V areáli Priemyselného parku bude jestvujúca VN linka č. 296 zakáblovaná a vedenia č. 235 a 243 zrekonštruované na dvojité, čím sa zredukuje šírka ochranného pásma vedenia energetických zariadení. Zakáblovanie VN linky č. 296 bude pokračovať popri komunikácii smerom k TS 0094 – 105 TESCO Topoľčany a TS 0094 – Nemocnica.*
34. *plocha pre kruhovú križovatku pri Decodome smer na Malé Bedzany*
35. *plocha pre dopravnú a technickú vybavenosť v rozvojovej lokalite 16/5 v obci Veľké Bedzany*
36. *Plocha pre námestie obytnej štvrte Juh (obytná zóna 06) s parkoviskom*
37. *Plochy pre miestne komunikácie na dopravnú obsluhu plôch funkcie nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3. a 13.2..*
38. *Plocha pre peší promenádny chodník a samostatný cyklistický chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti č.12.3.*

39. *Plocha pre peší promenádny chodník a samostatný cyklistický chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti č.13.2.*
40. *Plocha pre rozšírenie Nového cintorína v zóne č.10*
41. *Plocha pre parkovisko pri Novom cintoríne v zóne č.10.*
42. *Plocha pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisových kurtov) na ploche vedľa areálu letného kúpaliska a na časti územia so zmenou funkčného využitia z výroby na športovú vybavenosť s dopravným a technickým vybavením územia z Pivovarníckej ulice, na sídlisku Východ v zóne č.7.*
43. *Plocha pre vybudovanie chodníka po ľavej strane ul. Stummerovej (oproti ČS PHM) do lokality Nový dvor. Ide o rešpektovanie požiadavky občanov bývajúcich v časti Nový dvor v zóne č. 11.*
44. *Plocha pre vybudovanie mestskej športovo-rekreačnej zóny „Margarétka“*
45. *Plocha pre prístupovú cestu k ploche plánovaného rozšírenia Nového cintorína, s parkoviskom, ktorá bude zároveň obslužnou komunikáciou obytnej zóny „Kalvária“.*
46. *Plocha pre vybudovanie navrhovanej zbernej komunikácie sídliska Juh v pokračovaní súčasnej Stred'anskej ul. s premostením potoka Chociny a pripojením križovatkou na hlavnú zbernú komunikáciu obytnej zóny č.11., ktorá smeruje západne k ceste I/64 a s pripojením križovatkou na tento obchvat.*
47. *Plocha pre dobudovanie Záhradníckej ul. južným smerom s pripojením križovatkou na dobudovanú Stred'anskú ul.*
48. *Plocha pre obslužnú komunikáciu obytnej zóny č.9., ktorá bude odbočovať z Jilemnického ul.*
49. *Plochy pre cyklotrasy v rozsahu celého územia mesta Topoľčany*
50. *Plocha pre vybudovanie chodníka popri Čerešňovej ul vo Veľkých Bedzanoch vedeného celým zastavaným územím a v polohe ako to umožňujú priestorové pomery.*

11. URČENIE. NA KTORÉ ČASTI MESTA JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ PREHLBUJÚCU ÚZEMNOPLÁNOVACIU DOKUMENTÁCIU ZÓNY.

Územný plán mesta Topoľčany neurčuje pre nové rozvojové časti mesta potrebu obstarat' a schváliť ÚPN - Z (územný plán zóny), nakoľko sa jedná o územia o veľkej ploche, s veľkým počtom vlastníkov, ktorí sú z väčšej časti neznámi, resp. pozemky nie sú majetkoprávne usporiadané. Nové rozvojové plochy mimo existujúcich hraníc zastavaného územia mesta navrhujeme riešiť formou urbanistických štúdií jednotlivých funkčných využití podľa návrhu tohto územného plánu.

Zmenami a doplnkami č.3/2011 sa stanovuje obstarat' územné plány zóny pre riešenie :

- *vymedzenej časti zóny 06 s novým námestím obytnej štvrte Juh,*
- *rozvojovej zóny č.12 – plocha 12.3 - nadmestská občianska vybavenosť,*
- *rozvojovej zóny č.13 – plocha 13.2 - nadmestská občianska vybavenosť.*

Zmenami a doplnkami č.4/2014 sa stanovuje obstarat' územné plány zóny pre riešenie :

- *Možnosti umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku a jej napojenie na dopravnú a technickú vybavenosť územia (z Pivovarníckej ulice) a statickú dopravu v súlade s STN.*

Zmeny a doplnky č.5 sa nestanovujú obstarat' územný plán zóny.

Pre obytnú štvrť s malopodlažnou výstavbou v zóne 6, podzóna IA, v polohe medzi sídliskom Juh, sútokom rieky Nitra a potoka Chociny a zónou voľného času „Margarétka“ sa stanovuje vypracovať urbanistickú štúdiu a rešpektovať stanovené záväzné regulatívy.

12. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

12.1. Verejnoprospešné stavby prevzaté z ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja, ktoré sa týkajú mesta Topoľčany

1. v oblasti cestnej dopravy

- 1.1. Rýchlostné cesty R3, R7, R8 a ich zariadenia na území Nitrianskeho kraja
- 1.9. Cesta II/499 (Piešťany) – Topoľčany: obchvat Topoľčian s napojením na súčasnú I/64.
- 1.19. Homogenizácia ciest I.tr. na kategóriu C11,5/80, ciest II.tr. na kategóriu C9,5/80 a ciest III.tr. na kategóriu C7,5/60.
- 1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

5. V oblasti vodného hospodárstva

- 5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd
 - 5.1.1 stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, Starej Nitry, Starej Žitavy, rameno Malej Nitry a tok Dlhý kanál,
- 5.2. Verejné vodovody
 - 5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje...)
- 5.3. Verejné kanalizácie
 - 5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, ČOV....)
 - 5.3.2. intenzifikácia a rozšírenie ČOV Štúrovo, Topoľčany, Zlaté Moravce, Levice, Kolárovo, Šurany,
 - 5.3.3. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a ČOV) v aglomeráciach nad 10 tis.EO:
e) aglomerácia Topoľčany.

6. V oblasti energetiky

- 6.9. Novonavrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.
- 6.10. Tepelný napájač SE, a.s. EMO o.z. Mochovce – Levice – Vrábľe – Nitra a tepelný napájač ENO – Partizánske – Topoľčany v zmasle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa §108 a násl. §§ zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

12.2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN mesta

- 1. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Pri trati“
- 2. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Za hostincom“
- 3. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Hofierska a Mestská“
- 4. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Pod dvorom“
- 5. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Lánice“ na území Veľkých Bedzan, *stavby plošné a líniové na ochranu proti prívalovým vodám, lokalita na ul.Chmeľovej, ul.Pod cintorínom, ul.Čerešňovej.*
- 6. Ochrana proti prívalovým vodám na lokalite „Mlynské“ na území Malých Bedzan, *stavby plošné a líniové na ochranu proti prívalovým vodám lokalita Mlynské na ul Hlavná, cesta III/06460*

7. Zvýšenie nivelety terénu pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských vĺ pri sútoku Nitry a Chociny
8. Dobudovanie II. etapy preložky cesty č. I/64, vrátane kruhovej križovatky
9. Dobudovanie napojenie Topoľčian na preložku cesty č. I/64, 2 etapa pred železničným priecestím, zabezpečujúce mimoúrovňové križovanie železnice
10. Preložka cesty III/06459 na Práznovce
11. Preložka štátnej cesty II/499
12. Vybudovanie mimoúrovňovej križovatky ulice Pod Kalváriou a železnice
13. Vybudovanie kruhového objazdu pred reštauráciou „ Baránok“, vrátane jednosmerných komunikácií.
14. Dopravná a technická vybavenosť pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských vĺ pri sútoku Nitry a Chociny, zóna 6
15. Dopravná a technická vybavenosť pre územie rozvoja bývania pod sútokom Chociny a Nitry po preložku cesty I./64, zóna 11
16. Dopravná a technická vybavenosť rozvoja bývania na náhornej planine nad Kalváriou, zóna 10
17. Dopravná a technická vybavenosť pre územie rozvoja bývania za Mraveniskom, zóna 9
18. Dopravná a technická vybavenosť pre územie rozvoja bývania Vo Veľkých Bedzanoch zóna 16
19. Dopravná a technická vybavenosť pre územie rozvoja bývania V Malých Bedzanoch zóna 15
20. Príprava územia zóny 8, pre vybudovanie priemyselného parku, dopravná a technická vybavenosť
21. Príprava územia zóny 9, pre vybudovanie *občianskej vybavenosti*, priemyselného parku, dopravná a technická vybavenosť
22. Príprava územia zóny 13, pre vybudovanie priemyselného parku, dopravná a technická vybavenosť (*rozvod plynu, vody, kanalizácie a ČOV*)
23. Príprava územia zóny 12, pre vybudovanie *občianskej vybavenosti*, technickej vybavenosti, priestoru pre ťažbu zeminy a štrku, dopravná a technická vybavenosť
24. zóny 14, pre vybudovanie priemyselného parku
25. Bývanie marginalizovaných skupín obyvateľstva, „Palanda“ sezónna ubytovňa bývalého cukrovaru
26. Stavbu domova sociálnej starostlivosti bývalá základná škola na Gagarinovej ul.
27. Azylový dom z budovy bývalého cukrovaru na ul. Pod Kalváriou.
28. Integrovaný systém odpadového hospodárstva, spaľovňa komunálneho odpadu
29. Integrovaný systém odpadového hospodárstva, dotriedňovací dvor odpadu
30. Vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Veľké Bedzany
31. Vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Malé Bedzany
32. vybudovanie proti hlukových úprav v úseku cesty II/469 na nadjazde nad železničnou traťou v dotyku s obytnou zónou, podľa podrobnej proti hlukovej štúdie pre MÚ Topoľčany.
33. *Zásobovanie elektrickou energiou pre prvú etapu priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené vybudovaním nového káblového VN 22 kV vývodu z Rz Topoľčany. Trasu nového káblového vedenia viesť od Rozvodne popri Bedzianskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, prejsť cez rieku Nitra k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. V úseku od hranice riešeného územia „Priemyselného parku – Práznovská cesta, Topoľčany“ po podperný stĺp č. 22 budú jestvujúce VN linky č. 235, 243 a 296 zrekonštruované. V areáli Priemyselného parku bude jestvujúca VN linka č. 296 zakáblovaná a vedenia č. 235 a 243 zrekonštruované na dvojité, čím sa zredukuje šírka ochranného pásma vedenia energetických zariadení. Zakáblovanie VN linky č. 296 bude pokračovať popri komunikácii smerom k TS 0094 – 105 TESCO Topoľčany a TS 0094 – Nemocnica.*

34. Kruhov kriřovatka pri Decodome smer na Malé Bedzany
35. Dopravn a technick vybavenosť v rozvoj.lokalite 16/5 v obci Veľké Bedzany
36. Námestie obytnej štvrte Juh (obytn zóna 06) s parkoviskom
37. Miestne komunikácie na dopravn obsluhu ploch funkcie nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3 a 13.2..
38. Peř promendn chodník a samostatn cyklistick chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti .12.3.
39. Peř promendn chodník a samostatn cyklistick chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti .13.2.
40. Rozřrenie Nového cintorína v zóne .10
41. Parkovisko pri Novom cintoríne v zóne .10.
42. Umiestnenie športovej mestskej haly a športovísk (tenisových kurtov) na ploche vedľa areálu letného kúpaliska a na časti územia so zmenou funkčného vyuřtia z výroby na športov vybavenosť s dopravným a technickým vybavením územia z Pivovarníckej ulice, na sídlisku Východ v zóne .7.
43. Vybudovanie chodníka po ľavej strane ul. Stummerovej (oproti S PHM) do lokality Nov dvor. Ide o reřpektovanie pořiadavky občanov bvajcch v časti Nov dvor v zóne . 11:
44. Vybudovanie mestskej športovo-rekreačnej zóny „Margarétka“ s centrom voľného času
45. Prstupov cesta k rozřrenej časti Nového cintorína s parkoviskom, ktor bude zároveň aj obsluřnou komunikáciou pre obytn súbor „Kalvária“.
46. Stavba zbernej komunikácie sídliska Juh v pokračovaní súčasnej Stredanskej ul. s premostením potoka Chociny a pripojením na hlavn zbern komunikáciu rozvojovej obytnej časti zóny .11.
47. Dobudovanie Záhradníckej ul. juřnm smerom s pripojením kriřovatkou na dobudovan Stredansk ul.
48. Obsluřn komunikácia obytnej zóny .9., ktor bude odbočovať z Jilemnckeho ul. po pozemkoch parc.č.1553/2, 1558/2, 1561/2, 1561/1, 1558/1, 1553/1 reg.“E“ KN.
49. Cyklistick trasy, cestičky, chodníky vřetkch stupņov a stavby súvisiace s ich budovanm v rámci celého územia mesta a katastra Topolčany.
50. Stavba chodníka popri ereřnovej ul vo Veľkých Bedzanoch veden celým zastavaným územím a v polohe ako to umořņuj priestorov pomery, po pozemkoch parc.č.80/103, 80/102, 80/101, 81/101, 83/100, 83/101, 83/102 reg.“E“ KN.

13. KNIHA REGULATÍVOV

Legenda

1. Funkcie v riešenom území:

IA	rodinne domy - IBV
HA	obytné domy - HBV
AH	polyfunkčná plocha historického centra
DO	občianska vybavenosť doprava
ČS 1	čerpacia stanica benzínu
ČS 2	čerpacia stanica kvapalného plynu
G	hromadné garáže
VO	občianska vybavenosť obchod
VA	občianska vybavenosť armáda
VE	občianska vybavenosť školy
VU	občianska vybavenosť administratíva
VK	občianska vybavenosť kultúra, kult
VP	občianska vybavenosť sociálna
VT	občianska vybavenosť technická
VTO	integrovaný systém odpadového hospodárstva
VZ	občianska vybavenosť zdravotníctvo
VS	občianska vybavenosť šport
PA	priemyselnej výroby
PZ	živočíšna výroba
SB	zeleň cintorínov
SC	pásky zelene
SD	zeleň verejná
N	<i>námestie mestskej štvrte</i>

2. Veľké písmená s číselnými indexmi vyjadrujú špecifickú požiadavku navrhovanej funkcie vyplývajúcej z osobitosti predmetnej lokality.

3. Regulatívy pre problematiku územného systému ekologickej stability špecifikujú funkciu, význam a charakter krajinných segmentov, ktoré zabezpečujú biodiverzitu a ekologickú stabilitu území:

BC1	Biocentrá - mokrade
BC2	Biocentra - lesné a bylinné spoločenstvá
BK1	Biokoridory - hydriko-terestrické
BK2	Biokoridory - terestrické
IP1	Interakčné prvky spoločenstvá lužných lesov nížinných podhorských
IP2	Interakčné prvky - spoločenstvá dubovo – hrabových lesov karpatských

5) Regulatívy pre problematiku poľnohospodársku výrobu špecifikujú rozhodujúcu kategóriu poľnohospodárskej pôdy pre formy jej využívania:

Pvi	Poľnohospodárska výroba intenzívna pre kategóriu orných pôd
Pve	Poľnohospodárska výroba extenzívna pre kategóriu trvalých trávnych porastov
Pvx	Poľnohospodárska výroba v území s polyfunkčným významom (poľnohospodárstvo, ochrana prírody, rekreácia)

- 6) Regulatívy pre problematiku poľnohospodárskych účelových zariadení Špecifikujú charakter zariadenia:
- | | |
|-----|---|
| PZ1 | Poľnohospodárske účelové zariadenia |
| PZ2 | Poľnohospodárske objekty pre účely rastlinnej a živočíšnej výroby |
- 7) Regulatívy pre problematiku lesov špecifikujú hlavnú a rozhodujúcu funkciu lesov v jednotlivých územných častiach pre určenie spôsobu ich využívania a ochrany:
- | | |
|-----|--|
| LP | Lesy s produkčnou funkciou |
| Lek | Lesy s ekologickou funkciou (ochrana prírody) |
| Len | Lesy s environmentálnou funkciou (rekreácia) |
| Lex | Lesy s ekologickou a environmentálnou funkciou |
- 8) Regulatívy pre záhradkové osady z hľadiska časového určenia
- | | |
|--------|------------------------------------|
| Zot | Záhradková osada trvalá s chatkami |
| Zot2 | Záhradková osada trvalá |
| Zod | Záhradková osada dočasná |
| Zodz | Záhradková osada na zrušenie |
| Zo/IBV | zmena osady na IBV |
- 9) Regulatívy pre chránené územia určujú kategorizáciu navrhovaných chránených území:
- | | |
|-------|-------------------------------------|
| CHUv | Chránené územie veľkoplošné - CHKO |
| CHUml | Chránené územie maloplošné - návrh |
| CHU | Chránené územie maloplošné – výhľad |
- | | |
|---------------------|--|
| Revitalizácia | Znovu oživenie územia vo vyhovujúcej funkcii pre navrhované obdobie |
| Koeficient využitia | Podiel podlažnej plochy ku ploche pozemku (podlažnosť) napríklad: 50% zastavanosť z dvoch podlaží =1, pri spevnených plochách cca 0,8. |

ROZDELENIE ÚZEMIA MESTA TOPOLČIAN NA ZÓNY

Na základe priestorovej analýzy, v súlade s základným kompozičným zámerom, ja územie mesta rozdelené na zóny v dvoch základných priestoroch:

A. Súčasná mestská štruktúra.

Sú to plochy v terajších hraniciach zastavaného územia mesta (intravilánu). Sú to polyfunkčné zóny s prevládajúcou funkciou bývania. Historickým vývojom a spontánnym rozvojom nastalo vrastanie pôvodne vyčlenených plôch priemyslu do obytných štruktúr, prinášajúce postupné zhoršovanie životného prostredia mesta, znásobené plošným rozvojom obidvoch funkcií, bez možnosti znižovania ich konfliktného vzťahu a narastaním funkcie dopravy spolu aj s jej negatívnymi účinkami.

Znovu nastolenie vyváženého vzťahu funkcií mesta a jeho životného prostredia je úlohou tohto územného plánu mesta Topolčany

B. Navrhované rozvojové plochy

Sú to rozvojové plochy základných mestských funkcií, mimo zastavaného územia mesta, v rámci jeho katastrálneho územia. Tieto rozvojové plochy spolu s potrebným dopravným a technickým vybavením a rovnako s potrebnými plochami zelene zabezpečujú rovnovážny rozvoj mesta a jeho životného prostredia.

Navrhované sú polyfunkčné zóny s prevažujúcou funkciou bývania, občianskejestskej vybavenosti, technickej vybavenosti a priemyslu (priemyselné parky s doplnkovými funkciami verejného stravovania, administratívy, obchodu a služieb, dopravnej a technickej vybavenosti).

Veľmi závažná úloha tohto územného plánu je zabezpečenie rozvoja plôch a kvality zelene a zabezpečenie územného systému ekologickej stability, pretože v katastrálnom území Topolčian sú minimálne plochy vysokej zelene s potrebnými biokoridormi a skutočností, že katastrálne územie mesta je vzhľadom k jeho počtu obyvateľstva a hospodárskej aktivite je neúmerne malé.

Nové rozvojové plochy musia byť navrhované na vysokej profesionálnej úrovni tak, aby s potrebnou revitalizáciou existujúcejestskej štruktúry dotvárali jednotný, v každej polohe kvalitný mestský priestor Topolčian.

A. SÚČASNÁ MESTSKÁ ŠTRUKTÚRA

01. Centrálna mestská zóna
 - 01.1 Pamiatková zóna historického jadra
 - 01.2 Ochranné pásmo pamiatkovej zóny historického jadra
 - 01.3 Centrálna mestská *bytová výstavba*
 - 01.4 *Regulatívy chovu zvierat*
02. Mestská obytná zóna
 - 02.1 *Sídliská rodinných domov*
 - 02.2 *Bytová malopodlažná výstavba*
 - 02.3 Areál kasární
 - 02.4 Areál drevospracujúcej výroby (Decodom)
 - 02.5 Areál železničnej stanice Topolčany
 - 02.6 Zaplavované územie
03. Mestská obytná zóna
 - 03.1 *Malopodlažná mestská obytná výstavba a plochy rodinných domov*
 - 03.2 Areály školskej vybavenosti
 - 03.3 Areál občianskejestskej vybavenosti (služby, šport)
 - 03.4 Areál pôvodnej výroby
 - 03.5 Plochy zelene

04. Mestská obytná zóna
 - 04.1 Pamiatková zóna Stummerova ulica a Augustínov špitál a existujúca zástavba
 - 04.2 Areál mestskej nemocnice s rozvojovým územím
 - 04.3 Areál mestského parku
 - 04.4 Športová vybavenosť
 - 04.5 Mestská vybavenosť (administratíva, a kostol)
 - 04.6 Regulatívny chov zvierat**
05. Mestská priemyselná zóna
 - 05.1 Súčasné priemyselné plochy
 - 05.2 Plochy rodinných domov**
 - 05.3 Areály mestskej vybavenosti
 - 05.4 Plochy vysokej zelene
 - 05.5 Registrované zosuvy
06. Mestská obytná zóna
 - 06.1 **Bytová výstavba** (sídliisko JUH)
 - 06.2 Rozvojová plocha bývania (málopodlažná bytová výstavba)
 - 06.3 Areály obchodnej vybavenosti
 - 06.4 Areál technickej vybavenosti
 - 06.5 Areál školskej vybavenosti
 - 06.6 Areál voľného času
 - 06.7 Námestie obytnej zóny 06**
 - 06.8 Obchodné centrum**
07. Mestská obytná zóna
 - 07.1 **Bytová výstavba** (Sídliisko VÝCHOD)
 - 07.2 Areál školskej vybavenosti
 - 07.3 Areály obchodnej vybavenosti
 - 07.4 Areál školskej vybavenosti (revitalizácia na bývanie)
 - 07.5 Areál sociálnej vybavenosti (domov dôchodcov)
 - 07.6 Dočasná záhradkárská osada (rozvojová plocha bývania)
 - 07.7 Areál technickej vybavenosti (odpadové hospodárstvo)
 - 07.8 Areál občianskej vybavenosti (kúpalisko a športové plochy)
 - 07.9 Areály priemyslu
08. Mestská priemyselná zóna
 - 08.1 Súčasné priemyselné plochy
 - 08.2 Areál školskej vybavenosti (SOU)
 - 08.3 Areál občianskej vybavenosti (hasičský a záchranný zbor)
 - 08.4 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselný park)
 - 08.5 Technická vybavenosť (odpadové hospodárstvo)
 - 08.6 Plochy vysokej zelene
15. Obytná zóna Malé Bedzany
 - 15.1 Plochy rodinných domov**
 - 15.2 Rozvojové plochy bývania (Plochy rodinných domov)**
 - 15.3 Areál poľnohospodárskej výroby
 - 15.4 Dopravná a technická vybavenosť územia
 - 15.5 Plochy vysokej zelene
 - 15.6 Areál športovej vybavenosti
 - 15.7 Zaplavované územie
16. Obytná zóna Veľké Bedzany
 - 16.1 Plochy rodinných domov**
 - 16.2 Rozvojové plochy bývania (Plochy rodinných domov)**
 - 16.3 Areál poľnohospodárskej výroby
 - 16.4 Areál živočíšnej výroby – bitúnok
 - 16.5 Dopravná a technická vybavenosť územia

- 16.6 Plochy vysokej zelene
- 16.7 Areál športovej vybavenosti
- 16.8 Zaplavované územie

B. NAVRHOVANÉ ROZVOJOVÉ PLOCHY

09. Rozvojová priemyselná zóna (priemyselný park) *zóna bývania, občianskej vybavenosti a výroby*

- 09.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselný park)
- 09.2 Rozvojové plochy bývania (*Plochy rodinných domov*)
- 09.3 Občianska vybavenosť
- 09.4 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 09.5 Navrhovaná plocha vysokej zelene
- 09.6 Zaplavované územie
- 09.7 *Malopodlažná bytová výstavba*

10. Rozvojová obytná zóna

- 10.1 *Malopodlažná bytová výstavba (mestské vily a rodinné domy)*
- 10.2 Areály občianskej vybavenosti
- 10.3 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 10.4 Areály technickej vybavenosti
- 10.5 Plochy vysokej zelene s občianskou vybavenosťou
- 10.6 *Rozšírenie Nového cintorína + parkovisko*

11. Rozvojová obytná zóna

- 11.1 *Rozvojové plochy bývania (plochy rodinných domov)*
- 11.2 *Rozvojové plochy bývania (bytová výstavba)*
- 11.3 Rozvojové plochy občianskej vybavenosti
- 11.4 Areály nezávadnej výroby a služieb
- 11.5 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 11.6 Plochy vysokej zelene s občianskou vybavenosťou
- 11.7 Zaplavované územie

12. Rozvojová zóna *nadmestskej občianskej* a technickej vybavenosti mesta

- 12.1 Areály technickej vybavenosti
- 12.2 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselný park)
- 12.3 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti
- 12.4 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 12.5 Ochranné pásmo vysokej zelene
- 12.6 Regionálny biokoridor rieky Nitra

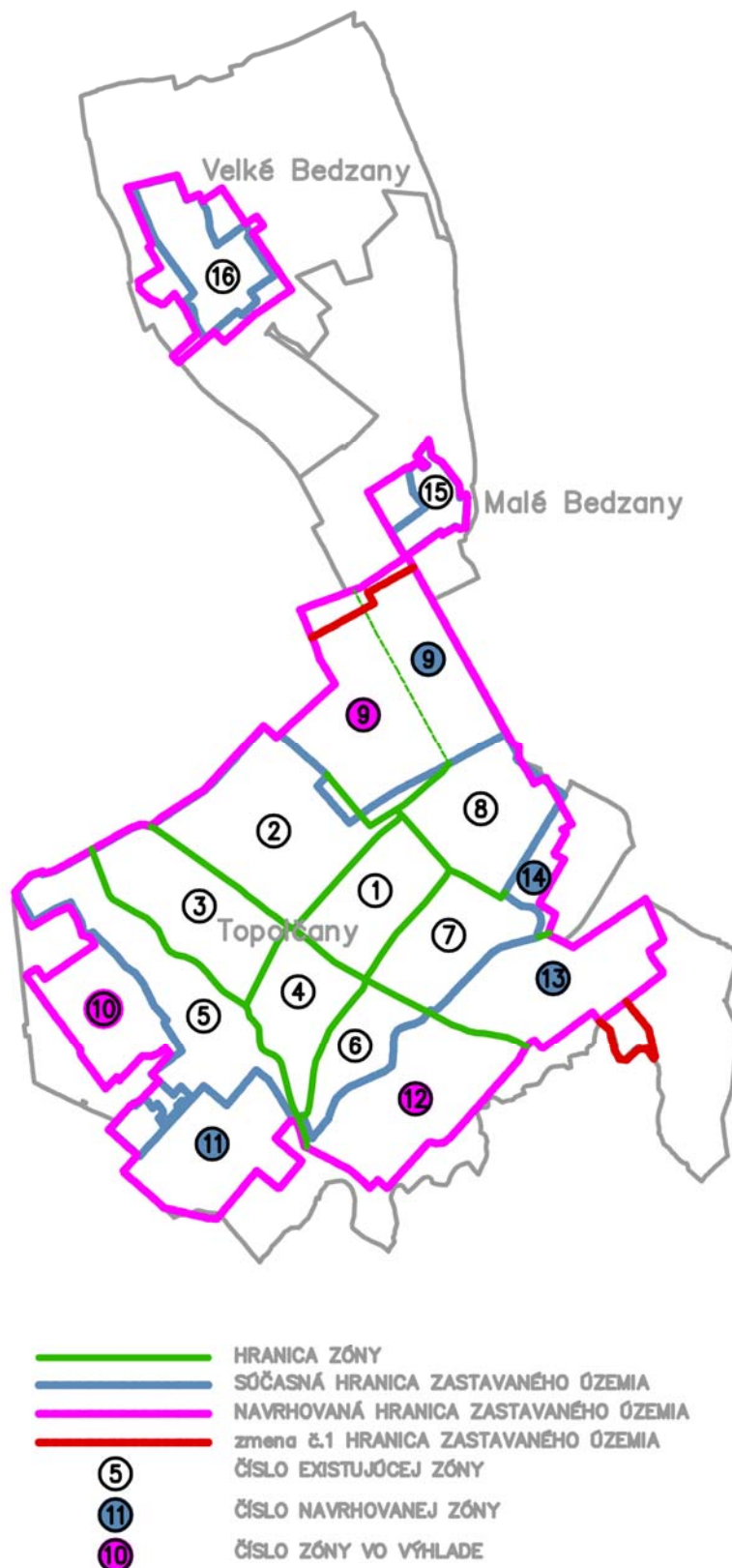
13. Rozvojová priemyselná zóna (priemyselný park) *a nadmestská občianska vybavenosť*

- 13.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselný park)
- 13.2 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti
- 13.3 Areály občianskej vybavenosti (administratíva, služby, obchod)
- 13.4 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 13.5 Ochranné pásmo vysokej zelene
- 13.6 Regionálny biokoridor rieky Nitra

14. Rozvojová priemyselná zóna (priemyselný park)

- 14.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselný park)
- 14.2 Areály technickej vybavenosti
- 14.3 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 14.4 Ochranné pásmo vysokej zelene
- 14.5 Regionálny biokoridor rieky Nitra

SCHÉMA DELENIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA



01. CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

Člení sa na:

01.1 Pamiatková zóna historického jadra

01.2 Ochranné pásmo pamiatkovej zóny historického jadra

01.3 Centrálna mestská *bytová výstavba*

01.4 *Regulatívny chov zvierat*

01.1 Pamiatková zóna historického jadra

Charakteristika zóny

Zóna pamiatkovo chránená, jej hodnota je daná jedinečnosťou urbanistickej kompozície a štruktúry a jednotlivými pamiatkovo chránenými objektmi. Je narušená výstavbou:

- Panelovou *hromadnou bytovou výstavbou*, aj s veľkou podlažnosťou, nerešpektujúcou priestorovú kompozíciu historického centra.
- Objektmi občianskej vybavenosti nerešpektujúcou priestorovú kompozíciu historického centra
- Veľkoplošnou asanáciou pôvodného historického jadra mesta, ktorá zničila historickú štruktúru Topoľčian, a ich kompozičné princípy.

Zástavbu treba realizovať obnovením priestorových pravidiel námestia, ulice hustoty, výšky zástavby, a najmä kvalitnou architektúrou. Treba obnoviť zahustenie zástavby v centre šetrením pôdy pomocou pozemkovej renty (cenou pozemkov).

Pre pamiatkovú zónu platia zásady ochrany kultúrneho dedičstva, ktoré sú stanovené v materiáli „Zásady ochrany pamiatkovej zóny mesta Topoľčany – Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany“, spracoval Krajský pamiatkový úrad v Nitre, pracovisko v Topoľčanoch, 2010. Hranica vymedzenia pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma je zakreslená vo výkresoch č.2, 12.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V území sú zakázané tieto činnosti:

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky a produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov.
- činnosti využívajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- chov domácich úžitkových zvierat
- činnosti, ktoré svojou koncentráciou alebo rozsahom poškodzujú životné prostredie
- *činnosti ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- odstavovanie a prevádzkovanie obytných príviesov
- ~~inštalovanie a prevádzkovanie mobilných zariadení zábavy a voľného času~~
- divoké skládky odpadov
- výstavba viacpodlažných nájomných domov monofunkčného charakteru
- prevádzka a využívanie, narúšajúce pamiatkovo chránené objekty
- ~~veľkoplošné reklamy a billboardy~~

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia , povolené za špeciálnych podmienok

- obytné funkcie, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia, spojená s polyfunkčnosťou
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby, ktoré nemajú charakter uvedený v bode 1 a úžitkového umenia

- rekreačné priestory vytvárané ako mikroprostredie, spojené s prírodnými prvkami, vylepšujúcimi kvalitu zelene, zodpovedajúce charakteru denného pobytu v mestskom priestore
- výročné a tradičné jarmoky za podmienok, ktoré stanoví mestský úrad
- kultové a kultúrne podujatia po prejednaní s mestským úradom
- *umiestňovanie reklamných zariadení posúdi Mesto Topoľčany individuálne na základe stanoviska KPÚ Nitra*
- *inštalovanie a prevádzkovanie mobilných zariadení zábavy a voľného času možno povoliť len so súhlasom Mesta Topoľčany.*

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celej zóny je podriadené dopravnému riešeniu vyššieho územného celku. Vnútroblokové komunikácie, napojené na nadradené komunikácie, majú charakter kľudnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov, obchodných a podnikateľských aktivít. Pre zdôraznenie tohto charakteru je potrebné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy, mestskej samosprávy a pamiatkovej ochrany.

4. Zásobovanie vodou, elektrinou, plynom, odkanalizovanie a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a objekty musia byť plne napojené na technickú vybavenosť. Ich riešenie musí byť v súlade s technickými normami STN

5. Charakteristika pozemkov

Územie centrálnej mestskej zóny je územím historickej zástavby, zoskupenej prirodzeným spôsobom okolo námestia. V území sa nachádzajú objekty a komplexy historickej hodnoty pamiatkovo chránené: cirkevná architektúra, meštianska architektúra, mestské polyfunkčné domy, vzdelávacie a kultúrne ustanovizne. Prírodné prvky a technické zariadenia. Vlastnícky nie je územie plne vysporiadané. Má rovinatý charakter a je členené ulicami na bloky individuálnej bytovej výstavby, priestory malých areálov a verejných priestorov námestia a verejnej zelene a čiastočnej asanácie.

Limitom pre ďalší rozvoj územia je potreba majetkového vysporiadania a podrobný historický prieskum. Na území je možná intenzívna stavebná činnosť, stavebné aktivity môžu mať charakter obnovy, dopĺňanie zástavby, opravy a údržby a využívanie podkrovných priestorov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestné komunikácie

pre všetky časti (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou. Umiestnenie stavieb dovnútra zástavby je usmerňované svetlotechnickými predpismi a ochrane vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu oddelujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Všetky nové stavby musia byť prejednané so štátnou správou, mestskou samosprávou a pamiatkovými orgánmi. Zásadou je aj stavanie objektov v rozmeroch a obrysoch predchádzajúcich objektov.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je potrebné akceptovať, naviac ak nie sú splnené normové požiadavky osvetlenia a oslnenia.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je potrebné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám a predpisom.

9. pozemok na stavbu

Stavbou sa môže rozumieť aj oprava existujúcej budovy. Pri nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok nie je možné pripustiť zmenu koeficientov zástavby, realizovanú posunom priečelia k exteriéru. Výnimkou sú objekty na námestí a ich priečelia, kde je žiaduca úprava priečelí.

Je povolené (vzhľadom k demografickej skladbe a požiadavkám polyfunkcie aj žiaduce) dopĺňať zónu o nové stavby v prielukách a ako nadstavby (podkrovia) a využívaním suterénov. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti technického vybavenia územia a občianskej vybavenosti.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb až do spracovania prieskumov a rozborov orgánmi pamiatkovej starostlivosti musí rešpektovať hladinu existujúcej zástavby.

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

- ~~nadstavby bytových domov realizovať len formou podkrovného bývania so šikmou strechou~~
- novostavby domov a nadstavby existujúcich obytných domov individuálne prejednať
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,1 násobku, v blokoch hromadnej bytovej výstavby 1,2 násobku
- nové priestory podnikateľských aktivít **pokiaľ možno spájať** s bývaním. Doporučené sú formy mestských vil s využitím parteru pre vybavenosť
- polyfunkčné bývanie v centre môže mať maximálnu výškovú úroveň 1 + 3 s využívaním podzemného priestoru pre statickú dopravu. Ďalšie bývanie môže byť v strešnej nadstavbe.
- pre novú výstavbu bytov **sa doporučuje zabezpečiť v objekte garáž**
- pre existujúcu výstavbu je potrebné zabezpečiť statickú dopravu minimálne pre 50% bytov
- plochy bytov a ich **technická** vybavenosť v bytovom dome, ~~vrátané vybavenosti v dome, musia byť primerané~~, musia byť v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 ~~budovy na bývanie, schválené MÚ.~~
- všetky byty musia mať zabezpečenú kompletnú technickú vybavenosť (vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón a televízny signál)
- musí byť zabezpečený nerušivý diferencovaný odvoz odpadu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech pálená škridla
- **Farebnosť objektov v pamiatkovej zóne sa stanovuje odsúhlasiť pamiatkovým úradom**
- ~~materiály priečelia musia byť volené podľa materiálovej štúdie odsúhlasenej oprávnenými orgánmi~~
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná oprávnenými orgánmi, do spracovania architektonicko-historických prieskumov a rozborov zachovávať existujúce tvaroslovné prvky (rímsa, delenie okenných otvorov a ich rozmery, typ omietky)
- súčasťou tohto regulatívu sú podmienky výstavby vo vzťahu k pamiatkovej hodnote historickej zástavby

12. Parkoviská

~~Cieľovým stavom je na jeden byt dosiahnuť jedno miesto v dome alebo na podzemnom parkovisku a navyše pohodovostné parkoviská na povrchu pre 50% bytov (po jednom mieste na byt). Tento stav prekračuje súčasný stav motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by bránili v budúcnosti takéto opatrenia prijať.~~

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73 6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~5 zamestnancov~~
 - ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73 6110:~~
 - ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Verejné priestory v zóne nebudú zastavované okrem priestorov určených na dostavbu na miestach zaniknutých objektov.

Vnútorne plochy dvorov a záhrad mestských domov musia byť vypratane od nežiaducich búd a provizórií.

Priestory okolo povojnových objektov občianskej vybavenosti môžu byť zastavané, dostavba musí rešpektovať pôvodnú drobnú mierku zástavby a musí rešpektovať kompozičné pravidlá existujúcej zástavby. Každá dostavba musí byť prejednaná a schválená pamiatkovými orgánmi.

15. Koeficient funkčného využívania územia

Bude stanovený po definitívnych pamiatkových prieskumoch a rozboroch.

16. Prekročenie koeficientu funkčného vymedzenia územia

Maximálna hodnota prekročenia je 15%

01.2 Ochranné pásmo pamiatkovej zóny historického jadra

Pre ochranné pásmo pamiatkovej zóny platia požiadavky ochrany kultúrneho dedičstva, ktoré sú stanovené v materiáli „Zásady ochrany pamiatkovej zóny mesta Topolčany – Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany“, spracoval Krajský pamiatkový úrad v Nitre, pracovisko v Topolčanoch, 2010.

01.3 Centrálna mestská bytová výstavba

Pozostáva z rôznorodej nehomogénnej zástavby a občianskej vybavenosti:

- **Bytová výstavba** sídlisko Stred, ktoré bolo dobudované na prelome tisícročia podľa pôvodnej osnovy panelového sídliska, napriek tomu, že bola spracovaná dokumentácia, sceľujúca okolitú solitérnu zástavbu, v súlade so schváleným ÚPN 1994.
- Povoynové sídlisko z typov T06B
- **Bytová výstavba** sídlisko F
- *V sídliskách Stred I. a II. a sídlisku F sa požaduje dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min. 30% zelene.*
- **Plochy rodinných domov** nízkej kvality na uliciach J. Bottu a Kukučínová, ktorá vyžaduje razantnú revitalizáciu
Na pozemkoch rodinných domov ul. Kukučínová, J. Botu a okolie je potrebné dosiahnuť min. 40% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať min. 25% zelene.
- Areály občianskej vybavenosti Starý cintorín a Židovský cintorín
- Areál školskej vybavenosti základnej školy
- Prestarnutá štruktúra technickej vybavenosti a priemyselnej štruktúry pozdĺž železnice
- Autobusové nádražie

Skvalitnenie tejto štruktúry vyžaduje razantný investičný krok, na ktorý zatiaľ nie je vhodná ekonomická klíma.

V tejto zóne je možné umiestňovať objekty občianskej vybavenosti

01.4. Regulatívy chovu zvierat

Pre celú zónu č.1. sa zakazuje :

- chov domácich úžitkových zvierat ,
- chov včiel,
- chov pre komerčné účely a chovné stanice: psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.

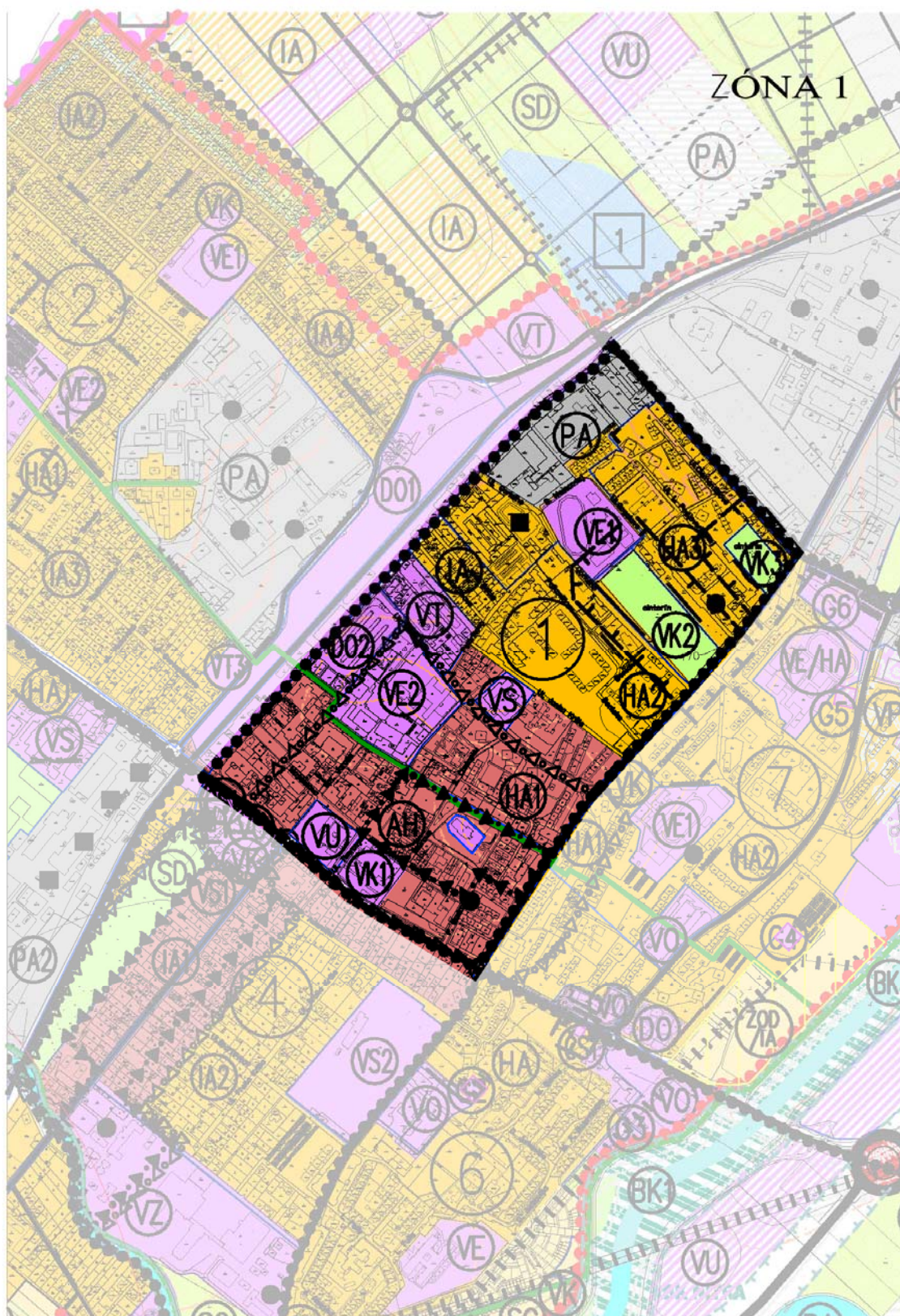
Pre celú zónu č.1 sa povoľuje :

- chov spoločenských zvierat.

Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat:

- najviac 7 kusov hrabavej hydiny základného stáda,
- najviac 3 kusy králiky základného stáda,
- najviac 20 kusov holubov základného stáda.

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov a určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne č.1. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č.39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti.



ZÓNA č.1

ÚPN mesta TOPOĽČANY			URBANISTICKÝ OKRSOK		
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
01					
01	AH	Pamiatková plocha historického jadra	- hlavné funkcie občianska vybavenosť a bývanie - akceptovať zásady pamiatkovej starostlivosti pri dostavbe a prestavbe kultúrnych pamiatok - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu / obsluha, parking/ - rešpektovať zásady PZ, MPZ a OP - pri dostavbe a prestavbe vychádzať z merítka a štruktúry jestvujúcich historických objektov a priestorov - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> riešiť garážovanie zásadne v rámci objektov - zákaz umiestňovania veľkoplošných reklám - doriešiť budovy a preluky na severnej východnej strane námestia	- zabezpečiť dobudovanie kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe - zvýšené nároky klásť na výraz a farebnosť fasád - zvýšiť atraktivitu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy	PZ – pamiatková zóna MPZ – mestská pamiatková zóna OP – ochranné pásmo
01	HA1	Panelové domy nad SZ stranou námestia	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - rešpektovať zásady MPZ a jej OP - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu - po ukončení životnosti panelových domov revitalizovať tento priestor dobudovaním kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe - <i>V sídlisku sa požaduje dosiahnuť min.50% voľného priestranstva v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min. 30% zelene.</i>	- zabezpečiť humanizáciu obytného priestoru - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení - zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	- všetky stavebné úpravy musia byť riešené pre celý objekt – nie individuálne
01	HA2	Sídlisko Stred jestvujúce bytové domy a súbory / panelové a novopostavené/	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - rešpektovať zásady MPZ a jej OP - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> garážovanie riešiť zásadne v rámci objektov	- zabezpečiť humanizáciu obytného súboru - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení na jestvujúcich panelových domoch - po individuálnom posúdení možnosť nadstavby a dostavby obytných objektov - dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov vybudovať športové	

			- všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu - <i>V sídliskách Stred I. a II. sa požaduje dosiahnuť min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min. 30% zelene.</i>	plochy a ihriská pre deti a mládež - zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	
01	HA3	Sídlisko F jestvujúce obytné domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - rešpektovať zásady MPZ a jej OP - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> garážovanie riešiť zásadne v rámci objektov - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu - <i>V sídlisku F sa požaduje dosiahnuť min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min. 30% zelene.</i>	- zabezpečiť humanizáciu a obnovu obytného súboru - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení na jestvujúcich panelových domoch - po individuálnom posúdení možnosť nadstavby a dostavby obytných objektov - dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov vybudovať športové plochy a ihriská pre deti a mládež - zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	
01	IA	Jestvujúce rodinné domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - <i>Na pozemkoch rodinných domov ul. Kukučínová, J.Botu a okolie je potrebné dosiahnuť min. 40% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať min.25% zelene.</i> - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc,</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 7 ks hrabavej hydiny, 3ks králikov, 20 ks holubov,</i>	- celú zástavbu revitalizovať postupne na hromadnú bytovú výstavbu – doporučená výška zástavby 4NP+podkrovia	
01	DO2	Autobusová stanica	- hlavná funkcia dopravná - rešpektovať vymedzenú funkciu - dodržať dôslednú segregáciu pešej a automobilovej dopravy - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/ - <i>prípustná funkcia (doplňa hlavnú funkciu) –umiestniť</i>	- revitalizovať priestor	

			<i>objekty a zariadenia obchodnej vybavenosti a služieb, max.3 nadzemné podlažia</i> <i>- dodržať existujúcu výškovú hladinu okolitej zástavby</i>		
01	PA	Jestvujúce plochy priemyselnej výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu - jestvujúce objekty využiť pre nové nezávadné výrobné programy - rešpektovať ochranné pásma - prehodnotiť aspekty ŽP vo väzbe na revitalizáciu jednotlivých objektov a plôch	- revitalizovať objekty a priestory - doriešiť zeleň, komunikácie, pešie chodníky, sociálne programy a všetky aspekty ŽP	- má aj funkciu izolačnej zelene pozdĺž železnice
01	VT	Jestvujúce plochy skladov a výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>Doplňkové funkcie obchod a služby</i>	- revitalizovať objekty a priestory	
01	VE1	Základná škola	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- revitalizovať objekty a priestory - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	
01	VE2	Školské areály ZŠ, SZŠ, ZUŠ, Gymnázium	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- revitalizovať objekty a priestory - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	
01	VS	Športová hala	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>- prístavba k športovej hale s úpravou rozmerov hracej plochy,</i> <i>- zachovať plochu zelene min 15% z plochy pozemku, kde sa plánuje realizovať prístavbu a zabezpečiť výsadbu kvalitných stromov a krov</i> <i>- dodržať existujúcu výškovú hladinu okolitej zástavby</i> <i>Doplňkové funkcie obchod a služby</i>		
01	VU	Administratívne objekty	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť dostatočnú kapacitu odstavných a parkovacích plôch - rešpektovať zásady MPZ a OP - pri dostavbe nových objektov riešiť garážovanie zásadne v rámci objektov <i>Doplňkové funkcie obchod a služby</i>	- dobudovanie kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe - estetizovať zeleň a posilniť aspekty ŽP	
01	VK1	Kultúrny dom	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať zásady MPZ a OP <i>Doplňkové funkcie obchod a služby</i>	- dobudovanie kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe - estetizovať zeleň a posilniť aspekty ŽP	
01	VK2 VK3	Cintoríny	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť dostatočnú kapacitu odstavných a parkovacích plôch - ochranné pásmo 50 m	- estetizovať zeleň, udržiavať chodníky a posilniť aspekty ŽP	

02. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na

- 02.1 *Sídliská rodinných domov*
- 02.2 *Bytová malopodlažná výstavba*
- 02.3 *Areál kasární*
- 02.4 *Drevospracujúcej výroby (Decodom)*
- 02.5 *Areál železničnej stanice Topolčany*
- 02.6 *Zaplavované územie*

02.1 Sídliská rodinných domov

Pri existujúcich *plochách rodinných domov* je potrebné pri schvaľovacom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Tak v časti s mestským -charakterom ("Mravenisko") je možné dovoliť prístavbu a prestavbu k objektom domov v malej miere, na vyššej architektonickej úrovni.

V ochrannom pásme kasární vzhľadom na existenciu nadradených sietí vodovodu a elektrického napätia ponechať záhradky, možná dostavba záhradných chatiek, pri rešpektovaní hlavného pešieho ťahu.

Každú plánovanú zmenu v riešenom území predložiť na odsúhlasenie vojenskej správe cestou SAMaV Bratislava.

Výstavba v ochrannom pásme do 100m môže byť umiestnená len so súhlasom vojenskej správy.

Pre výstavbu bývania v ochrannom pásme do 100m na ulici Nezábudkovej po odsúhlasení vojenskou správou, možno realizovať objekty do výšky 10 m.

Potrebné je rešpektovať existujúce únikové východy z areálu kasárne.

- 02.1.1 *Pri Baránku* - doporučujeme len drobné dostavby bez negatívnych vplyvov na obytne prostredie.
- 02.1.2 *Mravenisko* - Pre potrebu zachovať charakter výstavby, nepovoliť stavebné aktivity na dostavby malých podnikateľských nezávadných aktivít a vylepšenie riešeného domu. Zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia.
- 02.1.3 *Bočečka* - Vzhľadom k polohe dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít, *objekty a zariadenia jednoduchej občianskej vybavenosti bez nárokov na rozsiahlu plošnú výmeru, pri rešpektovaní primeranosti mierky okolitej zástavby* a vylepšenie riešenia domu. Obmedziť chov domácich zvierat.
- 02.1.4 *Za Decodom* Pre potrebu zachovať charakter výstavby, obmedziť stavebné aktivity na dostavby malých podnikateľských nezávadných aktivít a vylepšenie riešeného domu. Zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytne alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- *inštalovanie a prevádzkovanie mobilných zariadení zábavy a voľného času sú povolené len so súhlasom mesta*
- *veľkoplošné reklamy a bilbordy sú povolené len so súhlasom mesta a pamiatkového úradu*
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach. Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoleným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.
- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Tak v časti „Pod Kalváriou“ je možné na väčších pozemkoch pripustiť dostavbu podnikateľských aktivít, v časti „Pri Chocini“ s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity, v existujúcej individuálnej zástavbe *rodinných domov* s mestským charakterom („Mravenisko“, IBV v centrálnej mestskej zóne), je možné dovoliť prístavbu a prestavbu k objektom domov v malej miere, na vyššej architektonickej úrovni.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón *plôch rodinných domov* je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a objekty musia byť plne napojené na technickú vybavenosť. Ich riešenie musí byť v súlade s technickými normami STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 2 je územím v plnej funkčnej prevádzke. Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy závažného charakteru. Územie ma prevažne rovinný charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí byť prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Stavbou sa môže rozumieť aj existujúca budova. V nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok je možné pripustiť, vzhľadom k zmene štandardov i predpisov, zmenu koeficientov zástavby o 10 %

Je možné zároveň (a vzhľadom k demografickej skladbe i žiaduce) dopĺňovať zónu o nové stavby. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení. Vzhľadom k poklesu počtu mladých rodín i obľobnosti bytov je možné rátať a percentom zvýšenia počtu bytov o 10 %, kde hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovie.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebné regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie:

- ~~nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania so šikmou strechou~~
- novostavby bytových domov (max. 2NP) , *povoľovanie výnimiek podlieha individuálnemu posúdeniu, je závislé od charakteru a výškovej úrovne budov bezprostredného okolia,*
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novú výstavbu bytov *sa odporúča* zabezpečiť *v bytovej budove* garáž

- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť statickú dopravu aspoň 50 % bytov
- pre všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- plochy bytov a ich *technická* vybavenosť v bytovom dome, ~~vrátané vybavenosti v dome,~~ musia byť primerané, *musia byť* v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ*
- materiály priečelia - detto
- ~~voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.~~
- *pre plochy s bytovými domami je stanovený regulatív :*
 - *stavebné úpravy na fasádach bytových domov*
 - o *tvorba balkónov, úprava ich rozmerov, zasklievanie balkónov a loggií,*
 - o *úpravy tvaru a veľkosti okien,*
 - o *vonkajšie zatepľovanie,**je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt, alebo na jeho ucelenú časť.*

12. Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabráňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodne priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - o ~~5 zamestnancov~~
 - o ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - o ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - o ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

~~Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva,~~

- *Na pozemkoch rodinných domov je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min.30% čistej zelene.*
- *Na pozemkoch rodinných domov sídliska Mravenisko a v rodinných domoch pri Továrnickej ulici je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene.*
- *V obytnej zástavbe pri Továrnickej ul. v časti oproti Elektrortrokarbónu (podzóna IA3) ak sa umiestňujú objekty resp. zariadenia občianskej vybavenosti, je potrebné dodržiavať regulatívy:*
 - *rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :*
 - o *plochy zelene – min. 25%, pri prestavbe pôvodných objektov min.20%*

- o ostatné plochy – max. 15%.

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8 (cca 2 podlažia)

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

0.2.2 Bytová malopodlažná výstavba

02.2.1 Sídliisko SNP, existujúca malopodlažná bytová výstavba HA1

02.2.2 Bytová malopodlažná výstavba HA2.

Zmena funkčného využitia plochy z občianskej vybavenosti na bývanie s polyfunkciou na základe požiadavky spol. A.K.INVEST, s návrhom dopravného prístupu. Jedná sa o časť tejto zóny na rohu ul. Lipovej a ul. Nezábudkovej (oproti MŠ Lipová) vedľa autoservisu p. Vašinu (rozšírenie plochy bývania na úkor OV VT1). Regionálny Úrad verejného zdravotníctva upozorňuje na dodržiavanie medzných hodnôt hluku podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku podľa infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí lokality Lipovej a Nezábudkovej ulice v súvislosti s navrhovaným bytovým domom s polyfunkciou a jestvujúcou prevádzkou autoservisu.

Súčasťou podzóny HA2 je plánovaná novostavba bytového domu na Lipovej ul. (pri MŠ), jej umiestnenie je podmienené dodržaním platných predpisov a noriem.

- dodržať limit voľného priestranstva min.50% pozemku
- z toho zeleň – min 25%
- Výška stavby – 3 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie.

02.2.3. Bytová výstavba pri Jilemnického ul. (HA3)

Nová lokalita bývania so zástavou malopodlažnými bytovými domami navrhovaná zmenou funkčného využitia pôvodne plôch občianskej vybavenosti (VT2)

Zastavovacie regulatívy:

- Koeficient zastavanosti – dodržať limit voľného priestranstva min.50% pozemku
- Koeficient zelene – min 30% pozemku (z voľného priestranstva)
- Výška stavieb – max.4 nadzemné podlažia

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia. V danom území sú zakázané tieto činnosti:

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná výroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebnou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- **činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie**
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok.

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.
- **výstavba bytovej výstavby na mieste rezervovanom pre občiansku vybavenosť na mieste**

parku, sa povoľuje na nízko podlažnú výstavbu s polyfunkciou obchodu a statickej dopravy s maximálnou výškou 3 NP.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup na komunikácie.

Riešenie plôch *rodinných domov* je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina a telekomunikácie.

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov.

Celé územie zóny 2 je územím v plnej funkčnej prevádzke. Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy závažného charakteru. Územie ma prevažne rovinný charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestné komunikácie.

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou, bez schválenia MÚ Topoľčany.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku musí byť prejazd minimálne 3,5m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň dva pozemky.

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné.

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať, najviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu.

Stavbou sa môže rozumieť aj existujúca budova. V nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok je možné pripustiť, vzhľadom k zmene štandardov i predpisov, zmenu koeficientov zástavby o 10%.

Je možné zároveň (a vzhľadom k demografickej skladbe i žiaduce) dopĺňovať zónu o nové stavby. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení. Vzhľadom k poklesu počtu mladých rodín i obľožnosti bytov je možné rátať s percentom zvýšenia počtu bytov o 15 – 25%, kde hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou.

10. Výška stavieb.

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia ako 3 NP.

- *Novostavba bytového domu na Lipovej ul. (pri MŠ) vzhľadom k objemovej dimenzii budov susediacej MŠ má povolenú výšku 3 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie.*
- *Pre novú lokalitu bývania pri Jilemnického ul. (HA3) je stanovená výška obytných stavieb max. 4 nadzemné podlažia*

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebné regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácia:

- ~~nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania so šikmou strechou~~
- *novostavby bytových domov (max. 3NP), povoľovanie výnimiek podlieha individuálnemu posúdeniu a je závislé od charakteru zástavby a výškovej úrovne budov bezprostredného okolia*
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,6
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských domov
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje* zabezpečiť v objekte garáž
- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť statickú dopravu aspoň 50% bytov
- pre všetky byty je nutné zabezpečiť technickú infraštruktúru – vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich *technická* vybavenosť v bytovom dome, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ.*
- materiály priečelia – detto
- ~~voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.~~
- *pre plochy s bytovými domami je stanovený regulatív:*
 - *Stavebné úpravy na fasádach bytových domov*
 - o *tvorba balkónov, úprava ich rozmerov, zasklievanie balkónov a loggi,*
 - o *úpravy tvaru a veľkosti okien,*
 - o *vonkajšie zatepľovanie,*
 - je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt, alebo na jeho ucelenú časť.*

12. Parkoviská.

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostné parkoviská na povrchu v hodnote 20 – 30% t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabráňovali v budúcnosti takéto riešenia prijať.~~

- ~~Pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~Pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - o ~~5 zamestnancov~~
 - o ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - o ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~

- o ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~Pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73 6110:~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívne plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

- *Na pozemkoch malopodlažnej bytovej výstavby je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min.25% čistej zelene.*
- *V novej lokalite bývania pri Jilemnického ul. (HA3) so zástavou malopodlažnými bytovými domami je stanovené dodržať limit voľného priestranstva min.50% pozemku a limit plôch zelene min 30% z voľného priestranstva.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 2,1%

15. Prekročenie koeficientu využitia územie je o 1,25 násobné, t.j. 2,63

02.3 Areál kasární

Potrebné rešpektovať vrátane ochranného pásma. Platí pre ne interný predpis Ministerstva obrany SR. V súčasnej dobe prebieha rozsiahla úprava a rekonštrukcia areálu.

V ochrannom pásme kasární vzhľadom na existenciu nadradených sietí vodovodu a elektrického napätia ponechať záhradky, možná dostavba záhradných chatiek, pri rešpektovaní hlavného pešieho ťahu.

02.4 Areál Decodomu

Areál Decodomu na mieste bývalého závodu Mier Topoľčany, areál štátnych lesov, areál sušenia dreva Kolbík, svojou polohou v obytnej zóne prináša zhoršovanie životného prostredia jednak svojou prevádzkou a jednak dopravou surovín a výrobkov.

Areál Decodomu, areál štátnych lesov, areál sušenia dreva Kolbík, je potrebné postupne revitalizovať na obytné funkcie a občiansku vybavenosť, limitovaním funkcie výroby do obdobia vybudovania nových rozvojových plôch výroby, a tak dostať do súladu s ochranou životného prostredia. Do dosiahnutia tohto cieľa, je možný maximálny nárast vytvorenia nových objemov výroby 10%.

Trojuholníkový priestor medzi Lipovou ulicou s chránenou lipovou alejou a Mojmírovou ulicou treba revitalizovať na obytnú funkciu s možnosťou malopodlažnej zástavby, s podmienkou ochrany vzácnnej lipovej aleje, výsadbou zelene s následnou starostlivosťou.

02.5 Areál Topoľčianskej železničnej stanice

Vzhľadom na jeho polohu v štruktúre osídlenia je potrebné odstrániť zdevastované betónové oplotenie, kontaktné priestory vysadiť parkovou zeleňou a drobnou architektúrou a tak umožniť ich využívanie občanmi.

Pre areál železničnej stanice platia regulatívy a organizačný poriadok železníc.

V úseku cesty II/469 na nadjazde nad železničnou traťou je nevyhnutné vybudovať proti hlukové opatrenia v dotyku s obytňou zónou, podľa podrobnej protihlukovej štúdie pre MÚ Topoľčany.

02.6 Zaplavované územie

V zóne sú 2 lokality zaplavovaného územia z prítalových vôd:

Č. 2. Lokalita Hofierska a Mestská, protipovodňové opatrenia boli realizované (rigol a výsadba zelene) ako havarijný stav, ~~stavba nepovolená, neskolaudovaná. Potrebne dať legislatívne do poriadku.~~

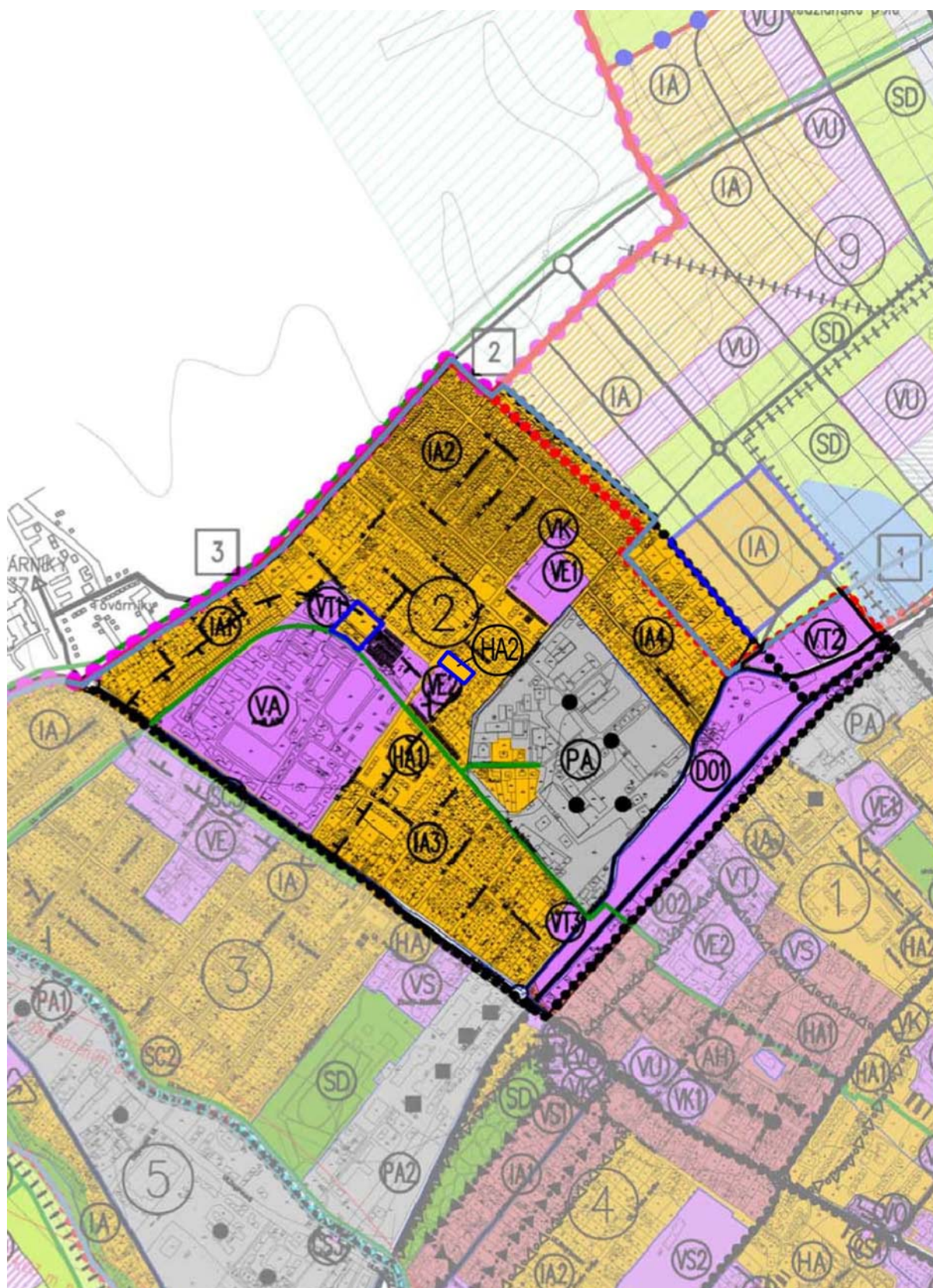
Č. 3. Lokalita „za hostincom“, vznikajúca v predjarnom období, prudkým topením snehu. Škodlivý povodňový odtok sa sústreďuje z plochy s rozlohou asi 1,5 km², sústreďuje sa telesom miestnej komunikácie Brezovej ulice a čiastočne vteká do jednotnej kanalizačnej stoky DN/ID 300. Vody nevtečené do jednotnej stoky odtekajú po Brezovej ulici k štátnej ceste do križovatky pred hostincom „Baránok“.

Navrhované riešenie predpokladá: *rešpektovať spôsob odvedenia dažďových vôd navrhovaný štúdiou „Protipovodňová ochrana mesta Topoľčany“ vypracovanej v roku 2017.*

- Čiastočné odvedenie technickým presmerovaním do lokality č. 1. „pri trati“
- *Maximálne zadržiavať vodu v riešenom území aj agrotechnickými opatrenia.*
- Zvyšok terajším spôsobom do jednotnej kanalizačnej stoky po čiastočnom zadržaní *vôd v území* ~~veľmi plytkým poldrom s poľnohospodársky obrábanou hrádzkou.~~

Na obidve lokality je nevyhnutné spracovanie potrebnej projektovej prípravy a schvaľovacieho procesu pre urýchlenú realizáciu.

Zónou prechádza navrhovaný peší ťah, ktorý napomôže k oživeniu zdevastovaných priestorov Mojmirovej ulice a napojí ich na chránenú lipovú alej na Pílskej ulici. Posilnením pešej komunikácie musí predchádzať oslabenie ťažkej dopravy do areálu Dekodomu ktorá výrazne zhoršuje životné prostredie. Na území tejto zóny nesmie sa zastavovať existujúca zeleň a jej plochy je potrebné určiť pre výstavbu individuálnych rodinných domov s podmienkou kvalitnej výsadby novej zelene a následnou starostlivosťou. (Zeleň medzi Pílskou a Mojmirovou ulicou) Veľkou chybou bolo zastavanie zelenej plochy pri škôlke na Rastislavovej ulici, nakoľko v tejto zóne je výrazný deficit zelene.



ZÓNA č. 2

		ÚPN mesta TOPOĽČANY		URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
02					
02	IA1	Pri Baránku Jestvujúce rodinné domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - <i>jednoduchá občianska vybavenosť (nenáročná na plošnú dimenziu) s rešpektom k mierke existujúcej zástavby</i> - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku, - <i>Na pozemkoch je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene.</i> - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu na komerčné účely a chovných staníc,</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i> - <i>v ochrannom pásme kasární vzhľadom na existenciu nadradených sietí vodovodu a elektrického vedenia ponechať záhradky, možná dostavba záhradných chatiek</i> - <i>rešpektovať hlavný peší ťah</i> - <i>každú plánovanú zmenu v riešenom území predložiť na odsúhlasenie vojenskej správe cestou SAMaV Bratislava</i> - <i>Pre výstavbu bývania v ochrannom pásme do 100m na ulici Nezábudkovej po odsúhlasení vojenskou správou, možno realizovať objekty do výšky 10m</i> - <i>Potrebné rešpektovať existujúce únikové východy z areálu kasární</i>	- zabezpečiť dobudovanie kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe - zvýšené nároky klásť na výraz a farebnosť fasád - zvýšiť atraktivitu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy - dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia riešenia rodinných domov - spríbzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch - zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia	
02	IA2	Mravenisko Jestvujúce rodinné domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - <i>jednoduchá občianska vybavenosť (nenáročná na plošnú dimenziu) s rešpektom k mierke existujúcej zástavby</i> - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia riešenia rodinných domov - spríbzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch - zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia	

			- Na pozemkoch rodinných domov sídliska Mravenisko a pri Továrnickej ulici je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene. - zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc, - povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov - doriešiť ochranu územia pred príválovými vodami		
02	IA3	Bočečka Jestvujúce rodinné domy	- hlavná funkcia obytná, - prípustná funkcia OV a služby - jednoduchá občianska vybavenosť (nenáročná na plošnú dimenziu) s rešpektom k mierke existujúcej zástavby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - Na pozemkoch je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene. - zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc, - povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít, a vylepšenia riešenia rodinných domov, - spríbzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch - zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia	
02	IA4	Za Decodomom Jestvujúce rodinné domy	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - Na pozemkoch je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene. - zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc, - povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia riešenia rodinných domov - spríbzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch - zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia	
02	HA1	Sídlisko SNP, Malopodlažná bytová výstavba	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV, služby - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží	- zabezpečiť humanizáciu a obnovu obytného súboru - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení - po individuálnom posúdení možnosť nadstavby	

			- pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> garážovanie riešiť zásadne v rámci objektov - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu	- a dostavby obytných objektov - dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov vybudovať športové plochy a ihriská pre deti a mládež - zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	
02	HA2	Malopodlažná bytová zástavba s polyfunkciou na rohu Lipovej a Nezabúdkovej ul., a na Lipovej ul. pri MŠ	- <i>hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby</i> - <i>v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu</i> - <i>garážovanie riešiť formou hromadných garáží</i> - <i>pri dostavbe nových objektov doporučuje sa garážovanie riešiť zásadne v rámci objektov</i> - <i>všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad</i> - <i>všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu</i> - <i>výška zástavby max 3NP</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch bývania :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,5</i> - <i>koeficient zelene min. 0,25</i> - <i>výška stavieb max.3 nadzemné podlažia + 1ustúpené podlažie</i>	- <i>zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP</i>	
02	HA3	Malopodlažná bytová výstavba pri Jilemnického ul.	- <i>hlavná funkcia obytná,</i> - <i>prípustná funkcia OV, služby</i> - <i>nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu</i> - <i>parkovanie zabezpečiť v zmysle platnej STN</i> - <i>doporučuje sa garážovanie riešiť v prízemíach obytných budov</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch bývania :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,5</i> - <i>koeficient zelene min.0,30</i> - <i>výška stavieb max. 4 nadzemné podlažia</i>		
02	PA	Decodom Bývalý areál Mier Topoľčany	- výrobné priestory revitalizovať - limitovať súčasnú výrobnú funkciu v areáli do obdobia vybudovania nových rozvojových plôch výroby – do dosiahnutia tohto stavu je možný max. nárast nových objemov výroby o 10% - vo výrobných prevádzkach prísne dodržiavať všetky	- revitalizovať objekty a priestory - doriešiť zeleň, komunikácie, pešie chodníky, sociálne programy a všetky aspekty ŽP - postupne revitalizovať a posilňovať funkciu OV a bývania - upraviť merítko a objemovú skladbu	- má aj funkciu izolačnej zelene pozdĺž železnice

			- právne predpisy s dôrazom na ochranu životného a obytného prostredia - sústavne preverovať súhrnné zaťaženie životného prostredia tejto lokality pre život mesta - prehodnotiť možnosť využitia jestvujúcich objektov pri rozvoji nových technológií - priestor medzi Pilskou a Mojmirovou ulicou revitalizovať na obytnú funkciu s možnosťou málopodlažnej zástavby - zabezpečiť ochranu vzácnej lipovej aleje - v dotyku s Mojmirovou ulicou neumiesťovať nové výrobné aktivity - vytvoriť protihlukové a protipachové bariéry voči obytným domom	- spríbzniť výraz objektov – fasády a strechy - riešiť a posilňovať aspekty životného prostredia – zeleň, chodníky - eliminovať nákladnú dopravu	
02	VA	Areál kasární na Továrnickej ulici	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať ochranné pásmo 75m - revitalizovať objekty a plochy	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	VA - kasárne
02	VK	kostol	- rešpektovať vymedzenú funkciu		
02	VE1	Školský areál Lipová ul.	- vymedzený areál funkčne akceptovať	- revitalizovať objekty a priestory	
02	VE2	Areál MŠ	- vymedzený areál funkčne akceptovať	- zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	
02	VT1	Plochy jestvujúcej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	
02	VT2	Plochy jestvujúcej vybavenosti železnicou	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby / bývanie	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP, v kontaktných priestoroch vysadiť drobnú zeleň	
02	VT3	Plochy jestvujúcej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP, v kontaktných priestoroch vysadiť drobnú zeleň	
02	DO1	Areál železnice	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/	- odstrániť zdevastované betónové oplatenie - vykonať opatrenia na elimináciu účinkov železničnej prevádzky	
02	SC1	Lipová alej	- návrh na chránenú zeleň		
02	SC2	Pásová zeleň Peší ťah Mojmirova ulica	- rešpektovať vymedzenú funkciu - celú trasu ozeleniť - rešpektovať pešie a bicyklové trasy		

03. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

03.1 Malopodlažná mestská obytná výstavba a plochy rodinných domov

03.2 Areál školskej vybavenosti (základné školy, šport)

03.3 Areál občianskej vybavenosti

03.4 Areál pôvodného priemyslu (bývalý Elektrokarbon)

03.5 Plochy zelene

03.1 Malopodlažná mestská obytná výstavba a plochy rodinných domov

Pri existujúcich plochách *rodinných domov* je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. *Plochy rodinných domov* pozdĺž toku Chociny a na Cukrovarníckej ulici s rozvodmi technickej infraštruktúry a veľkých pozemkoch vidieckeho charakteru pripúšťa zvýšené chovateľské aktivity. Na trase pešieho ťahu, je potrebné zachovať existujúcu zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné zachovať súčasnú plochu zelene medzi areálom bývalého Elektrokarbonu a Kalinčiakovou ulicou, v priamej návaznosti na hlavný peší ťah pozdĺž Chocini, a vybudovať parkové plochy s malou občianskou vybavenosťou.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- *budovy a zariadenia sociálnej starostlivosti*
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v *plachách rodinných domov* nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoľným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*

Pre celú zónu sa povoľuje :

- *chov spoločenských zvierat.*

- *Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti..

Je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Tak v časti „Pri Chocini“ s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity, v existujúcej individuálnej zástavbe s mestským charakterom centrálnej mestskej zóny, je možné dovoliť prístavbu a prestavbu k objektom domov v malej miere, na vyššej architektonickej úrovni.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón *rodinných domov* je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na . tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 3 je územím v plnej funkčnej prevádzke. Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy závažného charakteru. Územie ma prevažne rovinný charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebne aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-nym využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700m² , môže byť využitý pre dva domy - so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche *500m²* je využiteľný pre 1 rodinný dom). Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne - v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou, bez schválenia MÚ Topoľčany.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácii je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí by prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Stavbou sa môže rozumieť aj existujúca budova. V nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok je možné pripustiť, vzhľadom k zmene štandardov i predpisov, zmenu koeficientov zástavby o 10 %

Je možné zároveň (a vzhľadom k demografickej skladbe i žiaduce) dopĺňovať zónu o nové stavby. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení. Vzhľadom k poklesu počtu mladých rodín i obľožnosti bytov je možné rátať a percentom zvýšenia počtu bytov o 10 %, kde hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia ako 2 UP + obytné podkrovia.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie : • .

- ~~nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania so šikmou strechou~~
- novostavby bytových domov (max. 2NP)
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje* zabezpečiť v objekte garáž
- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť statickú dopravu aspoň 50 % bytov
- pre všetky "byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich *technická* vybavenosť v bytovom dome, ~~vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané,~~ *musia byť* v súlade s hygienickými normami a *platnými* STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.
- *pre plochy s bytovými domami je stanovený regulatív :*
 - *stavebné úpravy na fasádach bytových domov*
 - o *tvorba balkónov, úprava ich rozmerov, zasklievanie balkónov a loggií,*
 - o *úpravy tvaru a veľkosti okien,*
 - o *vonkajšie zatepľovanie,*

je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt, alebo na jeho ucelenú časť.

12 Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabraňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~• pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~• pre obchodne priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~• pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

13. Voľné priestranstvo

- ~~• Na pozemkoch IBV je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva,~~
- Na pozemkoch rodinných domov je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.*
- Na pozemkoch malopodlažnej bytovej výstavby je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva,*
- V obytnej zástavbe pri Továrnickej ul v časti (podzóna IA) ak sa umiestňujú objekty resp. zariadenia občianskej vybavenosti, je potrebné dodržiavať regulatívy:*
 - rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :*
 - o plochy zelene – min. 25%,*
 - o ostatné plochy – max. 15%.*
- Pri existujúcej zástavbe s občianskou vybavenosťou možno znížiť podiel čistej zelene na 20%, je však potrebné požiadavku podrobiť individuálnemu posúdeniu.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8%

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

03.2 Areály školskej vybavenosti

Jedná sa o školské zariadenia: SPTŠ poľnohospodárske OU, SOU, ZŠ, SEŠ. Je potrebné zachovať ich areály, pri potrebnej stavebnej údržbe. Pozornosť treba venovať údržbe a skvalitneniu zelene.

V rámci areálov je možné umiestňovať špecifické formy bývania (napr. byty pre seniorov, budovy a zariadenia sociálnej starostlivosti) v nevyužívaných školských objektoch s možnosťou účelovej prestavby, alebo výstavbou nových budov.

Prípustné je umiestňovať obchodnú a obslužnú vybavenosť s charakterom bezhlučných prevádzok, neintenzívnou dopravnou obsluhou, bez nárokov na dopravné plochy (veľkoplošné parkoviská), hlučnú a obťažujúcu prevádzku, ktorá by mala negatívny dopad na dominantné funkčné využitie

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby a nové budovy je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu.

03.3 Areály občianskej vybavenosti (služby, šport)

Jedná sa o Zimný štadión, stolnotenisovú halu, Autoškolu, obchodnú vybavenosť a park športovcov. Park športovcov treba na základe Projektu premeniť na centrum voľného času, so zachovaním a skvalitnením zelene. Nesmie sa zmeniť jeho využitie. Nakoľko je pozemok súkromným majetkom mestská samospráva nesmie podľahnúť tlaku jeho kapitalizácie, riešiť prípadnou pozemkovou náhradou, alebo odkúpením. *Na ploche parku Športovcov je možné umiestňovať športoviská s celkovou rozlohou max.30% z plochy parku.*

03.4 Areál pôvodnej výroby – bývalý Elektrokarbon

- Revitalizácia priestorov bývalého Elektrokarbonu, ktorá sa historickým rozvojom mesta Topoľčany dostala hlboko do mestskej obytnej štruktúry, na funkcie zlučiteľné s hlavnou obytnou funkciou, ako služby, administratíva, obchod, bývanie, je navrhovaná limitovaním funkcie výroby do obdobia vybudovania nových rozvojových plôch výroby, a tak dostať do súladu s ochranou životného prostredia. Do dosiahnutia tohto cieľa, je možný maximálny nárast vytvorenia nových objemov výroby 10%.
- *V rámci areálu spol. Elektrokarbon sú možné iba rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov.*
- *V ostatných výrobných plochách tejto podzóny platia regulatívy intenzity funkčného využitia:*
 - *maximálny koeficient zastavania pozemkov je 0,6*
 - *minimálny koeficient zelene je 0,15*
 - *maximálny koeficient ostatných nezastavaných plôch je 0,25.*
- Nepripustiť ďalšiu zástavbu v priestore ochrannej zelene medzi súčasnou zástavbou bývalého Elektrokarbonu a železničnou traťou. Ochrannú zeleň doplniť o vysokú parkovú zeleň.

03.5. Plochy zelene

Zelené plochy v celom riešenom území Topoľčian sú silne deficitné. Je potrebné spracovať pre mesto „Dokument starostlivosti o dreviny“. Nesmie dôjsť k jej ďalšiemu úbytku. Súčasné plochy treba revitalizovať, kvalitnou výsadbou, a doplniť malou občianskou vybavenosťou. Starostlivosť o zeleň sa musí stať systematickou úlohou. Pre jej deficit v územnom pláne zväčšujeme jej plochy a posilňujeme existujúce biokoridory.



		ÚPN mesta TOPOLČANY		URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
03					
03	IA	Jestvujúce rodinné domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - <i>jednoduchá občianska vybavenosť (nenáročná na plošnú dimenziu) s rešpektom k mierke existujúcej zástavby</i> - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - <i>Na pozemkoch je potrebné dodržať min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min. 30% zelene.</i> - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5 ks králikov, 20 ks holubov</i>	- dostavby obmedziť na vylepšenia riešenia rodinných domov a na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít - spríbzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch	
03	HA	Jestvujúce bytové domy	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> garážovanie riešiť zásadne v rámci objektov - <i>dodržať limit min. 50% voľného priestranstva,</i> - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu, treba ohlásiť stavebnému úradu	- zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	
03	VE	Školský areál SPTŠ poľn., SEŠ, SOU, ZŠ	- vymedzený areál funkčne akceptovať - <i>Prípustné funkčné využitie</i> - <i>špecifické formy bývania, napr. byty pre seniorov, sociálna starostlivosť, v šk. budovách ich prestavbou alebo nových budovách s podmienkou podrobiť individuálnemu posúdeniu,</i> - <i>obchodné a obslužné funkcie, ktoré nie sú hlučné</i>	- revitalizovať objekty, priestory, zeleň - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	

			<i>a náročné na dopravu</i>		
03	VŠ	Zimný štadión Autoškola	- rešpektovať vymedzenú funkciu - doplnkové funkcie obchody a služby		
03	PA1	Priemyselný areál	- vymedzený areál funkčne akceptovať - objekty a priestory revitalizovať na funkciu doplnkovú k obytnej funkcii <i>- postupne meniť na bytovú funkciu pri Komenského ul.</i>	- priestory vyčistiť - posilniť aspekty ŽP	Areál je vo vstupnej časti mesta, morálne zastaralý
03	PA2	Elektrocarbon	<i>Areál spol. Elektorkarbon:</i> - limitovať súčasnú výrobnú funkciu v areáli do obdobia vybudovania nových rozvojových plôch výroby – do dosiahnutia tohto stavu je možný max. nárast nových objemov výroby o 10%, <i>možné sú iba nezávadné dostavby a rekonštrukcie súčasných objektov.</i> <i>Ostatné výrobné plochy:</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,15</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,25</i> - vo výrobných prevádzkach prísne dodržiavať všetky právne predpisy s dôrazom na ochranu životného a obytného prostredia - sústavne preverovať súhrnné zaťaženie životného prostredia tejto lokality pre život mesta - areál postupne revitalizovať na nevýrobnú funkciu – občiansku vybavenosť alebo bývanie bez zaťaženia životného prostredia - zabezpečiť odstavné a parkovacie plochy - revitalizovať plochy zelene	- posilňovať všetky aspekty ŽP	Nevhodné zachovanie priemyselnej funkcie v centre mesta, zaťažujúcej životné prostredie – stresový faktor v organizme
03	SD	Park	- rešpektovať a zachovať vymedzenú funkciu - doplniť kvalitnú parkovú zeleň - estetizovať parkový mobiliár, <i>- umiestnenie športovísk s celkovou plochou max.30% z plochy parku,</i>		
03	SC1	Pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať pešie a bicyklové trasy		
03	SC2	Pásová zeleň Peší ťah pozdĺž Chociny	- skvalitniť a oživiť jestvujúci priestor - kvalitatívne posilniť nízku a vysokú zeleň - upraviť a dobudovať pešiu a cyklistickú trasu - priestor vyčistiť od nedovolených skládok		
03	SC3	Pásová zeleň Tovarnícka ulica	- rešpektovať a zachovať vymedzenú funkciu - kvalitatívne posilniť nízku a vysokú zeleň		

04. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

04.1 Pamiatková zóna „Stummerova ulica, Augustínov špitál“ a existujúca zástavba

04.2 Areál mestskej nemocnice s rozvojovým územím

04.3 Areál mestského parku

04.4 Športová vybavenosť

04.5 Mestská vybavenosť (administratíva, kostol...)

04.6 Regulatívy chovu zvierat

04.1 Pamiatková zóna Stummerova ulica a Augustínov špitál

Charakteristika zóny

Zóna pamiatkovo chránená, jej hodnota je daná jedinečnosťou urbanistickej kompozície a štruktúry a jednotlivými pamiatkovo chránenými objektmi. Je narušená *nekvalitnou* výstavbou. Zástavbu treba realizovať obnovením priestorových pravidiel ulice, hustoty, výšky zástavby, a najmä kvalitnou architektúrou. Treba obnoviť zahusťenie zástavby v centre šetrením pôdy pomocou pozemkovej renty (cenou pozemkov).

Pri stavebných aktivitách sa musia rešpektovať Zásady ochrany pamiatkového územia – Stummerovej ulice a areálu starej nemocnice, vypracované KPU Nitra, pracovisko Topoľčany, s účinnosťou od 22.1.2010.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V území sú zakázané tieto činnosti:

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky a produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov.
- činnosti využívajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- chov domácich úžitkových zvierat
- činnosti, ktoré svojou koncentráciou alebo rozsahom poškodzujú životné prostredie
- *činnosti ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- odstavovanie a prevádzkovanie obytných prívosov
- ~~inštalovanie a prevádzkovanie mobilných zariadení zábavy a voľného času~~
- divoké skládky odpadov
- výstavba viacpodlažných nájomných domov monofunkčného charakteru
- prevádzka a využívanie, narúšajúce pamiatkovo chránené objekty
- ~~veľkoplošné reklamy a billboardy~~

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia , povolené za špeciálnych podmienok

- obytné funkcie, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia, spojená s polyfunkčnosťou
- *inštalovanie a prevádzkovanie mobilných zariadení zábavy a voľného času sú povolené len so súhlasom mesta*
- *veľkoplošné reklamy sú povolené len so súhlasom mesta a so stanoviskom pamiatkového úradu*
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby, ktoré nemajú charakter uvedený v bode 1 a úžitkového umenia. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené

nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

- rekreačné priestory vytvárané ako mikroprostredie, spojené s prírodnými prvkami, vylepšujúcimi kvalitu zelene, zodpovedajúce charakteru denného pobytu v mestskom priestore
- výročné a tradičné jarmoky za podmienok, ktoré stanoví mestský úrad
- kultové a kultúrne podujatia po prejednaní s mestským úradom

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celej zóny je podriadené dopravnému riešeniu vyššieho územného celku. Vnútroblokové komunikácie, napojené na nadradené komunikácie, majú charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov, obchodných a podnikateľských aktivít. Pre zdôraznenie tohto charakteru je potrebné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy, mestskej samosprávy a pamiatkovej ochrany.

4. Zásobovanie vodou, elektrinou, plynom, odkanalizovanie a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a objekty musia byť plne napojené na technickú vybavenosť. Ich riešenie musí byť v súlade s technickými normami STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy a správcami sietí.

5. Charakteristika pozemkov

Územie historickej zástavby Stummerovej ulice, je zoskupenej prirodzeným spôsobom. V území sa nachádzajú objekty a komplexy historickej hodnoty pamiatkovo chránené: meštianska architektúra, mestské polyfunkčné domy, vzdelávacie a kultúrne ustanovizne, prírodné prvky a technické zariadenia. Vlastnícky nie je územie plne vysporiadané. Má rovinatý charakter a je členené ulicami na bloky výstavby *rodinných domov*, priestory malých areálov, verejných priestorov, verejnej zelene a čiastočnej asanácie.

Limitom pre ďalší rozvoj územia je potreba majetkového vysporiadania a podrobný historický prieskum. Na území je možná intenzívna stavebná činnosť, stavebné aktivity môžu mať charakter obnovy, dopĺňanie zástavby, opravy a údržby a využívanie podkrovných priestorov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestné komunikácie

pre všetky časti (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Umiestnenie stavieb dovnútra zástavby je usmerňované svetlotechnickými predpismi a ochrane vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Všetky nové stavby musia byť prejednané so štátnou správou, mestskou samosprávou a pamiatkovými orgánmi. Zasadou je aj stavanie objektov v rozmeroch a obrysoch predchádzajúcich objektov.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je potrebné akceptovať, naviac ak nie sú splnené normové požiadavky osvetlenia a oslnenia.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je potrebné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám a predpisom.

9. Pozemok na stavbu

Stavbou sa môže rozumieť aj oprava existujúcej budovy. Pri nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok nie je možné pripustiť zmenu koeficientov zástavby, realizovanú posunom priečelia k exteriéru. Výnimkou sú objekty na námestí a ich priečelia, kde je žiaduca úprava priečelí.

Je povolené (vzhľadom k demografickej skladbe a požiadavkám polyfunkcie aj žiaduce) dopĺňať zónu o nové stavby v prielukách a ako nadstavby (podkrovia) a využívaním suterénov. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti technického vybavenia územia a občianskej vybavenosti.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb až do spracovania prieskumov a rozborov orgánmi pamiatkovej starostlivosti musí rešpektovať hladinu existujúcej zástavby.

11 Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

- nadstavby bytových domov realizovať len formou podkrovného bývania – so šikmou strechou
- novostavby domov individuálne prejednať
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,1 násobku, v blokoch hromadnej bytovej výstavby 1,2 násobku
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Doporučené sú formy mestských víl s využitím parteru pre vybavenosť
- polyfunkčné bývanie môže mať maximálnu výškovú úroveň 1 + 3 s využívaním podzemného priestoru pre statickú dopravu. Ďalšie bývanie môže byť v strešnej nadstavbe
- plochy bytov a ich *technická* vybavenosť ~~v bytovom dome~~, vrátane vybavenosti v dome, musia byť ~~primerané~~, v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN 73 4304 ~~budovy na bývanie, schválené MÚ.~~
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje* zabezpečiť v objekte parkovacie státie
- pre existujúcu výstavbu je potrebné zabezpečiť statickú dopravu minimálne pre 50% bytov
- všetky byty musia mať zabezpečenú kompletnú technickú vybavenosť (vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón a televízny signál)
- musí byť zabezpečený nerušivý diferencovaný odvoz odpadu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech pálená škridla
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ*
- ~~materiály priečelia musia byť volené podľa materiálovej štúdie odsúhlasenej oprávnenými orgánmi~~
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná oprávnenými orgánmi, do spracovania architektonicko-historických prieskumov a rozborov zachovávať existujúce tvaroslovné prvky (rímsa, delenie okenných otvorov a ich rozmery, typ omietky)
- súčasťou tohto regulatívu sú podmienky výstavby vo vzťahu k pamiatkovej hodnote historickej zástavby
- *pre plochy s bytovými domami je stanovený regulatív :*
 - *stavebné úpravy na fasádach bytových domov*
 - o *tvorba balkónov, úprava ich rozmerov, zasklievanie balkónov a loggií,*
 - o *úpravy tvaru a veľkosti okien,*
 - o *vonkajšie zatepľovanie,**je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt, alebo na jeho ucelenú časť.*

12. Parkoviská

Cieľovým stavom je na jeden byt dosiahnuť jedno miesto v dome alebo na podzemnom parkovisku a navyše pohotovostné parkoviská na povrchu pre 50% bytov (po jednom mieste na byt). Tento stav prekračuje súčasný stav motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by bránili v budúcnosti takéto opatrenia prijať.

- pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)
- pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:
 - o 5 zamestnancov
 - o 10 návštevníkov do 1 hodiny
 - o 5 návštevníkov do 2 hodín
 - o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín
- pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:
 - o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov
 - o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

- Verejné priestory v zóne nebudú zastavované okrem priestorov určených na dostavbu na miestach zaniknutých objektov.
- Vnútorne plochy dvorov a záhrad mestských domov musia byť vypratane od nežiaducich búd a provizórií.
- Priestory okolo povojnových objektov občianskej vybavenosti môžu byť zastavané, dostavba musí rešpektovať pôvodnú drobnú mierku zástavby a musí rešpektovať kompozičné pravidlá existujúcej zástavby. Každá dostavba musí byť prejednaná a schválená pamiatkovými orgánmi.
- *v Stummerovej ulici (časť IA1), ak sa umiestňujú objekty resp. zariadenia občianskej vybavenosti, je potrebné dodržiavať regulatívy:*
 - rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :
 - o plochy zelene – min. 25%,
 - o ostatné plochy – max. 15%.
- *pre plochu IA1 a IA2 je stanovený regulatív :*
 - rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 50%, z toho :
 - o plochy zelene – min. 30%,
 - o ostatné plochy – max. 20%.

13 Koeficient funkčného využívania územia

Bude stanovený po definitívnych pamiatkových prieskumoch a rozboroch.

14 Prekročenie koeficientu funkčného vymedzenia územia

Maximálna hodnota prekročenia je 15%

04.2. Areál mestskej nemocnice s rozvojovým územím

- Podľa dostupných prostriedkov je potrebné zvyšovať štandard technického vybavenia nemocnice.
- Areál nových pavilónov obklopiť kvalitnou parkovou zeleňou a prepojiť parkom so starým „Augustínovým špitálom“.
- Vysokú zeleň rozvinúť aj do rozvojového územia nemocnice v majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja.
- Nesmie sa pripustiť rozpredaj parciel rozvojového územia nemocnice s účelom kapitalizácie.

04.3 Areál mestského parku

- Zvyšovať kvalitu výsadby parkovej zelene, doplniť malou občianskou vybavenosťou, (kiosky, pitné fontány, detské ihriská...), dodržiavať potrebnú starostlivosť o zeleň.
- Nepovoliť výstavbu v zadných častiach parcielestskej pamiatkovej zóny Stummerovej ulice, ktorá v súčasnosti priamo naväzuje na mestský park. Výstavba by si vyžiadala nevyhnutnú dopravnú komunikáciu a ďalšie spevnené plochy na statickú dopravu. Znamenala by ďalší úbytok zelene v centrálnej mestskej štruktúre, čo je neprípustné. *Výstavbu v zadných častiach pozemkov z ul. Stummerovej možno povoliť len za podmienky dopravného prístupu z ul. Stummerovej.*

04.4 Športová vybavenosť

- Areál krytej plavárne udržiavať v prevádzkovom stave, okolitú zeleň skvalitniť a prepojiť v súvislú parkovú zeleň.
- Areál futbalového štadióna dobudovať podľa novej koncepcie ktorá musí byť schválená mestským zastupiteľstvom. Treba vrátiť povestnej „Topolčianskej liahni“ futbalových talentov znovu podmienky pre prácu s mládežou. (tréningové ihriská, potrebné technické zázemie, revitalizácia štadióna)

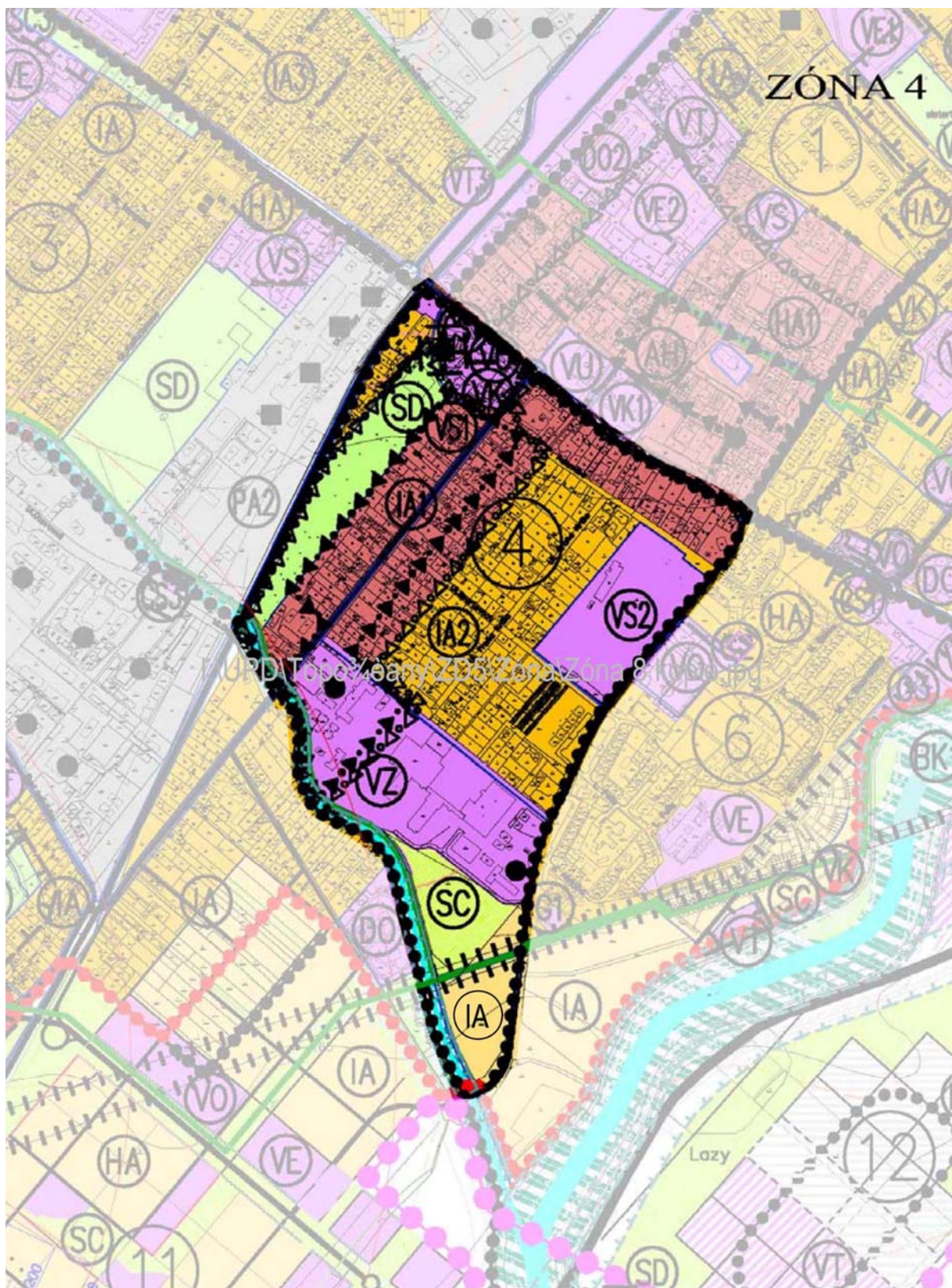
04.5 Mestská vybavenosť

Mestskú vybavenosť koncentrovanú okolo budovy Slovenskej sporiteľne, kostola, plavárne, spojiť skvalitnením zelene a spevnených plôch do vzájomne sa podporujúcej štruktúry.

04.6. Regulaívny chov zvierat

- *Pre celú zónu č.4. sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu č.4 sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat :*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusov králikov základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené vydá mesto Topolčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov a určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne č.4. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.



ZÓNA č. 4

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
04					
04	IA	Navrhované plochy malopodlažnej zástavby bývania	- základná funkcia obytná, - prípustná funkcia OV služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,5 - koeficient zelene min. 0,3		
04	IA1	Rodinné domy-vily Stummerova ulica, ulica ČS armády	- základná funkcia obytná, - prípustná funkcia OV služby - objekty jednoduchej občianskej vybavenosti (nenáročná na plošnú dimenziu) s rešpektom k mierke existujúcej zástavby - rešpektovať zásady MPZ a jej OP - akceptovať zásady pamiatkovej starostlivosti pri dostavbe a prestavbe kultúrnych pamiatok - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť poľnohospodársku výrobu - Na pozemkoch je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať limit min.30% zelene. - zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc - povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia rodinných domov - revitalizovať jestvujúce objekty a priestory - estetizovať zeleň v záhradných a uličných traktoch	
04	IA2	Jestvujúce rodinné domy	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť poľnohospodársku výrobu - Na pozemkoch je potrebné dodržať min.50% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia rodinných domov - spríbuzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch	

			<i>požaduje zachovať limit min.30% zelene.</i> <i>- zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> <i>- povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> <i>- koeficient zastavania max. 0,5</i> <i>- koeficient zelene min. 0,3</i> <i>- koeficient pre ostatné nezastav. plochy max. 0,2</i>		
04	VŠ1	Krytá plaváreň	Hlavná funkcia šport, doplnková funkcia vybavenosť zlučiteľná s hlavnou funkciou /predajňa športových potrieb, reštaurácia, obchody a služby./		
04	VŠ2	Futbalové ihrisko	Hlavná funkcia šport, doplnková funkcia vybavenosť zlučiteľná s hlavnou funkciou /predajňa športových potrieb, reštaurácia, služby a pod./	- venovať pozornosť vnútroareálovej zeleni a peším komunikáciám	
04	VK	Kostol	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	
04	VZ	Areál nemocnice	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti pre areál Augustínovho špitálu	- udržiavať a posilňovať parkovú zeleň	
04	SD	Park mládeže	- rešpektovať vymedzenú funkciu - revitalizovať nízku a vysokú zeleň		- má aj funkciu izolačnej zelene pozdĺž železnice
04	SC	Pásová zeleň Peší ťah pozdĺž Chociny	- skvalitniť a oživiť jestvujúci priestor - kvalitatívne posilniť nízku a vysokú zeleň - upraviť a dobudovať pešiu a cyklistickú trasu	- priestor vyčistiť od nedovolených skládok	
04	VU	Budova banky Administratíva	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	
04	ČS	Čerpacia stanica pohonných hmôt	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	

05. MESTSKÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

Člení sa na:

05.1 *Súčasnú priemyselnú plochu*

05.2 *Plochy rodinných domov*

05.3 *Areály mestskej vybavenosti*

05.4 *Plochy vysokej zelene*

05.5 *Registrované zosuvy*

05.1 Súčasnú priemyselnú plochu

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie.

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia v obmedzenej miere. (služobné, pohotovostné byty)
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia a im porovnateľné aktivity
- rekreačné priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celého územia je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku.

Cesty, napojené na tieto dopravné osi, majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi. Aby sa tento charakter zvýraznil, Je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia, budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, elektrina a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované objekty musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou, tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy záväzného charakteru. Územie má rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je však predovšetkým usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných. stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Je potrebné vypracovať prehľadujúci územnoplánovací **podklad UŠ** zóny pre stanovenie pravidiel.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta nemá byť vyššia ako 4 NP u bytových stavieb a 2 + 4 u polyfunkčných objektov, k čomu je nutne pripočítať 1 - 2 podzemné podlažia s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály musí platiť zónovanie funkcií, smerom od ulice Pod kalváriou po potok Chocinu:
 - o vstup a statická doprava, podľa druhu zásobovania
 - o výrobné a obchodné priestory
 - o administratívne priestory a prechodné ubytovanie
 - o zeleň a kultivované oplatenie, nie z betónových plných panelov
- Pre všetky areály musia byť použité bezprašné povrchy, ostatné plochy v maximálnej miere ozeleniť, aj s vysokou zeleňou.
- pre všetky objekty je nutne zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplo a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá krytina
- **farebnosť** objektov musia byť volené podľa následne spracovanej farebnej štúdie, odsúhlasenej **v rámci konaní podľa stavebného zákona oprávnenými orgánmi,**
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom Projektu revitalizácie.

12. Parkoviská

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~
- ~~Areál bývalého poľnohospodárskeho družstva „Nový svet“ vedľa nového cintorína, je v súčasnosti spontánne využívaný pre:~~
 - ~~o Provizórne využívanie ako priemyselné plochy~~
 - ~~o Provizórne využívanie ako plochy občianskej vybavenosti~~

- ~~o~~ ~~Provizórne využívanie ako plochy bývania~~
 - ~~Pre určenie definitívneho využitia jeho územia je potrebné stanoviť nový program na základe prehlbujúcej územnej dokumentácie, územného plánu zóny.~~
- Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.*

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,,
- koeficient zelene je minimálne 0,2,
- koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.

05.2 Plochy rodinných domov

- *Plochy rodinných domov sú orientované na ulicu Pod kalváriou, s parcelami smerom k zalesnenému terénemu zlomu až k rozvojovej ploche individuálneho bývania zóny č. 10. pri väčších parcelách je možné pripustiť nezávadné malé podnikateľské aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.*
- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových a hospodárskych zvierat (s výnimkou lokality areálu bývalého družstva Nový dvor),*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu č.5 sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat (s výnimkou lokality Nový dvor) .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. *Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.*

- Voľné priestranstvo
Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva, *v rámci ktorého sa požaduje dodržať min.30% plôch zelene.*
- Koeficient využitia je stanovený na 0,8 (cca 2 podlažia)
- Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

05.3 Areály mestskej vybavenosti

Pokračovaním individuálneho bývania na ulici Pod kalváriou, sú kultivované areály mestskej vybavenosti osobitnej školy a štátneho okresného archívu. Na ne nadväzuje pôvodné sezónne ubytovanie cukrovaru „Palanda“, ~~ktorej jeden ostávajúci objekt je bol určený na ubytovanie marginalizovaných skupín obyvateľov. Pri požiari v máji 2012 bol objekt s okolím úplne zničený a bol asanovaný. Táto časť lokality Palandy o výmere 2187m2 parc.č. 1447,1446/1,1446/9 je navrhnutá na zmenu funkčného využitia z plôch sociálneho bývania na plochy priemyslu a skladového hospodárstva vo väzbe na podzónu PA1.~~
Na zostávajúcej časti sa pripravuje realizácia realizovali nájomné domy so sociálnymi bytmi s nízkym štandardom vybavenia - VP1. pre ktoré budú stanovené prísne pravidlá nájomného užívania.

Posledný areál na ulici pod Kalváriou bývalého Cukrovaru, je určený doterajšiemu využitiu pre marginalizované skupiny obyvateľstva, na azylový dom, sociálne bývanie a útulok pre bezdomovcov. Ich prevádzkovanie a zachovanie kvality prostredia je závažný problém prevádzkovateľa.

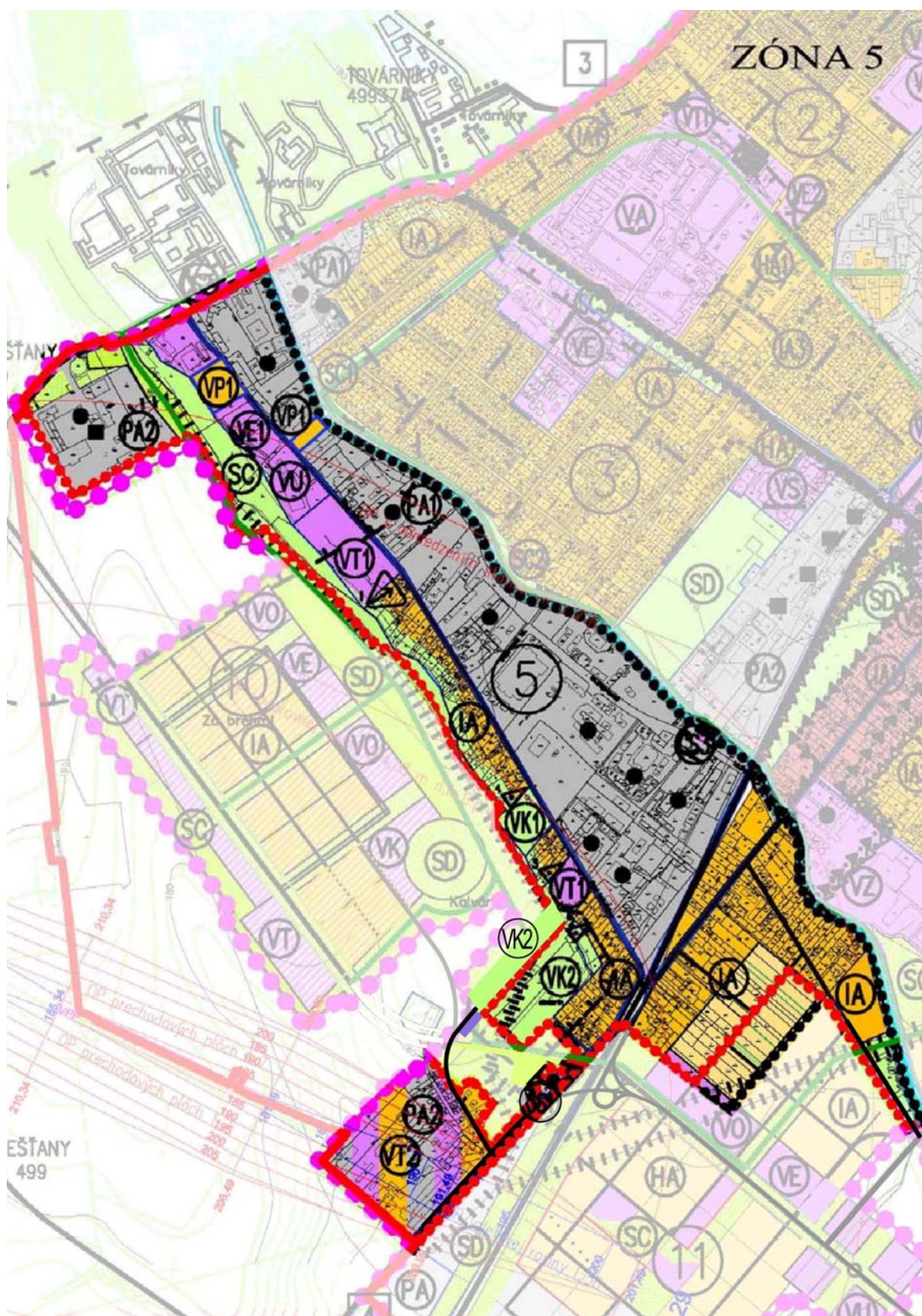
Z dôvodu zachovania vysokej zelene sa už v tejto podzóne nesmie zahusťovať zástavba, ale skvalitňovať vysoká zeleň.

05.4 Plochy vysokej zelene

- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.
- Svah nad ulicou pod kalváriou je najdlhší pás vysokej zelene v Topoľčanoch. Navrhujeme ho posilniť parkovou zeleňou nad svahom na území rozvojovej zóny č. 10. Spolu s jeho prepojením musí dôjsť aj k jeho skvalitneniu. Bude potrebné vybudovať viac peších prepojení cez jeho priestor okrem Kalvárie.
Je potrebné spracovať problém zelene v Topoľčanoch na viacerých úrovniach:
 - V úrovni územného plánu
 - V Dokumente starostlivosti o dreviny Topoľčian
 - V územných plánoch zón

05.5 Registrované zosuvy

Nad súčasnou zástavbou občianskej vybavenosti a individuálneho bývania v zóne č. 5 v svahu sa nachádzajú 4 registrované zosuvy Štátnym geologickým ústavom Dionýza Štúra. Svah bude potrebné stabilizovať na základe podrobnej dokumentácie ochranných opatrení.



ZÓNA č. 5

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
05					
05	IA	Jestvujúce rodinné domy	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť poľnohospodársku výrobu - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i> <i>Intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>zachovať voľné priestranstvo min 50%</i> - <i>min. 30% zelene,</i>	- revitalizovať jestvujúce objekty a priestory - estetizovať zeleň v záhradných a uličných traktoch	
05	PA1	Jestvujúce plochy priemyselnej výroby a skladov	- hlavná funkcia priemyselná výroba a služby - eliminovať negatívne vplyvy súčasných prevádzok - výrobné priestory revitalizovať - dodržiavať ochranné pásma - nepovoliť zriaďovanie hlučných a obťažujúcich prevádzok - prehodnotiť možnosť využitia jestvujúcich objektov pri rozvoji nových technológií - priestor od ulice Pod Kalváriou po Chocinu musí mať prísne regulovaný charakter a zónovanie funkcií: - výrobné a dopravné funkcie – administratíva – bývanie – zeleň <i>Intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>	- postupne revitalizovať a posilňovať funkciu OV a bývanie - upraviť merítko a objektovú skladbu - spríbuzniť výraz objektov – fasády a strechy - riešiť aspekty životného prostredia – zeleň, chodníky	
05	PA2	Jestvujúce plochy hydinárne	- rešpektovať vymedzenú funkciu - dodržať ochranné pásmo 500m <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>	- posilniť izolačnú zeleň	
05	VE1	Osobitná škola	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- posilňovať všetky aspekty životného prostredia	

			- zabezpečiť teplotné opatrenia		
05	VU	Jestvujúca občianska vybavenosť	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>a už existujúcu funkciu (sklady, administratíva, technická vybavenosť, ľahká nezávadná výroba), prispôbiť súčasným potrebám</i>	- revitalizovať objekty a priestory vrátane zelene	
05	VP1	Sociálne bývanie „Palanda“ <i>Azylový dom</i>	- rešpektovať vymedzenú funkciu - „Palanda“ - <i>nájomné domy so sociálnymi bytmi s nízkym štandardom vybavenia s presne stanovenými pravidlami užívania bytov</i> <i>Areál bývalého cukrovaru</i> <i>- Azylový dom,</i> <i>- bývanie marginálnych skupín obyvateľstva,</i> <i>- útulok pre bezdomovcov</i>	- revitalizovať objekty a priestory vrátane zelene	Bývanie marginálnych skupín
05	VK1	Kalvária	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody - zachovať a posilniť charakter miesta	- zabezpečiť ochranu a údržbu areálu, obnovu zelene a peších komunikácií	
05	VK2	Cintorín	- akceptovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť dostatočnú kapacitu parkovísk a odstavných plôch - ochranné pásmo 50m	- zabezpečiť ochranu a údržbu areálu, obnovu zelene a peších komunikácií	Pravdepodobná archeologická lokalita - ostroh
05	VT1	Plochy jestvujúcej technickej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>a už existujúcu funkciu (administratíva, ľahká nezávadná výroba)</i>	- revitalizovať objekty a priestory vrátane zelene	
05	VT2	Areál bývalého družstva	- priestor postupne revitalizovať na plochy občianskej vybavenosti <i>a bývanie marginálnych skupín</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
05	SC	Svahová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť zalesnený svah nad ulicou Pod Kalváriou proti zosuvom / zaregistrovaným Štátnym geologickým ústavom Dionýza Štúra /	- prehodnotiť na biokoridor miestneho významu	
05	ČS1	Čerpacia stanica h-benzín Stummerova ul.	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
05	ČS3	Čerpacia stanica h-benzín Dopravná ul.	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	

06. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

- 06.1 *Bytová výstavba (sídliisko JUH)*
- 06.2 *Rozvojová plocha bývania (malopodlažná bytová výstavba)*
- 06.3 *Areály obchodnej vybavenosti*
- 06.4 *Areál technickej vybavenosti*
- 06.5 *Areál školskej vybavenosti*
- 06.6 *Areál voľného času*
- 06.7. *Námestie obytnej zóny 06*
- 06.8. *Obchodné centrum*
- 06.9. *regulatívny chov zvierat*

06.1 Bytová výstavba (sídliisko JUH)

Charakteristika zóny

Zástavba 4-8 podlažná s občianskou vybavenosťou a spoločnými nediferencovanými priestormi. Nachádza sa tu obchodné centrum „Kaufland“ a „Tesco“.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky, produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- chov domácich, úžitkových zvierat
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- izolovane rodinné domy, dvojdomy
- provizórne bývanie

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych. podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselníckej výroby, (ktorá nespadá pod bod 1.) a úžitkového umenia, a im porovnateľné aktivity. Potrebné prejednať s regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.
- Hromadné nadzemné parkoviská, zabezpečujúce potreby statickej dopravy súčasných bytov, prípadne nahradzujúce terajšie radové panelové garáže
- oddychové priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene
- priestory a plochy športu, zameraného pre mládež a rodiny

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie každého obytného súboru je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššiemu územnému celku. Vnútro blokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovanie

zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Jednotlivé územia obytných súborov sú územím v plnej funkčnej prevádzke, stavané podľa princípov urbanizmu a architektúry 60-tych a 70-tych rokov. Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy závažného charakteru, územia majú rovinný charakter, pozemky sú zatravnené alebo s asfaltovým povrchom. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov, prípadne odstránenie negatívnych vplyvov na životné a obytné prostredie.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestné komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššie ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddelujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Všetky pozemky v území sú **prevažne** vo vlastníctve sídla, preto v tomto smere nie sú prekážky. Tieto nastanú prerozdelením - odpredajom objektov a príslušného územia. Preto je nutne už **v rámci prípravy investície** vytvárať jasne vzťahy, ktoré neskomplikujú odpredaj a budúce spolužitie.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb. Je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia.

Všetky dostavby, predstavy, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

V Projekte revitalizácia sa stavbou môže rozumieť aj existujúca budova. V nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok je možné pripustiť, vzhľadom k zmene štandardov i predpisov, zmenu koeficientov zástavby o 20 %t realizovanú posunom priečelia k exteriéru. Tento posun nebude realizovaný súčasne, ale bude rozložený do časových období.

Je možné zároveň (a vzhľadom k demografickej skladbe i žiaduce) dopĺňať sídlisko o nové stavby. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení. Vzhľadom k poklesu počtu mladých rodín i obľožnosti bytov je možné rátať s percentom zvýšenia počtu bytov o 15-25 %, kde horná hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia, ako 4 KP u bytových stavieb a 2 + 4 u polyfunkčných objektov, k čomu je nutné pripočítať 1 podlažie s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie :

- nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania - so šikmou strechou
- novostavby bytových domov max. 4 NP
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,6-nasobne
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských víl.
- polyfunkčné bývanie môže mať max. výškovú úroveň 2+4 s využívaním aspoň 1 podzemného priestoru pre garáže. Ďalšie bývanie môže byť v strešnej nadstavbe
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje zabezpečiť* v objekte garáž
- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť garážami aspoň 50 % bytov
- pre všetky byty je nutné zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhovosti
- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~5 zamestnancov~~
 - ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

- plochy bytov a ich vybavenosť v bytovom dome, vrátane vybavenosti v dome, musia byť odsúhlasené mestským úradom, musia spĺňať požiadavky STN 73 4301
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá keramická krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi,*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom projektu revitalizácie.
- Stavebné úpravy na fasádach obytných domov (Zväčšovanie balkónov, tvar a veľkosť okien, vonkajšie zateplovanie), je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt
- Zmena spôsobu vykurovania na samostatné vykurovanie bytov kotlíkmi na plynne a pevné palivo je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt

12. Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť stav, aby na 1 byt pripadlo 1 miesto v podzemnom parkovaní, a navyše, pohotovostné parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %, vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, nesmú však byť v území prijaté také riešenia, ktoré by bránili v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

Akceptovateľné riešenie garážovania v obytných blokoch sú aj hromadné nadzemné parkovacie garáže. *Prevažujúca funkcia objektu hromadnej garáže je určená na garážovanie vozidiel, doplnená priestormi polyfunkcie (obchod, služby, administratíva).*

- Navrhované hromadné nadzemné objekty pre parkovanie územný plán navrhuje v zónach hromadnej bytovej výstavby:
 - o Na konci Stredánskej ulice pod nemocnicou
 - o Pod križovatkou Stredánskej ulice s ulicou Československej armády
- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Prí návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Požadované voľné priestranstvo na pozemku je **minimálne 50 %**. Do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v rámci revitalizácie, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a **"zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné.**

Okrem umiestnenia nadzemnej hromadnej parkovacej garáže nesmie prísť k úbytku zelene. Jestvujúce plochy zelene vysadiť vysokou parkovou zeleňou v súlade s budúcim dokumentom starostlivosti o dreviny.

14. Koeficient využívania je stanovený na 2,1.

15. Prekročenie koeficientu využívania územia je ne 1,25 - násobné, t.j. 2,63.

06.2. Rozvojová plocha bývania (Malopodlažná bytová výstavba IA)

Je navrhovaná v priestore od sútoku Chociny s riekou Nitrou pozdĺž nábrežia až po prečerpávaciu stanicu kanalizácie a navrhovaný areál voľného času. Bude pozostávať z rodinných domov a mestských vil.

Rozvojové územie malopodlažnej bytovej výstavby sa požaduje podrobne riešiť urbanistickou štúdiou s dodržaním podrobných regulatívov stanovených územným plánom mesta.

• **Regulácia rozvojových plôch bývania:**

- o *plochy rodinných domov:*
 - *minimálna plocha stavebného pozemku: 500 m²*
 - *voľné priestranstvo na pozemku je minimálne 50% so zachovaním 30% plôch zelene.*
 - *podlažnosť zástavby – 2 nadzemné podlažia a podkrovie*
 - o *malopodlažná zástavba – bytové domy a mestské vily:*
 - *voľné priestranstvo pre mestské vily sa požaduje zachovať min.50%.*
 - *do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v prízemných bytoch, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a "zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné.*
 - *je potrebné dodržať min.30% plochy čistej zelene z plochy voľného priestranstva,.*
 - *podlažnosť je určená max. 4 nadzemné podlažia pre bytové domy a mestské vily.*
 - o *spôsob oplotenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,*
- v uličnej čiare zástavbe:*
- *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*

- vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,5 m, nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,
- medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku
- prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
- odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku,
- nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,

- **Dopravné riešenie**

výstavba súborov bývania musí byť založená so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 (resp. MO 8/30) a C3 –MO8/30 , kde sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

* pri obslužných komunikáciách C2:

- min. 13m pri zástavbe rodinnými domami
- min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.

* pri obslužných komunikáciách C3:

- min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,
- min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.

* v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou

* v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,

* v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.

* pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí

- Malé podnikateľské aktivity v rámci obytnej zóny nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.
- Preložkou vzdušného napätia VN do kábla sa vytvorí koridor pešieho bulváru, ktorý oživi zástavbu a naviaže ju na peší okruh Topoľčian.

06.3 Areály obchodnej vybavenosti

Jedná sa o novovybudované areály:

- Kaufland, vrátane statickej dopravy
- Tesco, vrátane vybudovanej okružnej križovatky dopravného napojenia a statickú dopravu.

Pri obidvoch obchodných zariadeniach ktoré obohatili monofunkčné panelové sídlisko bude rovnako potrebná starostlivosť o rozvíjanie vysokej zelene v štruktúre panelového sídliska. (opäť na potrebných 3 úrovniach návrhu koncepcie zelene – územný plán mesta, dokument starostlivosti o dreviny a územné plány jednotlivých zón)

06.4 Areály technickej vybavenosti

Územný plán plne rešpektuje súčasné technické vybavenie v území zóny - prečerpávaciu stanicu mestského zberača kanalizácie, vrátane jeho ochranného pásma.

Na území zóny je potrebné vybudovať hromadné garáže:

- G1 na konci Alexyho ulice

- G2 za Kauflandom, na Stred'anskej ul. – *záväznosť umiestnenia hromadnej garáže, resp. parkovacieho domu s prevládajúcou funkciou parkovanie vyplynie z podrobného riešenia územného plánu zóny*
- G3 Za Tescom, pod ul. M. Bazovského

Prevažujúca funkcia objektu hromadnej garáže je určená na garážovanie vozidiel, doplnená priestormi polyfunkcie (obchod, služby, administratíva).

06.5 Areál školskej vybavenosti

Územný plán rešpektuje areál základnej školy. Bude potrebné skvalitniť zelené plochy areálu a spevnené plochy ihrísk.

06.6 Areál voľného času

Od prečerpávacej stanice kanalizácie pozdĺž nábrežia je navrhovaný areál voľného času. Jeho náplň a etapy realizácie bude potrebné upresniť projektovou dokumentáciou.

06.7. Námestie obytnej zóny - N

V obytnej zóne sídlisko Juh je riešená funkčná plocha námestia medzi ulicami Stred'anská, M.Benku, Jurkoviča s kompozičným zapojením obchodného centra Kaufland a nákupného strediska s prevádzkou Pošta. Vybavenosť námestia bude slúžiť aj pre návštevnosť mestského športového areálu.

Plocha a kompozícia námestia v štruktúre okolitej zástavby obytnej štvrte bude určená v podrobnom stupni ÚPN zóny, ktorý bude spracovaný v rozsahu podľa výkresov č.2.,12, resp. vo väčšom plošnom rozsahu po vyhodnotení v urbanistickej štúdií širšieho územia obytnej štvrte.

Pre riešenie námestia sú stanovené záväzné regulatívy :

- *územným plánom zóny budú stanovené všetky záväzné vzťahy vlastníctva k pozemkom a jednotlivým funkčným plôch vybavenosti námestia, záväzné limity zástavby, uličné čiary, stavebné čiary, plochy verejnej parkovej zelene, statickej dopravy, vedenie inžinierskych sietí,*
- *plocha námestia bude kompozične dotvorená polyfunkčnou zástavbou*
 - o *občianskej vybavenosti a administratívy ,*
 - o *bývaním v bytoch v 2-6 nadzemnom podlaží,*
 - o *blokovou administratívnou časťou v 2- 6 nadzemnom podlaží,*
 - o *statickou dopravou v kombinácii verejných povrchových a podzemných parkovísk,*
 - o *parkom s výtvarným dielom predstaviteľa slovenského umenia (viď názvy okolitých ulíc).*

06.8. Obchodné centrum

Plocha medzi obytňou štvrťou - sídliskom Juh a ulicou Československej armády (cestou II/499) v časti od kruhového objazdu po križovatku s ulicou Stred'anská, parc.č.5447/104, 5447/163, so stanoveným funkčným využitím v pôvodnom územnom pláne pre bývanie je riešená týmito zmenami a doplnkami č.3 na zmenu funkčného využitia pre občiansku vybavenosť, s dominantným využitím pre vybavenosť obchodného centra. Ako doplnková vybavenosť sú prípustné služby, kultúra, administratíva a bývanie, umiestnené v rámci polyfunkčných objektov.

Architektúra zástavby musí mať výrazný mestotvorný charakter.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné dodržať dostatočný odstup od hlavnej cesty (ul. Československej armády), v tomto priestore riešiť zeleň s ochrannou-izolačnou funkciou s druhovo hodnotnými výsadbami zodpovedajúcimi dôležitosti tohto mestského priestoru. Je nutné rešpektovať zástavbu MHD a navrhnuť trasovanie hlavných peších komunikácií vo väzbe na plánované obchodné centrum a zároveň riešiť optimálne dochádzkové trasy k zástavke MHD.

Pre podrobné riešenie územia sú stanovené regulatívy :

- mestotvorný charakter zástavby,
- hladina zástavby max 5. nadzemných podlaží,
- architektonická dominanta do 13 nadzemných podlaží,
- architektonickú dominantu umiestňovať s odstupom od hlavnej cesty (ul. Československej armády),
- statickú dopravu riešiť podzemnými parkoviskami resp. parkovacím domom v rámci objektov obchodného centra a polyfunkčnej zástavby v súlade s platnou STN,
- rešpektovať jestvujúci kanalizačný zberač,
- rešpektovať vzrastenú zeleň na rozhraní riešenej plochy so sídliskom Juh,

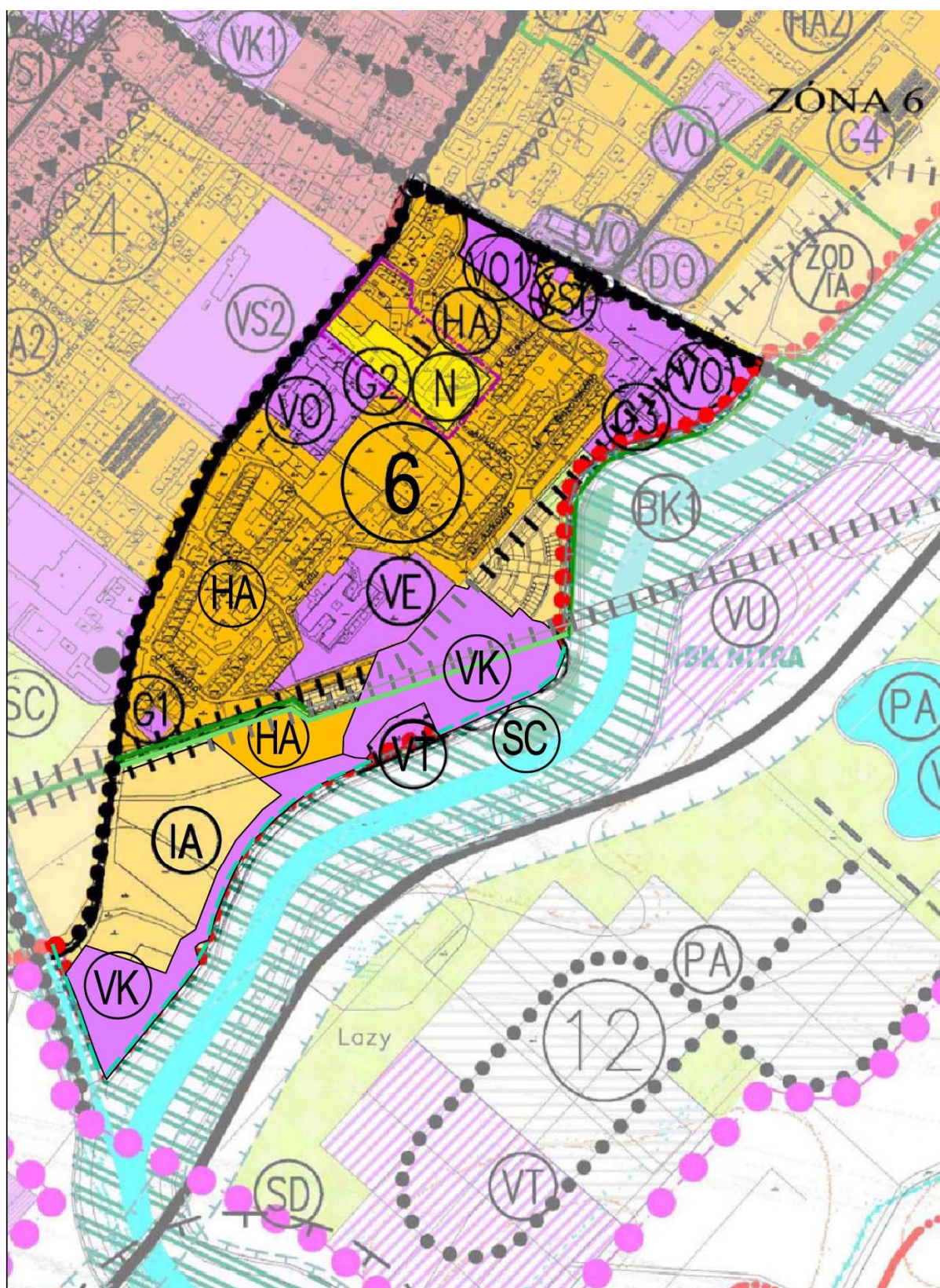
Intenzita funkčného využitia plochy :

- koeficient zastavania max. 0,85,
- koeficient zelene mín. 0,15.

06.9. Regulatívy chovu zvierat

- Pre celú zónu č.6 sa zakazuje :
 - chov domácich úžitkových zvierat ,
 - chov včiel,
 - chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.
- Pre celú zónu č.6 sa povoľuje :
 - chov spoločenských zvierat.
- Na pozemkoch rodinných domov zóny č.6 je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .
 - najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,
 - najviac 5 kusy králiky základného stáda,
 - najviac 20 kusov holubov základného stáda.

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.



ZÓNA č. 6

		ÚPN mesta TOPOLČANY		URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
06					
06	IA	<i>Navrhované plochy rodinných domov Malopodlažná bytová výstavba</i>	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - územie riešiť v stupni <i>urbanistickej štúdie</i> v návaznosti na susedné lokality - pri návrhu IBV uvažovať od intenzívnych foriem zástavby (radové domy, átriové, mestské vily) po extenzívne formy – samostatne stojace RD - uplatniť organickú väzbu tohto územia na okolitú zástavbu a krajinu, - max.počet podlaží -pre rod.domy 2NP+podkrovie, pre mestské vily 3NP - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - nepripustiť poľnohospodársku drobnovýrobu - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i> - <i>min. výmera pozemku 1rod.domu 500m²</i> - <i>pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch bývania :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,5</i> - <i>koeficient čistej zelene min. 0,3</i> <i>výška stavieb:</i> - <i>rodinné domy 2 nadzemné podl. + podkrovie</i> - <i>bytové domy, mestské vily max. 4 nadzemné podl.</i>	- počítať s adekvátnym množstvom zelene, primerane dimenzovanými pešími komunikáciami, verejnými a centrálnymi priestormi - v návrhu riešiť primerané plochy občianskej vybavenosti	
06	HA	<i>Bytová výstavba – Sídliisko Juh 1</i>	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> riešiť garážovanie v rámci objektov - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej	- zabezpečiť humanizáciu a obnovu obytných súborov - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení - po individuálnom posúdení možnosť nadstavby a dostavby obytných objektov - dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov dobudovať športové plochy, ihriská pre deti a mládež, drobnú	

			konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu treba ohlásiť stavebnému úradu	architektúru - prehodnotiť a zabezpečiť primerané sadové úpravy v záujme účinnejšieho biologického a estetického vplyvu na životné prostredie	
06	VE	Školský areál	- vymedzený areál funkčne akceptovať - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	- revitalizovať objekty, priestory, zeleň	
06	VO	Jestvujúce obchodné zariadenia	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť dostatočné odstavné a parkovacie plochy, <i>doplňková funkcia služby</i>	- vylepšiť kvalitatívne hľadiská súvisiace s exteriérom objektov a ich bezprostredným okolím	
06	VO1	Obchodné centrum	- rešpektovať vymedzenú funkciu - doplňková funkcia služby, kultúra, admin., bývanie, - hladina zástavby do 5.NP, dominanta do 13.NP - rešpektovať jestv. infraštruktúru a dopravnú vybav. - zabezpečiť dostatočné parkovacie plochy, Intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,85 - koeficient zelene min. 0,15	- Dodržať mestotvorný charakter architektúry - zabezpečiť vysoko kvalitatívny charakter exteriérov navrhovanej zástavby, riešiť zosúladenie s bezprostredným okolím,	
06	N	Námestie obytnej štvrte Juh	- Navrhovaná plocha námestia medzi ulicami Stred'anská, M.Benku, Jurkoviča s kompozičným zapojením obchodného centra Kaufland a nákupného strediska Juh. - podrobné zastavovacie regulatívy budú určené v stupni ÚPN Z - statickú dopravu riešiť v kombinácii povrchových a podzemných parkovísk, parkovacieho domu v rámci OV		
06	VK	Areál voľného času „Margarétka“, Navrhovaný areál amfiteátra	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť primerané architektonické riešenie exteriérových priestorov a mobiliáru - pri návrhu nových obytných plôch v blízkosti amfiteátra vypracovať hlukovú štúdiu a na jej základe navrhnuť protihlukové opatrenia		
06	VT	Prečerpávací stanica kanalizácie	- rešpektovať vymedzenú funkciu		
06	SC	Pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu, - rešpektovať pešie a bicyklové trasy		
06	BK1	Regionálny biokoridor rieka Nitra	- rešpektovať vymedzenú funkciu, - odstrániť stresové faktory, - doplniť brehové porasty, posilniť biokoridor väčšími plochami drevinovej vegetácie (NDV) - eliminovať znečistenie vody		

06	G1	Hromadné garáže ul.J.Alexyho	- rešpektovať vymedzenú funkciu, - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
06	G2	Hromadné garáže nad ul.M.Benku	- rešpektovať vymedzenú funkciu - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
06	G3	Hromadné garáže za Tescom ul.M.Bazovského	- rešpektovať vymedzenú funkciu, - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
06	ČS1	Čerpacia stanica ph-benzin ul.Čs.armády	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	

07. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

07.1. Bytová výstavba, sídlisko VÝCHOD

07.2. Areál školskej vybavenosti

07.3. Areál obchodnej vybavenosti

07.4. Revitalizovaný školský areál na bývanie

07.5. Areál sociálnej starostlivosti domov dôchodcov)

07.6. Dočasná záhradkárska osada, rozvojová plocha na bývanie

07.7. Areály technickej vybavenosti (odpadové hospodárstvo)

07.8. Areál občianskej vybavenosti (kúpalisko a športové plochy)

07.9. Priemyselný areál

07.1. Bytová výstavba, sídlisko VÝCHOD

Charakteristika zóny

Zástavba 4-8 podlažná s občianskou vybavenosťou a spoločnými nediferencovanými priestormi

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky, produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- chov domácich. úžitkových zvierat
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- **činnosti, ohrozujúce výchovu detí a vzbudzujúce všeobecné pohoršenie**
- izolované rodinné domy, dvojdomy
- provizórne bývanie

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych. podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselníckej výroby, (ktorá nespadá pod bod 1.) a úžitkového umenia, a im porovnateľné aktivity. Potrebne prejednať s regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.
- Hromadné nadzemné parkoviská, zabezpečujúce potreby statickej dopravy súčasných bytov, prípadne nahradzujúce terajšie radové panelové garáže
- oddychové priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene
- priestory a plochy športu, zameraného pre mládež a rodiny

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie každého obytného súboru je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššiemu územnému celku. Vnútro blokové cesty, napojené na . tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kľudnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia

budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Jednotlivé územia obytných súborov sú územím v plnej funkčnej prevádzke, stavané podľa princípov urbanizmu a architektúry 60-tych a 70-tych rokov. Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy závažného charakteru, územia majú rovinný charakter, pozemky sú zatravnené alebo s asfaltovým povrchom. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov, prípadne odstránenie negatívnych vplyvov na životné a obytné prostredie.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestné komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššie ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Všetky pozemky v území sú vo vlastníctve sídla, preto v tomto smere nie sú prekážky. Tieto nastanú prerozdelením - odpredajom objektov a príslušného územia. Preto je nutne už v Projekte revitalizácia vytvárať jasne vzťahy, ktoré neskomplicujú odpredaj a budúce spolužitie.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb Je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia.

Všetky dostavby, predstavy, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

V Projekte revitalizácia sa stavbou môže rozumieť aj existujúca budova. V nej sú stavebné aktivity sústredené na vnútorné dispozičné zmeny a opravy. Navonok je možné pripustiť, vzhľadom k zmene štandardov i predpisov, zmenu koeficientov zástavby o 20 %t realizovanú posunom priečelia k exteriéru. Tento posun nebude realizovaný súčasne, ale bude rozložený do časových období.

Je možné zároveň (a vzhľadom k demografickej skladbe i žiaduce) dopĺňať sídlisko o nové stavby. Hranica percenta dopĺňania je určená limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení. Vzhľadom k poklesu počtu mladých rodín i obľožnosti bytov je možné rátať s percentom zvýšenia počtu bytov o 15-25 %, kde horná hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia, ako 4 KP u bytových stavieb a 2 + 4 u polyfunkčných objektov, k čomu je nutne pripočítať 1 podlažie s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie :

- nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania - so šikmou strechou
- novostavby bytových domov max. 4 NP
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,6-nasobne
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských. víl
- polyfunkčné bývanie môže mať max. výškovú úroveň 2+4 s využívaním aspoň 1 podzemného priestoru pre garáže. Ďalšie bývanie môže byť v strešnej nadstavbe
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje zabezpečiť* v objekte garáž
- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť garážami aspoň 50 % bytov
- pre všetky byty je nutné zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhovosti
- plochy bytov a ich vybavenosť v bytovom dome, vrátane vybavenosti v dome, musia byť odsúhlasené mestským úradom, musia spĺňať požiadavky STN 73 4301
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá keramická krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi,*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom projektu revitalizácie.
- Stavebné úpravy na fasádach obytných domov (Zväčšovanie balkónov, tvar a veľkosť okien, vonkajšie zateplovanie), je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt
- Zmena spôsobu vykurovania na samostatné vykurovanie bytov kotlíkmi na plynnej a pevné palivo je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt

12. Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť stav, aby na 1 byt pripadlo 1 miesto v podzemnom parkovaní, a navyše, pohotovostné parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %, vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, nesmú však byť v území prijaté také riešenia, ktoré by bránili v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

Akceptovateľné riešenie garážovania v obytných blokoch sú aj hromadné nadzemné garáže. *Prevažujúca funkcia objektu hromadnej garáže je určená na garážovanie vozidiel, doplnená priestormi polyfunkcie (obchod, služby, administratíva).*

- Navrhované hromadné nadzemné objekty pre parkovanie územný plán navrhuje v zónach hromadnej bytovej výstavby:
 - o Na Pivovarníckej ulici v prieluke medzi podnikom SEWS a GKT
 - o Na Hviezdoslavovej ulici vedľa MŠ, pod základnou školou revitalizovanou na bývanie
- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~

- o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
- o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Požadované voľné priestranstvo na pozemku je *minimálne 50 %*, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene*. Do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v rámci revitalizácie, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a *"zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné*.

14. Koeficient využívania je stanovený na 2,1.

15. Prekročenie koeficientu využívania územia je ne 1,25 - násobné, t.j. 2,63.

07.2 Areál školskej vybavenosti

Územný plán rešpektuje areál základnej školy. Bude potrebné skvalitniť zelené plochy areálu a spevnené plochy ihrísk.

07.3 Areály obchodnej vybavenosti

- Areál BILA
- Areál LIDL

Je potrebné nahradiť úbytok zelene vzniklý výrubom na mieste areálu LIDL. Obidva areály sú napojené na mestskú komunikáciu okružnou križovatkou spoločnou aj pre areál TESCO, s dostatočnou dopravnou kapacitou.

07.4 Areál školskej vybavenosti revitalizovaný na bývanie

V roku 2006 bol schválený návrh revitalizácie areálu základnej školy na byty. Využila sa stavebná konštrukcia bývalej školy a priestor areálu.

07.5 Areál sociálnej vybavenosti – Domov dôchodcov.

Areál domova dôchodcov sa dostal do blízkosti ochranného pásma odpadového hospodárstva mesta Topoľčany rozvíjaného na Pivovarníckej ulici. Dosadením ochrannej zelene je potrebné eliminovať a znížiť účinky odpadového hospodárstva na bývanie starých občanov. Vybudovanie spevnených plôch so sedením prispeje aj ku skvalitneniu prostredia Domova dôchodcov.

07.6 Dočasná záhradkárska osada navrhovaná na rozvojovú plochu bývania

Dočasné záhradkárske osady sa rozvojom Topoľčian dostali do najcennejšej polohy pre bývanie v mestskej štruktúre, na nábrežie rieky Nitry, ktorá je po vybudovaní čističiek odpadových vôd na jej hornom toku stala dôležitým prvkom životného prostredia Topoľčian. Návrh na rozvojovú formu bývania formou mestských víl prispeje k zhodnoteniu územia a poskytne obyvateľom kvalitné bývanie v dobrej dostupnosti na mestskú vybavenosť.

- Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.
- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*

- *Na pozemkoch rodinných domov je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

07.7 Areály technickej vybavenosti

- *Areál integrovaného systému odpadového hospodárstva*

Areál integrovaného systému odpadového hospodárstva so samostatnými prevádzkami vyrieši súčasné problémy Topoľčan s riadením odpadového hospodárstva. Sústredením odpadového hospodárstva na Pivovarníckej ulici s prevádzkovaním mestom, tu bude umiestnené:

- Kompostáreň bioodpadov
- dotriedňovací dvor odpadu
- ~~spaľovňa KO~~

Ostatné plochy ako rezerva pre zosúladienie činnosti mesta s platnou legislatívou v odpadovom hospodárstve.

~~Presné umiestnenie spaľovne stanoví územné konanie pri dodržaní záverečného stanoviska MŽP SR č. 3220/04 – 1.6/db 2005, aby požadované ochranné pásmo nezasahovalo do areálu Domova dôchodcov a športovej mestskej vybavenosti otvoreného letného kúpaliska.~~

S rozvojom mesta v časovom horizonte prekračujúcom plánovací horizont tohto územného plánu a vybudovaním potrebnej dopravnej a technickej vybavenosti, bude potrebné prehodnotiť umiestnenie odpadového hospodárstva do rozvojovej zóny č. 12 v blízkosti ČOV.

- *Hromadné garáže*
 - G4 vedľa radových garáží, v dočasnej záhradkárskej osade
 - G5 na Hviezdoslavovej ulici vedľa MŠ, pod základnou školou revitalizovanou na bývanie
 - G6 na Pivovarníckej ul. , na strane do mesta

07.8 Areál občianskej vybavenosti – letné kúpalisko

Areál letného kúpaliska navrhujeme doplniť športovými plochami v priestore po dočasné záhradkárske osady. Areál kúpaliska je potrebné dosadiť vysokou ochrannou zeleňou aj z dôvodu blízkosti rozvíjaného areálu odpadového hospodárstva Topoľčan.

Preveriť umiestnenie športovej mestskej haly a športovísk (tenisových kurtov) na ploche vedľa areálu letného kúpaliska a na časti územia so zmenou funkčného využitia z výroby na športovú vybavenosť (športová hala a športoviská pre tenis a volejbal) s dopravným a technickým vybavením územia z Pivovarníckej ulice, na sídlisku Východ, spodrobňujúcou ÚPD, (UŠ, UAS).

Slovenský vodohospodársky podnik š.p., o.z. Piešťany požaduje v riešenom území, ktoré je v bezprostrednom dotyku s ním spravovaným vodohospodársky významným vodným tokom riekou Nitra:

- *rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822 a STN 75 2102 atď.*
- *akúkoľvek investorskú činnosť a výstavbu porastov v styku s tokom odsúhlasiť s ich organizáciou*

- *ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 10m od vzdušnej vzdialenosti päty hrádze rieky Nitry. Do takto vymedzeného pobrežného pozemku je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technického vybavenia územia, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky využívať.*

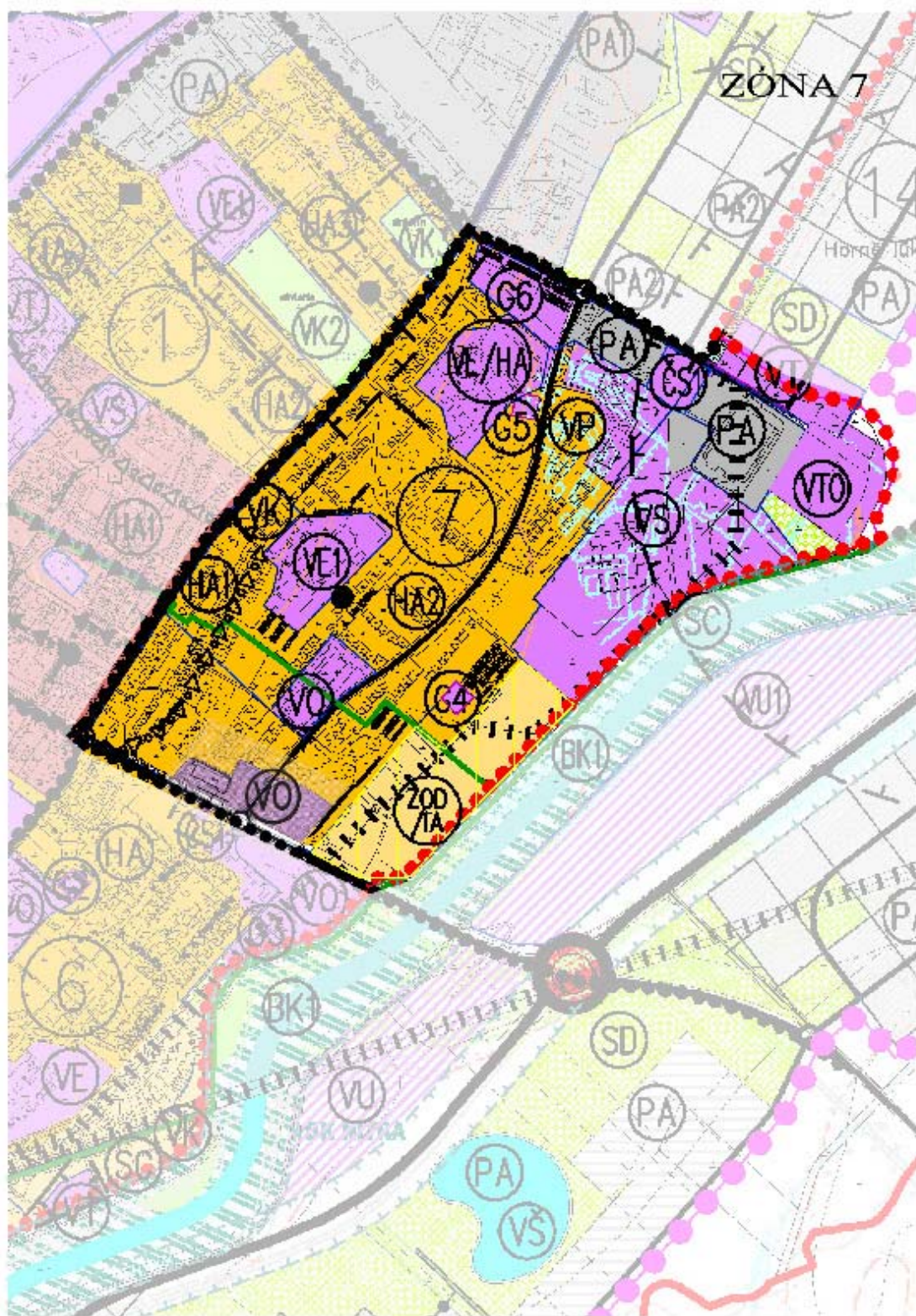
07.9 Priemyselné areály

Na okraji zóny sa nachádzajú 2 moderné priemyselné areály:

- areál SEWS Slovakia, výrobný program auto elektro inštalácia
- areál GKT Krchňavý, výrobný program výroba nábytku

Ich výrobný program je nezávadný, ale ukazuje sa nevyhnutnosť koncentrovať rozvojové plochy priemyslu do zón priemyselných parkov so zabezpečením potrebnej dopravnej a technickej vybavenosti, v polohe zabezpečujúcej ochranu životného prostredia obytných zón Topoľčian.

- Na okrajových plochách plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6,*
 - *koeficient zelene je minimálne 0,2,*
 - *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*



ZÓNA č. 7

ÚPN mesta TOPOĽČANY			URBANISTICKÝ OKRSOK		
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
07					
07	HA1	Jestvujúca panelová zástavba Krušovská ulica	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - rešpektovať zásady MPZ a jej OP - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i> - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> riešiť garážovanie v rámci objektov	- po ukončení životnosti panelových domov revitalizovať tento priestor dobudovaním kompaktnej mestskej štruktúry v pôvodnej blokovej zástavbe	
07	HA2	Jestvujúca zástavba bytových domov – Sídliisko Východ	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i> - pri dostavbe nových objektov <i>doporučuje sa</i> riešiť garážovanie v rámci objektov - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu treba ohlásiť stavebnému úradu	- zabezpečiť humanizáciu a obnovu obytných súborov - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení - po individuálnom posúdení možnosť nadstavby a dostavby obytných objektov - dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov dobudovať športové plochy, ihriská pre deti a mládež, drobnú architektúru - prehodnotiť a zabezpečiť primerané sadové úpravy v záujme účinnejšieho biologického a estetického vplyvu na životné prostredie	
07	VE-HA	Zmena funkcie škola - bývanie	- zmena hlavnej funkcie na obytnú, prípustná OV a služby (využitie telocvične) - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - zabezpečiť potrebné množstvo odstavných a parkovacích plôch - garážovanie riešiť formou hromadných garáží - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i> - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu treba ohlásiť stavebnému úradu	- spolu s projektom prestavby objektu školy riešiť projekt revitalizácie plochy školského dvora – úpravu a využitie stávajúcich športových plôch pre obyvateľov objektu a širšiu verejnosť, vrátane sadových úprav	
07	PA	Jestvujúce plochy výroby	- vymedzený areál funkčne akceptovať - <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max 0,2</i>		

07	VE1	Školský areál	- vymedzený areál funkčne akceptovať - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	- revitalizovať objekt, priestory, zeleň	
07	VK	Kaplnka Karmelskej Panny Márie-baroková	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať zásady MPZ a jej OP	- revitalizovať objekt, priestory, zeleň	Objekt pamiatkového záujmu
07	VO	Jestvujúce obchodné zariadenia	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť umiestnenia OV - zabezpečiť potrebné množstvo odstavných a parkovacích plôch - doplnková funkcia služby a obchod	- vylepšiť kvalitatívne hľadiská súvisiace s exteriérom objektov a ich bezprostredným okolím	
07	VP	Dom dôchodcov	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- zabezpečiť ochranu a údržbu areálu, obnovu zelene - zabezpečiť teplofikačné opatrenia	
07	VS	Areál kúpaliska	- hlavná funkcia športovo-rekreačná - prípustná funkcia doplnková OV + doplnková funkcia obchod a služby, <i>športová hala + ihriská + DO a VT</i>	- rekonštrukcia kúpaliska a výstavba kúpeľného areálu s plánovaným využitím geotermálnej energie	- realizácia zámeru zatriktívni mesto z hľadiska cestovného ruchu
07	VTO	Integrovaný systém odpad. hospodárstva - kompostáreň bioO, dotried., dvor OH,	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy v záujme účinnejšie biologického a estetického vplyvu na ŽP	
07	ZO	Jestvujúca záhradkárská osada	- vymedzená funkcia je dočasného charakteru - transformovať územie na obytnú zónu s malo-podlažnou zástavbou <i>- zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> <i>- povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i>		
07	SC	Pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať pešie a bicyklové trasy		
07	BK1	Regionálny biokoridor rieka Nitra	- rešpektovať vymedzenú funkciu - odstrániť stresové faktory - doplniť brehovú porasty, posilniť biokoridor väčšími plochami drevinovej vegetácie (NDV) - eliminovať znečistenie vody		
07	G4	Garáže v záhradkárskej osade vedľa radových garáží	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>doplnkové funkcie obchody a služby</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
07	G5	Garáže vedľa škôlky nad ul.P.O.Hviezdoslava	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>- doplnkové funkcie obchody a služby</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
07	G6	Garáže na Pivovarníckej ulici	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>- doplnkové funkcie obchody a služby</i>	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	
07	CS1	Navrhovaná čerpacia stanica PH	- rešpektovať vymedzenú funkciu	- posilniť všetky aspekty životného prostredia	

08. MESTSKÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

Člení sa na:

08.1 Súčasné priemyselné plochy

08.2 Areál školskej vybavenosti (SOU)

08.3 Areál občianskej vybavenosti (hasičský a záchranný útvar)

08.4 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)

08.5 Technická vybavenosť mesta (odpadové hospodárstvo)

08.6 Plochy vysokej zelene

08.1 Súčasné priemyselné plochy

Jedná s najmä o areál Topoľčianskeho pivovaru „Topvar“ a bývalé výrobné stavebných materiálov

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie.

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia v obmedzenej miere
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia a im porovnateľné aktivity
- rekreačné priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celého územia je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku.

Cesty, napojené na tieto dopravné osi, majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi. Aby sa tento charakter zvýraznil, Je nutne požadovať pri všetkých nových investíciách do územia, budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, elektrina a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované objekty musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou, tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Z hľadiska vlastníckeho nie sú problémy záväzného charakteru. Územie má rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je však predovšetkým usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky - nestanovuje sa.

8. Umiestnenie jedných. stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Je potrebné vypracovať prehľbujúci územnoplánovací **podklad zóny - UŠ** pre stanovenie pravidiel.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta nemá byť vyššia ako 4 NP u bytových stavieb a 2 + 4 u polyfunkčných objektov, k čomu je nutne pripočítať 1 - 2 podzemné podlažia s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály musí platiť zónovanie funkcií, smerom od Krušovskej ulice po železniciu a od Krušovskej ulice po terénny zlom nad bývalými odkalovacími nádržami pivovaru:
 - o vstup a statická doprava, podľa druhu zásobovania
 - o administratívne priestory a prechodné ubytovanie
 - o výrobné a obchodné priestory
 - o zeleň a kultivované oplotenie, nie z betónových plných panelov
- Pre všetky areály musia byť použité bezprašné povrchy, ostatné plochy v maximálnej miere ozeleniť, aj s vysokou zeleňou.
- pre všetky objekty je nutne zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplo a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá krytina
- **farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými rgánmi,**
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom Projektu revitalizácie.

12. Parkoviská

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy.~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6*
- *koeficient zelene je minimálne 0,2*
- *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

08.2 Areál školskej vybavenosti

Areál stredného odborného učilišťa treba doplniť o plochy športu.

08.3 Areály občianskej vybavenosti

- Areál Topoľčianskeho hasičského a záchranného zboru je plošne podhodnotený, je potrebné v budúcnosti so vzrastom mesta poskytnúť aj požiarnemu a záchrannému zboru možnosti rozvoja.

08.4 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)

Na mieste bývalých odkalovacích nádrží Topvaru sú navrhnuté rozvojové priemyselné plochy s potrebnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Dopravné napojenie na mimoúrovňové napojenie Topoľčian na preložku cesty I/64 nerealizované a schválené v ÚPN mesta Topoľčany 1994, bude potrebné realizovať v časovom horizonte tohto územného plánu.

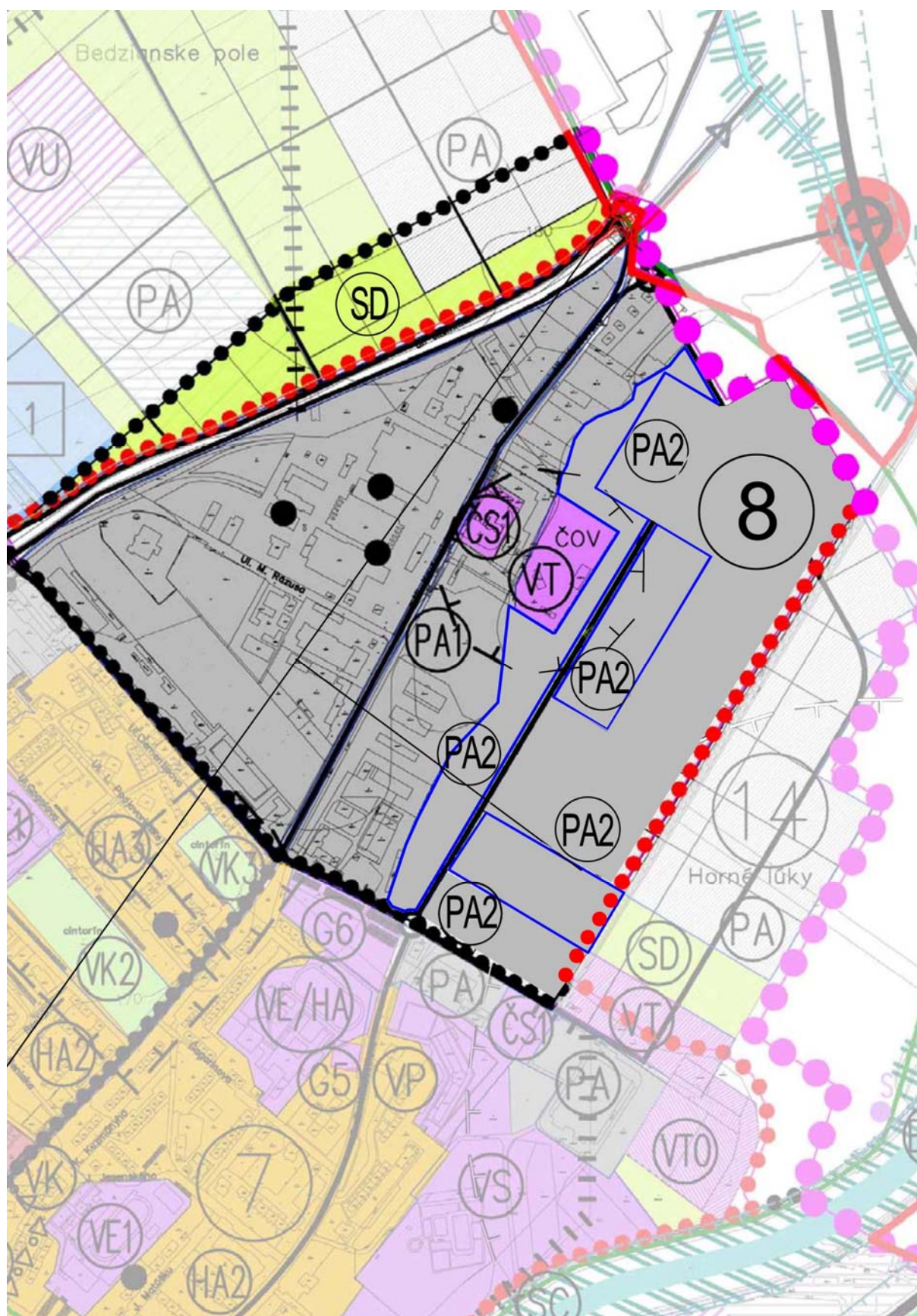
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.
- *Prípustné funkcie – obchod, služby, sklad, logistické centrá*
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - *koeficient zastavania pozemkov maximálne je 0,6*
 - *koeficient zelene je minimálne 0,2*
 - *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

08.5 Technická vybavenosť

- Čistička odpadových vôd Topvaru kapacitne a technickou vybavenosťou postačuje. Treba rešpektovať jeho 100 m ochranné pásmo. Areál v maximálnej možnej miere osadiť vysokou zeleňou.
- Čerpacia benzínová stanica

08.6 Plochy vysokej zelene

Na území zóny s prevažne priemyselnými plochami a technickou vybavenosťou je navrhnuté výrazné posilnenie plôch vysokej zelene, ktorá má ochrannú funkciu, posilňuje regionálny biokoridor rieky Nitra a spolu s malou občianskou architektúrou napojenou na trasu hlavného okružného pešieho ťahu výrazne pomôže zlepšiť životné a estetické prostredie Topoľčian.



ZÓNA č. 8

ÚPN mesta TOPOĽČANY			URBANISTICKÝ OKRSOK		
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
08					
08	PA1	Jestvujúci priemyselný areál	- rešpektovať vymedzenú funkciu - pri dostavbe a prestavbe prevádzkových objektov zabezpečiť kvalitnú revitalizáciu celého areálu - zabezpečiť zníženie koncentrácie škodlivých látok a eliminovať stresové faktory - rešpektovať ochranné pásma - zabezpečiť dostatočné počty odstavných a parkovacích miest - <i>prípustné funkcie –obchodno-obslužná vybavenosť, logistika</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max. 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>	- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy	
08	PA2	Navrhovaný priemyselný areál	- hlavná funkcia priemyselná výroba a služby - <i>prípustné funkcie –obchodno-obslužná vybavenosť, logistika</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>		
08	VT	ČOV Topvar	- rešpektovať vymedzenú funkciu - ochranné pásmo ČOV pivovaru 100m		
08	ČS	Čerpacia stanica PH benzín	- rešpektovať vymedzenú funkciu		
08	SD	<i>Zeleň verejná</i>	- <i>hlavná funkcia parková a izolačná zeleň s estetickým významom</i> - <i>parkovú zeleň dotvoriť o detské ihriská,</i>		

			<i>športoviská a drobnú architektúru</i> - <i>doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami</i> - <i>územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov v náväznosti na susedské lokality</i>		
--	--	--	---	--	--

09. ROZVOJOVÁ ZÓNA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A VÝROBY

Člení sa na:

- 09.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)
- 09.2 Rozvojové plochy bývania (plochy rodinných domov)
- 09.3 Občianska vybavenosť
- 09.4 Dopravná a technická vybavenosť
- 09.5 Ochranné pásmo vysokej zelene
- 09.6 Zaplavované územie
- 09.7 Malopodlažná bytová výstavba (rozvojové plochy)

Charakteristika zóny

Pri realizovaní rozvojových plôch Topoľčian musí dôjsť k zásadnému obratu pri využívaní územia. Pre rozvojové zóny je bezpodmienečne nutné spracovanie územného plánu zóny ako prehľbujúcu územnú dokumentáciu. Celé územia jednotlivých zón treba preparcelovať, aby sa zabezpečil primeraný podiel každého vlastníka na území zóny na:

- Plochách dopravnej vybavenosti územia
- Investíciách do technickej vybavenosti územia, vrátane preložiek líniových vedení
- Plochách občianskej vybavenosti
- Plochách ochrannej parkovej zelene
- Opatreniach proti prívalovým vodám

Rozvojová zóna je navrhovaná s centrálnou umiestnenou ochrannou parkovou zelenou, oddeľujúcou bývanie od plôch priemyslu. Občianska vybavenosť je umiestnená v ťažiskách rozvojových priestorov, v dotyku s vysokou ochrannou zeleňou.

V rozvojovej zóne dôjde k preložkám líniových sietí technickej vybavenosti územia. Ich presné trasovanie ja povinne potrebné konzultovať a odsúhlasovať so správami líniových rozvodov.

09.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)

Rozvojové priemyselné plochy navrhujeme v pravouhlej osnove, so základným dopravným a technickým vybavením. V tejto etape dokumentácie určujeme len základné priestorové usporiadanie funkcií a dopravnej a technickej vybavenosti.

Pri dimenzovaní dopravnej a technickej vybavenosti je potrebné brať do úvahy rozvojové plochy priemyslu na druhej strane komunikácie č. III/06460 do Malých a Veľkých Bedzan, v katastrálnom území Krušovce. (Vrátane už realizovanej výstavby DECODM).

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie.

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia v obmedzenej miere
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia a im porovnateľné aktivity
- rekreačné priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celého územia je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku.

Cesty, napojené na tieto dopravné osi, majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia, budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, elektrina plyn odkanalizovanie a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované objekty musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou, tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Z hľadiska vlastníckeho je potrebné nové rozparcelovanie, mimo súčasných vlastníckych vzťahov. Územie má rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je však predovšetkým usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

- nestanovuje sa.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Je potrebné vypracovať prehlbujúci územnoplánovací **podklad - UŠ** pre stanovenie pravidiel.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta nemá byť vyššia ako 2 NP u priemyselných stavieb a 4 NP u polyfunkčných objektov, k čomu je nutné pripočítať 1 – 2 podzemné podlažia s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu. Podrobnejšie podmienky hmotovej a priestorovej kompozície určí prehlbujúca územnoplánovacia dokumentácia zóny. Pravidlá je potrebné upravovať podľa reálnych požiadaviek reálnych stavebníkov, spolu so stanovením architektonických pravidiel vonkajšieho vzhľadu.

Mestský úrad musí mať právomoci na pozitívne ovplyvňovanie kvality zástavby, záväzné pre akéhokoľvek stavebníka.

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebné regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály (priemyselné parky) musí platiť zónovanie funkcií, smerom od nadradených komunikácií (cesty III/06460 na M. a V. Bedzany), do vnútra zóny a od vnútornej okružnej komunikácie Jilemnického ulice pri ochrannej zeleni dovnútra štruktúry:
 - o vstup a statická doprava, podľa druhu zásobovania

- o administratívne priestory a prechodné ubytovanie
- o výrobné a obchodné priestory
- o zeleň a kultivované oplatenie, nie z betónových plných panelov
- Pre všetky areály musia byť použité bezprašné povrchy, ostatné plochy v maximálnej miere ozeleniť, aj s vysokou zeleňou.
- pre všetky objekty je nutne zabezpečiť technickú infraštruktúru – vykurovanie, teplo a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi,*
- materiály priečelia – detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom Projektu revitalizácie.

12. Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodne priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - o ~~5 zamestnancov~~
 - o ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - o ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - o ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6,.*
- *koeficient zelene je minimálne 0,2,*
- *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

09.2 Rozvojové plochy bývania (Plochy rodinných domov)

Rozvojové územie malopodlažnej bytovej výstavby sa požaduje podrobne riešiť urbanistickou štúdiou s dodržaním podrobných regulatívov stanovených územným plánom mesta. Bude pozostávať z rodinných domov a mestských víl. Je navrhovaná rovnaká podlažnosť – 2 nadzemné podlažia a podkrovie pre obidva druhy zástavby. Podzemné podlažie určuje stavebník, je pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pri navrhovaných plochách malopodlažnej bytovej výstavby je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. *Plochy rodinných domov* pozdĺž Brezovej ulice smerom na cestu III/06460 s rozvodmi technickej infraštruktúry a veľkých pozemkoch vidieckeho charakteru pripúšťa zvýšené chovateľské aktivity. Na trase pešieho ťahu, je potrebné vybudovať ochrannú vysokú zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné vytvoriť nové plochy zelene medzi rozvojovým areálom priemyslu a plochami navrhovanej malopodlažnej bytovej výstavby, v priamej náväznosti na hlavný peší ťah smerom na Malé a Veľké Bedzany, a vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Nesmie sa zopakovať príklad súčasného a rozširujúceho sa

sídliska IBV „Mravenisko“, na úkor zelene, vrátane petícií občanov proti zeleni z dôvodov kapitalizácie pozemkov.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v *plochách rodinných domov* nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoľným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov zóny je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Je možné na väčších pozemkoch pripustiť dostavbu podnikateľských aktivít, v časti smerom na Malé Bedzany s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia:

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón individuálneho bývania je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

Dopravné riešenie obytnej zóny musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30, kde sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- *pri obslužných komunikácia C2:*
 - min 13m pri zástavbe rodinnými domami
 - min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
- *pri obslužných komunikáciách C3:*
 - min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,
 - min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou*
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,*
- *v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.*

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 9 je rozvojovým územím v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažné rovinný charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebne aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-ným využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700 m², môže byť využitý pre dva domy – so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche 500m² je využiteľný pre 1 rodinný dom. Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne – v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí byť prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku. *Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.*

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Pre 1 rodinný dom sa stanovuje minimálna plocha stavebného pozemku 500 m². Pre malopodlžnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

V zóne navrhujeme nové stavby limitom únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovie.

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

- novostavby bytových domov (max. 2NP)
- nový koeficient využívania územia v obytných plochách nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novú výstavbu bytov musí byť zabezpečená v objekte garáž
- všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou – vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich. Vybavenosť v mestskej vile, a rodinných domoch, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia – detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.
- *spôsob oplatenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplatenia,*
v uličnej čiare zástavbe:
 - *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*
 - *vyššie konštrukcie oplatenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva,*
kovových prvkov, zelene,
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplatenia - maximálne do výšky 1,5 m,*
neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,
medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku
 - *prípustná výška oplatenia - maximálne 2 m,*
 - *odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot*
 - *možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru*

*pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku,
nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,*

12 Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabraňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~• pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~• pre obchodne priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~• pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť *minimálne 50 %* voľného priestranstva, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene. Do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v prízemných bytoch mestských víl, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a "zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

09.3 Občianska vybavenosť územia

- Pre málopodlažnú bytovú výstavbu je potrebné navrhnuť plochy pre :
 - o školskú vybavenosť
 - o kultúru a kult
 - o administratívu
 - o obchod a služby
- Pre rozvojové plochy priemyslu je potrebné navrhnuť plochy pre:
 - o administratívu
 - o obchod a služby
 - o verejné stravovanie
- *Pri umiestňovaní objektov občianskej vybavenosti v obytnej zástavbe, zmiešanej zástavbe, monofunkčnom území VU je potrebné dodržiavať regulatívy:*
 - *rozsah voľného priestranstva na pozemku je min. 40%, z toho :*
 - o *plochy zelene – min. 25%,*
 - o *ostatné plochy – max. 15%.*

09.4 Dopravná a technická vybavenosť

- Na území zóny je potrebné vybudovať novú dopravnú vybavenosť územia od komunikácií mestského významu (pokračovanie Brezovej ulice smerom na Malé Bedzany), bulvár okolo ochrannej zelene a občianskej vybavenosti, až po miestne komunikácie

- Existujúcu technickú vybavenosť územia pozostávajúcu z líniových rozvodov je potrebné preložiť podľa požiadaviek zástavby zóny, po konzultáciách a schvaľovaní správcami sietí.
- Existujúcu rozvodňu VN je potrebné rešpektovať aj s jej ochranným pásmom.
- Na celom území zóny je potrebné vybudovať novú technickú vybavenosť územia, vrátane líniových rozvodov.

09.5 Navrhované plochy vysokej zelene

V zóne je potrebné vybudovať ochrannú vysokú zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné vytvoriť nové plochy zelene medzi rozvojovým areálom priemyslu a plochami navrhovanej málopodlažnej bytovej výstavby, v priamej návaznosti na hlavný peší ťah smerom na Malé a Veľké Bedzany, a vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Nesmie sa zopakovať príklad súčasného a rozširujúceho sa sídliska IBV „Mravenisko“, na úkor zelene, vrátane petícií občanov proti zeleni z dôvodov kapitalizácie pozemkov.

- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topolčian.

09.6 Zaplavované územie

Na území zóny je zaplavované územie, lokalita č. 1 „Pri trati“. Lokalita je zaplavovaná prítokovými predjarnými vodami, vzniknutými prudkým topením snehu. Prítokové vody sa sústreďujú pozdĺž koryta občasného potoka. Spádové územie prítokových vôd tvorí územie asi 5,5 km². Pri výstavbe železnice bol vybudovaný priepust, odvedený do jednotnej kanalizačnej stoky DN/ID 600 ktorý existuje doteraz. Prítokové vody, ktoré nestačia pretiecť jednotnou stokou, odtekajú prirodzeným profilom terénu po Pivovarníckej ulici k štátnej ceste I/64. Špecializovaným vodohospodárskym pracoviskom je navrhované riešenie, ktoré musí byť upresnené projektovou dokumentáciou:

- Vybudovať hlinenou hrádzou v telese miestnej komunikácie Jilemnického ulice, objekt suchého poldra v súbehu so železnicou. V telese hrádze bude združený betónový objekt na vodohospodársku manipuláciu.
- Zo združeného objektu bude prirodzeným pretlakom voda odvedená až do rieky Nitra. Odvážacie potrubie plynulého odtoku vody z retenčnej nádrže bude DN/ID 1 000, tlakovo neprerušované, vedené po Pivovarníckej ulici do rieky Nitra.
- Na území suchého poldra musí byť vyhlásená stavebná uzáva

09.7. Malopodlažná bytová výstavba (rozvojové plochy pri Jilemnického ul. -HA)

Nová rozvojová lokalita (blok) bývania so zástavou málopodlažnými domami na ploche, kde je navrhovaná zmena funkčného využitia pôvodne plôch občianskej vybavenosti (VT2).

Bude pozostávať z bytových domov, mestských víl a rodinných domov. Podlažnosť objektov je navrhovaná max. 4 nadzemné podlažia. Podzemné podlažie určuje stavebník, bude pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pri návrhu usporiadania a tvorbe urbanistickej kompozície je potrebné vytvárať individuálnu charakteristiku lokality so zreteľom na bezkolíznu dopravnú obsluhu územia a dostatok plôch zelene, vytvárať hodnotnú parkovú zeleň s výsadbou hodnotných druhov stromov a alejovú zeleň popri komunikačných ťahoch. V súbehu s Jilemnického ul. je potrebné rezervovať dostatočné plochy pre ochrannú-izolačnú zeleň.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- *ťažba stavebných materiálov*

- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a užitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoľným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

- Pre celú zónu sa zakazuje :
 - chov domácich úžitkových zvierat ,
 - chov včiel,
 - chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.
 - chov spoločenských zvierat.

Na chov iných zvierat vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytnej zóny je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku navrhovanému mestskému okruhu a riešeniu dopravnej obsluhy celého územia rozvojovej zóny 9. Musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30. Vnútroblokové cesty, napojené na mestský okruh a dopravné osi majú mať charakter upokojenej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia dodržanie týchto zásad a tiež budovanie zariadení statickej dopravy dostatočnej kapacity. Každý investičný zásah do územia musí byť prerokovaný a schválený orgánmi štátnej správy. Prístupová komunikácia do riešeného územia lokality HA z Jilemnického ul. bude trasovaná po pozemku parc.č..... registra "E" KN.

V obytnej zóne sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- pri obslužných komunikáciách C2:
 - min 13m pri zástavbe rodinnými domami
 - min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
- pri obslužných komunikáciách C3:
 - min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,
 - min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.

- v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou
- v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,
- v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 9 je rozvojovým územím v plnej miere. Územie ma prevažné rovinný charakter, je poľnohospodársky využívané. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je doriešenie vlastníckych vzťahov k pozemkom. Minimálna výmera pozemku 500m² je stanovená pre 1rodinný dom.

6. Umiestnenie stavieb vzhľadom na cestne komunikácie

Pre územie lokality (bloku) HA je potrebné vypracovať podrobné riešenie urbanistického usporiadania v úrovni urbanistickej štúdie a v mierke grafického vyjadrenia určenej pre územný plán zóny. Urbanistická štúdia určí uličné čiary a stavebné čiara ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii ako aj konkrétne zastavovacie podmienky pre stavby. Urbanistická štúdia bude podkladom pre územné rozhodovanie.

Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb nesmie byť vyššia ako 4 NP.

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

- novostavby bytových domov max. 4NP.
- nové priestory podnikateľských aktivít pokiaľ možno spájať s bývaním.
- pre novú výstavbu bytov musí byť zabezpečená v objekte garáž.
- všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou – vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť triedenie a nerušivý odvoz odpadov.
- farebnosť objektov novo navrhovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi.
- spôsob oplotenia pozemkov:
 - súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
 - v uličnej čiare zástavby:
 - súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,
 - vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
 - murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,5 m,
 - neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,
 - medzi jednotlivými pozemkami a na obvodě pozemku
 - prípustná výška oplotenia - maximálne 2 m,
 - odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot
 - možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru

pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku,

neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,

12 Parkoviská

Vzhľadom k vysokému stupňu motorizácie a trendu jeho zvyšovania je cieľovým stavom dosiahnuť zabezpečením dostatočných plôch pre parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel k spokojnosti budúcich obyvateľov. Minimálny počet parkovacích plôch vyplýva z platných noriem STN.

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť minimálne 50 % voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.

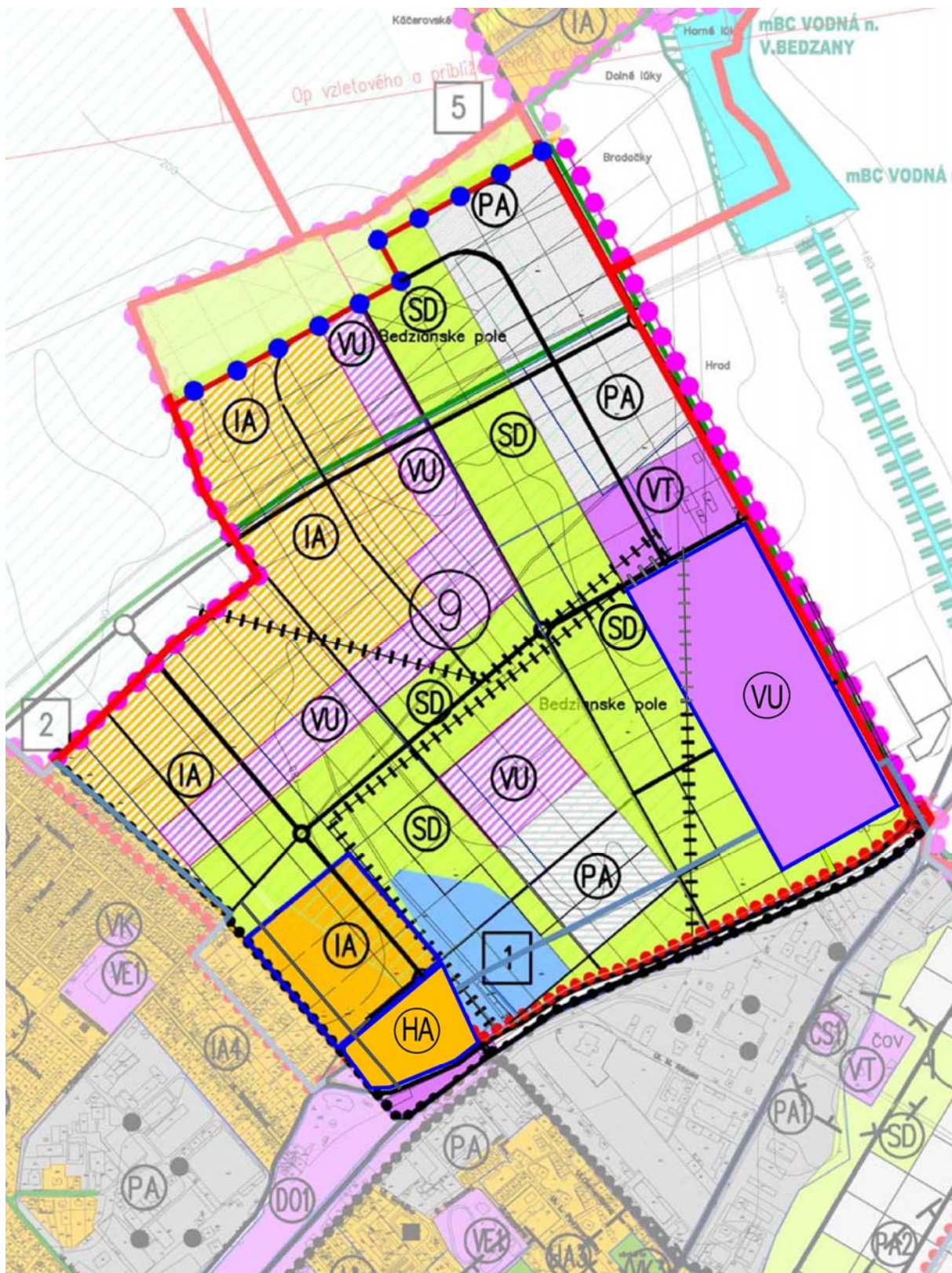
14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

16. Zastavovacie regulatívy:

- *pre 1rodinný dom sa stanovuje minimálna výmera pozemku na 500m².*
- *Koeficient zastavanosti – dodržať limit voľného priestranstva min.50% pozemku*
- *Koeficient zelene – min 30% pozemku (v rámci voľného priestranstva)*
- *Ostatné nezastavané plochy max.0,2*
- *Výška stavieb – max.4 nadzemné podlažia*

Do voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v prízemných bytoch (pri tzv. mestských vilách), aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a "zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné. Pritom je potrebné dodržať min.30% plochy čistej zelene.



ZÓNA č. 9

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
09					
09	IA	Navrhovaná individuálne bytová výstavba	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov a v návaznosti na susedné lokality - podmienkou budúcej výstavby je nutnosť doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami – parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - nepripustiť poľnohospodársku drobnovýrobu - min. výmera pozemku 1rod domu 500m² - pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí. - zachovať voľné priestranstvo min 50% - min. 30% zelene, - neprípustný spôsob oplotenia pozemkov – celoplošný nepriehľadný múr - zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc - povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov	- doporučená veľkosť parciel pre RD cca 600-800m ²	
09	HA	Malopodlažná bytová výstavba (Rozvojové plochy bývania pri Jilemnického ul.)	- hlavná funkcia obytná, - prípustná funkcia OV, služby - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie zabezpečiť v zmysle platnej STN - odporúča sa garážovanie riešiť v prízemíach obytných budov - intenzita funkčného využitia plôch bývania : - min. výmera pozemku pre 1rod.dom je 500m² - koeficient zastavania max. 0,5 - koeficient zelene min. 0,3		

			- koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2 - výška stavieb max. 4 nadzem. podl. - neprípustný spôsob oplatenia pozemkov – celoplošný nepriehľadný múr		
09	PA	Navrhované plochy priemyslu	- hlavná funkcia priemyselná výroba a služby - prípustná funkcia občianska vybavenosť /obchody, skladové hospodárstvo, výskum/ - územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov a v návaznosti na susedné lokality - podmienkou budúcej výstavby je nutnosť doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami - v rámci riešenia jednotlivých areálov dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - uvažovať s dostatočnými plochami parkovej, izolačnej a nárazníkovej zelene - rešpektovať ochranné pásma <i>intenzita funkčného využitia plôch výroby :</i> - koeficient zastavania max. 0,6 - koeficient zelene min. 0,2 - koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2		
09	VT	Navrhovaná plocha technickej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu - doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami - územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov a v nadväznosti na susedné lokality		
09	VU	Navrhovaná plocha občianskej vybavenosti – administratíva, obchod, služby, voľný čas	- rešpektovať vymedzenú funkciu - územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov v návaznosti na susedné lokality - dopĺňujúcu parkovú zeleň dotvoriť o detské ihriská, športoviská a drobnú architektúru		
09	SD	Navrhovaná zeleň	- hlavná funkcia parková, izolačná a nárazníková zeleň s estetickým významom - parkovú zeleň dotvoriť o detské ihriská, športoviská a drobnú architektúru - doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami - územie riešiť v stupni UŠ systémom reparcelácie pozemkov v návaznosti na susedné lokality		

10. ROZVOJOVÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

10.1 Malopodlažná bytová výstavba (mestské vily a rodinné domy)

10.2 Areály občianskej vybavenosti

10.3 Dopravná a technická vybavenosť

10.4 Areály technickej vybavenosti

10.5 Plochy vysokej zelene s malou občianskou vybavenosťou

10.6 Rozšírenie Nového cintorína

Charakteristika zóny

Plocha zóny je ohraničená ochrannými pásmami:

- 500 m ochranným pásmom topoľčianskeho hydinárskeho podniku
- Ochranným pásmom letiska pre letecké práce v poľnohospodárstve Nemčice,
 - o výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené
 - 1. Vzletovými rovinami (sklon 2%, 1:50)
 - 2. Približovacími rovinami (totožné so vzletovými rovinami)
 - 3. Prechodovými plochami (sklon 14,3%, 1:7)
 - 4. Vodorovnou rovinou (30 m nad vzťažným bodom letiska, t. j. 214,03 m n. m.)
- 50 m ochranným pásmom súčasného cintorína a jeho rozšírenia
- Terénnym zalesneným zlomom nad Ulicou pod kalváriou

10.1 Malopodlažná bytová výstavba (mestské vily a rodinné domy)

Rozvojové územie malopodlažnej bytovej výstavby sa požaduje podrobne riešiť urbanistickou štúdiou s dodržaním podrobných regulatívov stanovených územným plánom mesta.

Obytná zóna bude pozostávať z rodinných domov a mestských vil. Je navrhovaná rovnaká podlažnosť – 2 nadzemné podlažia a podkrovie pre obidva druhy zástavby. Podzemné podlažie určuje stavebník, je pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pri navrhovaných plochách malopodlažnej bytovej výstavby je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Individuálna bytová výstavba s rozvodmi technickej infraštruktúry a veľkých pozemkoch vidieckeho charakteru pripúšťa zvýšené chovateľské aktivity. Na trase pešieho ťahu, je potrebné vybudovať ochrannú vysokú zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné vytvoriť nové plochy zelene medzi súčasnými plochami priemyslu v zóne č. 5 a plochami navrhovanej malopodlažnej bytovej výstavby. V priamej návaznosti na hlavný peší ťah, a vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Peší ťah je navrhovaný na hrane náhornej planiny a poskytne nové pohľady na mestský priestor Topoľčian.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie

- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoľným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov zóny je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Je potrebné pri schvaľovacom procese zachovať individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Je možné na väčších pozemkoch pripustiť dostavbu podnikateľských aktivít, v časti smerom na Topoľčiansky hydinský podnik s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón *rodinných domov* je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kľudnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov.

Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

Dopravné riešenie musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30. V obytnej zóne sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- *pri obslužných komunikácii C2:*
 - *min 13m pri zástavbe rodinnými domami*
 - *min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.*
- *pri obslužných komunikáciách C3:*

- min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,
- min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
- v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou
- v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,
- v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 9 je rozvojovým územím v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažné rovinný charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-ným využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700 m², môže byť využitý pre dva domy - so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche 500m² je využiteľný pre 1 rodinný dom. Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne - v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácii je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí by prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku. *Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.*

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddelujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvyhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Pre 1 rodinný dom sa stanovuje minimálna plocha stavebného pozemku 500 m². Pre malopodlžnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

V zóne navrhujeme nové stavby v limite únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovie.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

- novostavby bytových domov (max. 2NP)
- nový koeficient využívania územia v obytných plochách nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novú výstavbu bytov *doporučuje sa* zabezpečiť v objekte garáž
- všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich. vybavenosť v mestskej vile, a rodinných domoch, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.
- *spôsob oplatenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplatenia,*
v uličnej čiare zástavby:
 - *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*
 - *vyššie konštrukcie oplatenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva,*
kovových prvkov, zelene,
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplatenia - maximálne do výšky 1,5 m,*
neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,
medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku
 - *prípustná výška oplatenia - maximálne 2 m,*
 - *odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot*
 - *možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru*
pozemku bez ohrozenia svetlo-technických
podmienok a oslnenia susedného pozemku,
neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,

12 Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 % vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabraňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~• pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~• pre obchodné priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~• pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~

~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~
Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť *minimálne 50%* voľného priestranstva, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.*

Do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, ktoré sa vytvárajú v prízemných bytoch mestských víl, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a "zelené" strechy objektov aj keď nie sú prístupné.

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

10.2 Areály občianskej vybavenosti

- Pre malopodlažnú bytovú výstavbu je potrebné navrhnuť plochy pre :
 - o školskú vybavenosť
 - o kultúru a kult
 - o administratívu
 - o obchod a služby

10.3 Dopravná a technická vybavenosť územia

- Dopravné vybavenie územia je založené na návrhu nového mimoúrovňového prepojenia cesty II/499 od Piešťan na cestu I/64 nad železnicou. Miestne komunikácie sú napojené na toto dopravné napojenie.
- Technické vybavenie územia rešpektuje primárne rozvody vodovodu, a navrhuje zodpovedajúce rozvody všetkých médií.

10.4 Areály technickej vybavenosti územia

Pre ekonomické využitie novej komunikácie po obvode zóny sú navrhované areály služieb, obchodu a technickej vybavenosti

10.5 Plochy vysokej zelene

Nad terénnym zalesneným zlomom nad ulicou Pod kalváriou, navrhujeme nadväzujúce zelené plochy, ktoré posilnia existujúci biokoridor, a spolu s novou výstavbou posilnia tvorbu vysokej zelene v meste Topoľčany v súlade s budúcim dokumentom starostlivosti o dreviny

Na trase pešieho ťahu, je potrebné vybudovať ochrannú vysokú zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné vytvoriť nové plochy zelene medzi súčasnými plochami priemyslu v zóne č. 5 a plochami navrhovanej malopodlažnej bytovej výstavby. V priamej návaznosti na hlavný peší ťah, územný plán navrhuje vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Peší ťah je navrhovaný na hrane náhornej planiny a poskytne nové pohľady na mestský priestor Topoľčian.

10.6. Rozšírenie Nového cintorína

Plocha navrhovaného rozšírenia mestského Nového cintorína sa nachádza v priamej územnej nadväznosti na súčasný cintorín. Nachádza sa mimo zastavaného územia mesta, na náhornej plošine v smere ku Kalvárii, doposiaľ je poľnohospodársky využívaná.

Podľa urbanistického členenia stanoveného územným plánom mesta je plocha začlenená do zóny č.10. Poloha plochy je rozhraní so zónou č.5., v ktorej sa nachádza aj súčasný cintorín.

V usporiadaní plochy rozšírenia cintorína musia byť zabezpečené dostatočné plochy zelene, okolo cintorína a najmä v polohe na rozhraní s voľnou poľnohospodárskou krajinou

musí byť umiestnená izolačná zeleň v štruktúre nízkej krovinovej a vysokej stromovej zelene a priestorovo nadviaže na existujúcu zeleň terénneho zlomu v smere ku Kalvárii.

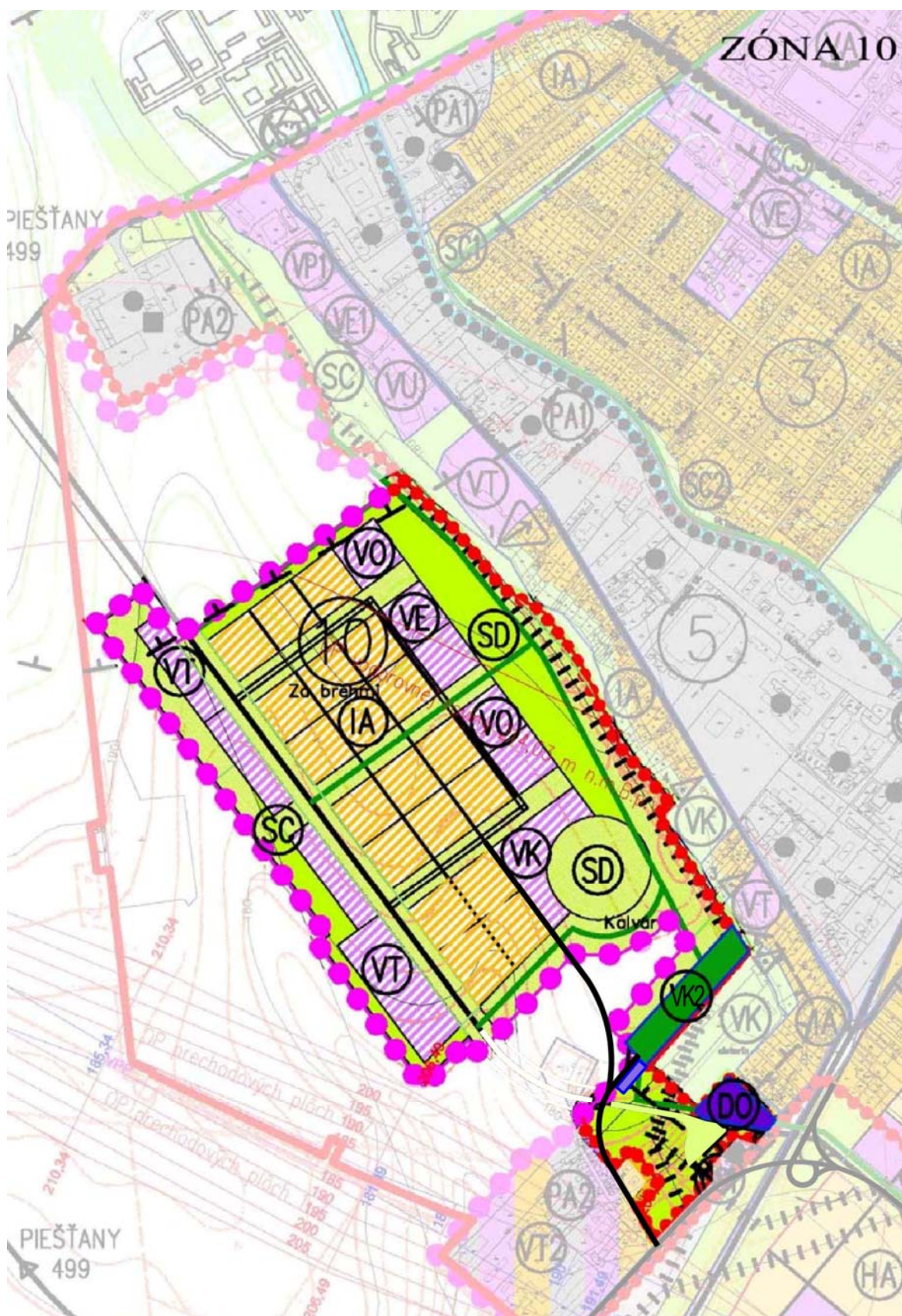
Stanovuje sa koeficient zelene min.0,20.

Dopravná obsluha navrhovaného rozšírenia cintorína je riešená po súčasnej prístupovej ceste k Novému cintorínu.

Statická doprava je riešená návrhom plochy pre umiestnenie kapacitného parkoviska. Plocha sa nachádza pri ceste III/06442 a ceste k cintorínu, je doposiaľ nezastavaná a poľnohospodársky využívaná. Je súčasťou zastavaného územia mesta.

Súčasnú stromovú alej je nutné pri realizácii parkoviska zachovať a s okolitou zeleňou revitalizovať. Pri riešení usporiadania parkoviska je potrebné umiestniť dostatočné plochy zelene a v okrajových polohách umiestniť izolačnú zeleň.

Stanovuje sa koeficient zelene min.0,15..



ZÓNA č.10

ÚPN mesta TOPOĽČANY			URBANISTICKÝ OKRSOK		
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
10					
10	IA	Navrhovaná individuálna bytová výstavba	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni UŠ - dodržať ochranné pásma (hydínareň 500m, letisko, cintorín s rozšírením 50m) - výška objektov 2 nadzemné podlažia+podkrovia - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - nepripustiť poľnohospodársku drobnovýrobu, - <i>min. výmera pozemku 1rod domu 500m²</i> - <i>pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i> - <i>zachovať voľné priestranstvo min 50%</i> - <i>min. 30% zelene,</i> - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i>		
10	VT	Navrhovaná občianska vybavenosť	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ	- voliť primerané výškové zónovanie, zabezpečujúce výhľad na historické centrum a prírodné lokality	Servisy a pomocné prevádzky
10	VO	Navrhovaná plocha pre priemysel	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ	- voliť primerané výškové zónovanie, zabezpečujúce výhľad na historické centrum a prírodné lokality	Obchodná vybavenosť
10	VE	Navrhovaná občianska vybavenosť	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ	- voliť primerané výškové zónovanie, zabezpečujúce výhľad na historické centrum a prírodné lokality	Školy, výchova, vzdelanie
10	VŠ	Navrhovaná občianska vybavenosť	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ	- voliť primerané výškové zónovanie, zabezpečujúce výhľad na historické centrum a prírodné lokality	Športová vybavenosť
10	VK	Navrhovaná občianska	- hlavná funkcia kultúrno-duchovo-oddychová s možnosťou návaznosti na areál Kalvárie		Pastoračné centrum

		vybavenosť			
10	SC	Navrhovaná pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - rešpektovať pešie a bicyklové trasy	- vysadiť alej vysokej zelene (lipy)	
10	SD	Navrhované plochy zelene	- prevládajúca funkcia verejná zeleň - doplnková funkcia občianska vybavenosť s rekreačným zázemím	- v zeleni situovať drobné kultúrne, spoločenské, zábavné, obchodné zariadenia a obslužnú vybavenosť	
10	VK2	<i>Rozšírenie Nového cintorína</i>	- <i>rešpektovať vymedzenú funkciu</i> - <i>v usporiadaní plochy musí byť zabezpečené dostatočné množstvo hodnotnej parkovej zelene</i> - <i>na rozhraní s poľnohospodárskou krajinou umiestniť izolačnú zeleň v štruktúre nízkej krovinovej a vysokej stromovej zelene priestorovo naviazaná na existujúcu zeleň terénneho zlomu v smere ku Kalvárii</i> - <i>stanovuje sa koeficient plôch zelene min 0,20</i>		
10	DO	<i>Parkovisko</i>	- <i>rešpektovať vymedzenú funkciu</i> - <i>zachovať a revitalizovať alej vysokej zelene pri prístupovej komunikácii k cintorínu</i> - <i>na ploche parkoviska zabezpečiť dostatočné množstvo plôch zelene,</i> - <i>v okrajových polohách umiestniť izolačnú zeleň</i> - <i>stanovený koeficient zelene min.0,15</i>	- <i>povrchovú úpravu plochy parkoviska riešiť pojazdovou dlažbou</i>	

11. ROZVOJOVÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na:

- 11.1 Rozvojové plochy bývania (*plochy rodinných domov*)
- 11.2 Rozvojové plochy bývania (*bytová výstavba*)
- 11.3 Rozvojové plochy občianskej vybavenosti
- 11.4 Areály nezávadnej výroby priemyslu a služieb (~~priemyselné parky~~)
- 11.5 Dopravná a technická vybavenosť územia
- 11.6 Plochy vysokej zelene s malou občianskou vybavenosťou
- 11.7 Zaplavované územie

Charakteristika zóny

Rozvojová zóna sa nachádza medzi ochranným pásmom trasy železnice a preložkou cesty I/64, až po existujúcu individuálnu výstavbu pozdĺž Stummerovej ulice po Záhradnícku ulicu, a po ústie Chociny do rieky Nitry. Územie má rovinatý charakter.

Celé územie zóny 11 je rozvojovým územím v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie má prevažne rovinný charakter, pozemky sú zatravnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

11.1 Rozvojové plochy bývania (*plochy rodinných domov IA*)

Nachádzajú sa v pokračovaní súčasných plôch individuálnej výstavby medzi Záhradníckou ulicou a novým vstupným bulvárom do Topolčian od Nitry, z preložky cesty I/64.

Budú pozostávať z rodinných domov a mestských víl. Je navrhovaná rovnaká podlažnosť – 2 nadzemné podlažia a podkrovia pre obidva druhy zástavby. podzemné podlažie určuje stavebník, je pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pri navrhovaných plochách málopodlažnej bytovej výstavby je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. *Bytová výstavba* v tejto zóne bude mať mestský charakter, s vyššími nárokmi na architektonické riešenie. Na trase pešieho ťahu, je potrebné vybudovať ochrannú vysokú zeleň, dosádzať ju alejovou zeleňou a vytvárať parkovú zeleň. Bezpodmienečne je potrebné vytvoriť nové plochy zelene medzi preložkou cesty I/64 a plochami navrhovanej málopodlažnej bytovej výstavby, a vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Peší ťah je navrhovaný na prepojenie nových rozvojových plôch a súčasnej mestskej štruktúry.

Pre územie tejto časti zóny je potrebné vypracovať podrobné riešenie urbanistického usporiadania v úrovni urbanistickej štúdie a v mierke grafického vyjadrenia určenej pre územný plán zóny. Urbanistická štúdia bude podkladom pre územné rozhodovanie.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov

- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.
- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov domácich úžitkových zvierat ,*
 - *chov včiel,*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, holubov, kožušinových zvierat a králikov.*
- *Pre celú zónu sa povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat.*
- *Na pozemkoch rodinných domov zóny je povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat .*
 - *najviac 12 kusov hrabavej hydiny základného stáda,*
 - *najviac 5 kusy králiky základného stáda,*
 - *najviac 20 kusov holubov základného stáda.*

Na chov iných zvierat, alebo väčšieho počtu zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákonč. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov. Na rozvojových plochách individuálnej bytovej výstavby navrhovať mestské typy víl a rodinných domov

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón individuálneho bývania je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

Dopravné riešenie musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30. V obytnej zóne sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- *pri obslužných komunikácia C2:*
 - *min 13m pri zástavbe rodinnými domami*
 - *min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.*
- *pri obslužných komunikáciách C3:*
 - *min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,*
 - *min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.*
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou*
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,*

- *v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.*

4. Voda, kanalizácia, elektrina a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 11 je rozvojovým územím v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažné rovinný charakter, pozemky sú zatravnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-ným využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700 m², môže byť využitý pre dva domy - so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche **500m²** je využiteľný pre 1 rodinný dom. Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne - v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácii je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí byť prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku.

Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.

Urbanistická štúdia určí uličné čiary a stavebné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii ako aj konkrétne zastavovacie podmienky pre stavby.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddelujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Pre 1 rodinný dom sa stanovuje minimálna plocha stavebného pozemku 500 m². Pre malopodlažnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

V zóne navrhujeme nové stavby v limite únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovia.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

- novostavby bytových domov (max. 2NP)
- nový koeficient využívania územia v obytných plochách nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novú výstavbu bytov *sa odporúča zabezpečiť v obytnej budove* garáže, najvhodnejšie v suteréne resp. v prízemí domov.
- všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich vybavenosť v mestskej vile, a rodinných domoch, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia – detto
- *spôsob oplotenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia, v uličnej čiare zástavbe:*
 - *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*
 - *vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,5 m,*
 - *nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,*
 - *medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku*
 - *pripustná výška oplotenia - maximálne 2 m,*
 - *odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot*
 - *možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku,*
 - *nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,*

12 Parkoviská

Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabráňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - o ~~5 zamestnancov~~
 - o ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - o ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - o ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

11.2. Rozvojové plochy bývania (plochy bytových domov) (HA)

Charakteristika plochy

Plochy na bývanie *v malopodlažnej* bytovej výstavbe v tejto zóne sú limitované železnicou, preložkou cesty I/64 (a ich ochranných pásiem a ochrannou zeleňou) a novým vstupným bulvárom do Topolčian od Nitry, z preložky cesty I/64. *Rozvojová plocha bývania je rozšírená až po hranicu ochranného pásma cesty I/64 o plochy pôvodne plánovanej výroby.*

Zástavba bude pozostávať z bytových domov, polyfunkčných domov a mestských víl. Podlažnosť obytných objektov je navrhovaná max. 4 nadzemné podlažia. Podzemné podlažie určuje stavebník, bude pravdepodobne potrebné pre saturovanie statickej dopravy.

Zástavba je navrhovaná *max.4* podlažná, *s doplňujúcou funkciou* občianskej vybavenosti a spoločnými nediferencovanými priestormi.

Pre územie tejto časti zóny je potrebné vypracovať podrobné riešenie urbanistického usporiadania v úrovni územného plánu zóny v mierke grafického vyjadrenia v súlade s platnými právnymi predpismi.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba
- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením, nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky, produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- chov domácich. úžitkových zvierat
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- izolované rodinné domy, dvojdomy
- provizórne bývanie

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych. podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselníckej výroby, (ktorá nespadá pod bod 1.) a úžitkového umenia, a im porovnateľné aktivity. Potrebné prejednať s regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topolčany.
- Hromadné nadzemné parkoviská, zabezpečujúce potreby statickej dopravy súčasných bytov, prípadne nahradzujúce terajšie radové panelové garáže
- oddychové priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene
- priestory a plochy športu, zameraného pre mládež a rodiny

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie každého obytného súboru je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššiemu územnému celku. Vnútro blokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter *upokojenej*, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovanie zariadení statickej dopravy *v dostatočnom rozsahu*. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 11 je rozvojovým územím v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažné rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Územný plán zóny určí pre všetky sektory (bloky) uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššie ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. ~~Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.~~

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddelujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

~~Všetky pozemky v území sú vo vlastníctve sídla, preto v tomto smere nie sú prekážky. Tieto nastanú prerozdelením odpredajom objektov a príslušného územia. Preto je nutné už v Projekte revitalizácia vytvárať jasne vzťahy, ktoré neskomplicujú odpredaj a budúce spolužitie.~~

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslňenia.

Všetky dostavby, predstavy, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Pre malopodlažnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

V zóne navrhujeme nové stavby v limite únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia ako max. 4 NP u obytných stavieb a max. 4-8 *podlaží* u polyfunkčných objektov, k čomu je nutné pripočítať 1 podlažie s využitím pre garáže a parkovanie. Je ale v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy:

- novostavby bytových domov max. 4 NP
- nový koeficient využívania územia v obytných blokoch nesmie presiahnuť hodnotu 1,6-násobne
- nové priestory podnikateľských aktivít *ak je to možné spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských. víl
- polyfunkčné bývanie môže mať max. výškovú úroveň 4-8 NP s využívaním aspoň 1 podzemného priestoru pre garáže. Ďalšie bývanie môže byť v strešnej nadstavbe
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje zabezpečiť v obytnom* objekte garáž
- pre existujúcu výstavbu je pri projekte revitalizácie požadované zabezpečiť garážami aspoň 50 % bytov
- pre všetky byty je nutne zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhovosti
- plochy bytov a ich vybavenosť v bytovom dome, vrátane vybavenosti v dome, musia byť odsúhlasené mestským úradom, musia spĺňať požiadavky STN 73 4301
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá keramická krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s autorom projektu revitalizácie.
- Stavebné úpravy na fasádach obytných domov (Zväčšovanie balkónov, tvar a veľkosť okien, vonkajšie zateplovanie), je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt
- Zmena spôsobu vykurovania na samostatné vykurovanie bytov kotlíkmi na plyn a pevné palivo je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt
- *spôsob oplotenia pozemkov*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,*
 - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr.*

12. Parkoviská

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť stav, aby na 1 byt pripadlo 1 miesto v podzemnom parkovaní, a navyše, pohotovostné parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %, vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, nesmú však byť v území prijaté také riešenia, ktoré by bránili v budúcnosti takéto riešenie prijať. Akceptovateľné riešenie garážovania v obytných blokoch sú aj hromadné nadzemné garáže.~~

- ~~• pre podnikateľské aktivity je nutne potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73 6110)~~
- ~~• pre obchodné priestory a služby je nutne zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~• pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73 6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

13. Voľné priestranstvo

Požadované voľné priestranstvo na pozemku je *minimálne 50 %, v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene*. Do tohto voľného priestranstva je možné započítať i predzáhradky, aj priestory ihriska nad podzemným garážovaním a prístupné "zelené" strechy objektov.

14. Koeficient využívania je stanovený na 2,1.

15. Prekročenie koeficientu využívania územia je ne 1,25 - násobné, t.j. 2,63.

11.3 Rozvojové plochy občianskej vybavenosti

- Pre bytovú výstavbu je potrebné navrhnuť plochy pre :
 - o školskú vybavenosť
 - o kultúru a kult
 - o administratívu
 - o obchod a služby
- Pre rozvojové plochy priemyslu a služieb je potrebné navrhnuť plochy pre:
 - o administratívu
 - o obchod a služby
 - o verejné stravovanie

11.4 Areály nezávadného priemyslu *nezávadnej výroby a služieb (priemyselné parky)*

Areály sú navrhnuté v dotykovej ploche *medzi cestou III/1700 a železničnou traťou s preložkou cesty I/64*. Platia pre ne regulatívy *výrobných a priemyselných plôch*

- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6*
 - *koeficient zelene je minimálne 0,2*
 - *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

11.5 Dopravná a technická vybavenosť územia

- Dopravné vybavenie územia je založené na návrhu nového mimoúrovňového prepojenia cesty II/499 od Piešťan na cestu I/64 nad železnicou. Z už zrealizovanej časti preložky cesty I/64, územný plán navrhuje nový vstup do mesta, bulvárom v mestskej polyfunkčnej štruktúre s občianskou vybavenosťou a bývaním. Miestne komunikácie sú napojené na toto dopravné napojenie.
- *Pozdĺž Stummerovej ulice riešiť peší chodník od lokality Nový dvor po zástavbu IBV v rámci verejnoprospešných stavieb (na ľavej strane ulice smerom na Nitru).*
- Technické vybavenie územia rešpektuje primárne rozvody vodovodu a plynu, prekladá vzdušné líniové vedenia VN do káblov a v rešpektovaní navrhovanej zástavby a navrhuje zodpovedajúce rozvody všetkých médií.

11.6 Plochy vysokej zelene s občianskou vybavenosťou

Plochy vysokej zelene navrhujeme ako ochranné pásmo preložky cesty I/64, musia byť spracované v súlade s budúcim dokumentom starostlivosti o dreviny a so zásadami miestneho systému ekologickej stability. Rešpektujeme zároveň v plochách zelene trasu Chrabrianskeho kanála až po vyústenie do Chociny.

Pri vstupe do mesta je navrhnutá dominantná hmota polyfunkčnej občianskej vybavenosti, administratíva, služby, verejné stravovanie a bývanie. Na celej ploche vysokej zelene je navrhovaná malá občianska vybavenosť, kiosky, detské ihriská a oddychové plochy.

11.7 Zaplavované územie

Na území zóny je zaplavované územie, lokalita č. 4 „Pod dvorom“. Lokalita je zaplavovaná privalovými predjarnými vodami, vzniknutými prudkým topením snehu. Prívalové vody sa sústreďujú telesom preložky cesty I/64 a telesom železnice, a zaplavujú polia limitované týmito telesami. Spádové územie privalových vôd tvorí územie asi 1,8 km².

Sústredený povodňový prietok bude podľa návrhu a následnej dokumentácie vodohospodárskej projektovej organizácie odvedený rámovým priepustom do pokračujúceho kanála pozdĺž železnice.



ZÓNA č. 11

ÚPN mesta TOPOĽČANY			URBANISTICKÝ OKRSOK		
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
11					
11	IA	Navrhovaná individuálna bytová výstavba a výstavba mestských vil	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni ÚŠ v nadväznosti na susedné lokality - v rámci vymedzenej plochy uvažovať so základnou občianskou vybavenosťou vyplývajúcou z kapacity územia a so zeleňou - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - nepripustiť poľnohospodársku drobnovýrobu - <i>min. výmera pozemku pre 1rod.domu je 500m²</i> - <i>pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i> - <i>zachovať voľné priestranstvo min 50%</i> - <i>min. 30% zelene,</i> - <i>zákaz chovu domácich úžitkových zvierat, včiel, chovu pre komerčné účely a chovných staníc</i> - <i>povolený rozsah chovu týchto malých a drobných zvierat: 12 ks hrabavej hydiny, 5ks králikov, 20 ks holubov</i>	- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy	
11	HA	Navrhovaná plocha bývania	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni ÚPN Z v nadväznosti na susedné lokality <i>Intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>zachovať voľné priestranstvo min 50%</i> - <i>min. 30% zelene,</i>		<i>Plocha bývania bola rozšírená do južnej časti zóny pôvodne navrhovanej na plochy priemyslu, až po ochranné pásmo cesty I/64 (Pod dvorom, Záhrada)</i>
11	PA	Navrhovaná plocha pre priemysel	- hlavná funkcia priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby - rešpektovať ochranné pásma <i>intenzita funkčného využitia plôch:</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i> - <i>Pozdĺž Stummerovej ulice riešiť peší chodník od</i>		<i>Zmena funkčného využitia:</i> - <i>plôch navrhovaného priemyslu v južnej časti zóny medzi rozvojovou plochou bývania a cestou I/64 (lokalita: Pod dvorom, Záhrada) na plochy bývania, S rozšírením až po hranicu</i>

			<i>lokality Nový dvor po zástavbu IBV v rámci verejnoprospešných stavieb (na ľavej strane ulice smerom na Nitrú).</i>		<i>ochranného pásma cesty I/64.</i>
11	VE	Navrhovaná občianska vybavenosť	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ		
11	VU	Navrhovaná občianska vybavenosť	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, dimenzovaná na základe potrieb, konkrétne definovaných v stupni UŠ - maximálna podlažnosť dominant 10NP		
11	SC	Navrhovaná pásová zeleň	- hlavná funkcia izolačná a nárazníková zeleň		
11	SD	Navrhované plochy zelene	- hlavná funkcia parková, izolačná a nárazníková zeleň s estetickým významom - parkovú zeleň dotvoriť o detské ihriská, športoviská a drobnú architektúru		<i>Zmena funkčného využitia: - plôch navrhovanej zelene medzi rozvojovou plochou výroby (PA) a hranicou ochranného pásma cesty I/64 na plochy bývania,</i>

12. ROZVOJOVÁ ZÓNA **NADMESTSKEJ OBČIANSKEJ** A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI MESTA

Člení sa na:

- 12.1 *Areály technickej vybavenosti*
- 12.2 *Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)*
- 12.3 *Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti*
- 12.4 *Dopravná a technická vybavenosť*
- 12.5 *Ochranné pásmo vysokej zelene*
- 12.6 *Regionálny biokoridor rieky Nitra*

Charakteristika zóny

Rozvojová zóna č. 12 je určená pre rozvojové plochy priemyslu, *vyššej občianskej vybavenosti, šport a pod. prípustné sklady a ľahký priemysel*, a rezervné plochy technickej vybavenosti vo výhlade, mimo časového horizontu tohto územného plánu.

12.1 Areály technickej vybavenosti mesta

Pre technickú vybavenosť ako priestorová rezerva vo výhlade, mimo časového horizontu tohto územného plánu. Bude výhodné umiestniť do týchto plôch po vybudovaní dopravnej a technickej vybavenosti areál komplexného odpadového hospodárstva, a spolu s čističkou odpadových vôd pre výhodnú polohu na okraji katastrálneho územia. Obidva areály a ich ochranné pásma budú minimálne zaťažovať životné prostredie mesta.

12.2 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky PA)

Pre rozvojové plochy priemyslu, *vyššej občianskej vybavenosti prípustné sklady a ľahký priemysel* sú vybrané z dôvodu:

- o minimálnych požiadaviek na dĺžku primárnej kanalizačnej stoky.
- o vlastníctva pozemkov mestom Topoľčany
- o výhodným dopravným napojením
- o bezproblémovým dodržaním ochranných pásiem
- o vhodnými plochami na vybudovanie ochrannej zelene

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie.

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia v obmedzenej miere
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia a im porovnateľné aktivity
- rekreačné priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celého územia je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku.

Cesty, napojené na tieto dopravne osi, majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi. Aby sa tento charakter zvýraznil, Je nutne požadovať pri všetkých nových investíciách do územia, budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

4. Voda, elektrina, plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované objekty musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou, tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Z hľadiska vlastníckeho je potrebné nové rozparcelovanie, mimo súčasných vlastníckych vzťahov. Územie má rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je však predovšetkým usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky - nestanovuje sa.

8. Umiestnenie jedných. stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Je potrebné vypracovať *územnoplánovací podklad zóny -UŠ* pre stanovenie pravidiel.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta nemá byť vyššia ako 2 NP u priemyselných stavieb a 4 NP u polyfunkčných objektov, k čomu je nutne pripočítať 1 - 2 podzemné podlažia s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu. Podrobnejšie podmienky hmotovej a priestorovej kompozície určí prehľbujúca územnoplánovacia dokumentácia zóny. Pravidlá je potrebné upravovať podľa reálnych požiadaviek reálnych stavebníkov, spolu so stanovením architektonických pravidiel vonkajšieho vzhľadu.

Mestský úrad musí mať právomoci na pozitívne ovplyvňovanie kvality zástavby, záväzné pre akéhokoľvek stavebníka.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebne regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály musí platiť zónovanie funkcií, smerom od nadradených komunikácií po okraj zóny a od vnútornej okružnej komunikácie pri ochrannej zeleni dovnútra štruktúry:
 - o vstup a statická doprava, podľa druhu zásobovania
 - o administratívne priestory a prechodné ubytovanie
 - o výrobné a obchodné priestory
 - o zeleň a kultivované oplotenie, nie z betónových plných panelov
- Pre všetky areály musia byť použité bezprašné povrchy, ostatné plochy v maximálnej miere ozeleniť, aj s vysokou zeleňou.
- pre všetky objekty je nutne zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplotu a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón

- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia – detto
- *neprípustný spôsob oplotenia pozemkov - celoplošný nepriehľadný múr,*

12. Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~
- Po vydaní právoplatného územného rozhodnutia o využití územia, vydaného príslušným stavebným úradom, je nutné požiadať Obvodný banský úrad o vydanie osobitnej formy stavebného povolenia na dobývanie ložiska nerastu štrkopieskov.
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6*
- *koeficient zelene je minimálne 0,2*
- *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

12.3 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti (VU)

Rezervné Plochy pre nad mestskú občiansku vybavenosť územný plán navrhuje v území medzi riekou Nitra preložkou cesty I/64 *a v juhovýchodnej časti vymedzenej cestou do Solčan a cestou I/64 v návrhovom období* z dôvodu:

- o Výhodnej polohy na nábreží rieky Nitra
- o Výhodnej polohe pre orientáciu pasantov po ceste I/64
- o možnom pešom prepojení lávkou cez rieku s mestskými štruktúrami
- o možnom pešom prepojení lávkou nad cestou I/64 s budúcimi vodnými plochami pre šport a rekreáciu
- o vlastníctva pozemkov mestom Topoľčany

Cestná dopravná obsluha rozvojovej plochy nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3 v južnej polohe mesta medzi obchvatom cesty I/64 a tokom rieky Nitra na dopravnú kostru mesta Topoľčany je riešené podľa uvedenia v textovej časti A – kapitola 15.1. Verejné dopravné vybavenie.

Stanovené sú záväzné regulatívy :

- *plocha nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3 z dôvodu zabezpečenia kvalitnej prípravy bude ďalej riešená podrobným územným plánom zóny, v ktorom budú riešené jednotlivé funkčné plochy vybavenosti, záväzné limity zástavby, uličné čiary, stavebné čiary, plochy verejnej parkovej zelene, statickej dopravy, vedenie inžinierskych sietí,,*

- *v priestore cestného dopravného uzla pri severojužnej cestnej osi mesta riešiť kapacitné verejné parkovisko pre obsluhu celej plochy.*

Plocha nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3a, lokalizovaná v polohe v juhovýchodnej rozvojovej časti mesta vymedzená cestou do Solčian a cestou I/64 bude podrobne riešená urbanistickou štúdiou. Na tomto území je prípustné umiestňovať dopravno-obslužné plochy a zariadenia, záchytné parkoviská, odstavné dopravné plochy najmä vo väzbe na hlavné dopravné ťahy ciest I. a III. triedy, stravovacie, ubytovacie, obchodno-obslužné, športové stavby a zariadenia, plochy verejnej parkovej zelene.

Regulácia intenzity využitia funkčných plôch občianskej vybavenosti :

- *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6*
- *koeficient zelene je minimálne 0,2*
- *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2.*

12.4 Dopravná a technická vybavenosť územia

- Dopravná vybavenosť územia je výhodná pre využitie na priemyselné plochy a technickú vybavenosť mesta, pretože nezaťažuje životné prostredie obytných funkcií mesta.
- Zóna je nekonfliktne napojená na mesto a preložku cesty č. I/64 z budúceho kruhového obchvatu, cestou č. III/06490 na Solčany.
Dopravná vybavenosť vo vnútri zóny musí byť dimenzovaná aj na kamiónovú dopravu, vrátane statickej dopravy.
- Technická vybavenosť územia
 - o na území zóny je potrebné preložiť vzdušné vedenie VN mimo územia zóny
 - o Je potrebné vybudovať novú kanalizačnú stoku DN 400, z hľadiska kanalizácie je najvýhodnejšie začať s rozvojovými zónami v návrhovom období v zóne č. 12. ako 1. etapu. V 2. etape vybudovať nadväzujúcu novú kanalizačnú stoku DN 350 v zóne č. 13.
 - o líniové rozvody plynu DN 150 a vodovodu DN 150 sú napájané zo strany Topoľčian pri cestnom moste a sú pre obidve zóny 12 a 13 rovnako finančne náročné a časovo nezávislé.

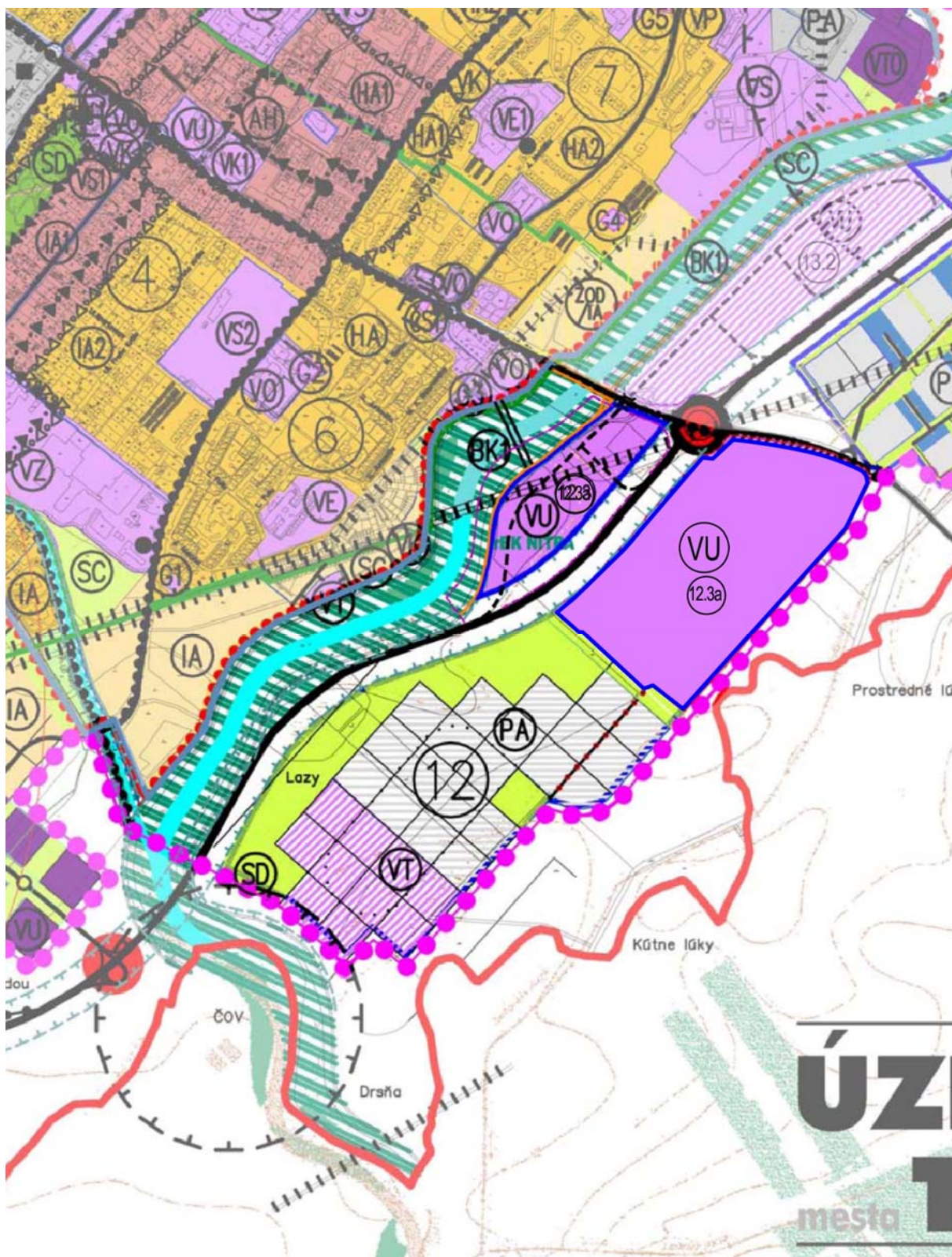
12.5 Ochranné pásmo vysokej zelene

Ochranné pásmo vysokej zelene slúži týmto účelom:

- Chráni priestory zóny pred hlukom a exhalátmi z dopravnej komunikácie I/64
- Chráni obytné priestory mesta pred hlukom a exhalátmi zóny
- Vytvára pri nadmestskej vybavenosti okrem jej ochrany kvalitnú, estetickú parkovú zeleň aj pre potreby rekreácie a oddychu.
Návrh ochranného pásma vysokej zelene musí byť súčasťou dokumentu starostlivosti o dreviny Topoľčian a musí byť v súlade so zásadami miestneho systému ekologickej stability.
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

12.6 Regionálny biokoridor rieky Nitry

V súlade so zásadami miestneho systému ekologickej stability, je potrebné chrániť a zveľaďovať regionálny biokoridor rieky Nitry. Všetky nové plochy zelene navrhované v územnom pláne v jeho blízkosti, prinášajú jeho obohatenie a tým aj zlepšenie životného prostredia Topoľčian.



ZÓNA č. 12

		ÚPN mesta TOPOĽČANY		URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
12			<i>Zóna musí rešpektovať podmienky vyhlášky č. 17/2008 chráneného vtáčieho územia Tribeč</i>		
12	PA	Navrhovaný priemyselný areál <i>Vyššia občianska vybavenosť</i>	- hlavná funkcia priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby - <i>vyššia občianska vybavenosť</i> - prípustná funkcia občianska vybavenosť v nadväznosti na hlavnú funkciu /obchody, výskum/ - územie riešiť v stupni UŠ v nadväznosti na susedné lokality - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - výška halových objektov 2NP - uvažovať s dostatočnými plochami parkovej, izolačnej a nárazníkovej zelene - rešpektovať ochranné pásma - rešpektovať trasu vedenia obchvatu a prístupovej komunikácie do areálu <i>intenzita funkčného využitia plôch výroby :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>	- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy	
12	VT	Navrhovaná plocha technickej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu v nadväznosti na priemyselný areál a obchodnú vybavenosť - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - Výška halových objektov 2NP		
12	VU	Navrhované plochy nadmestskej občianskej vybavenosti, <i>Obchod a služby, Športové plochy,</i>	- rešpektovať vymedzenú funkciu - <i>vyššia občianska vybavenosť obchod a služby, športové plochy,</i> - <i>dopravné plochy, dopravná obslužná vybavenosť v nadväznosti na obchvat</i> - <i>stravovacie a ubytovacie zariadenia</i>	- <i>zabezpečiť humanizáciu priestorov</i> - <i>zabezpečiť sadové úpravy s kvalitnými plochami zelene primerané k umiestňovaným zariadeniam</i>	

		<i>dopravná vybavenosť,</i>	- výška zástavby do 6NP - športová viacúčelová hala a pod. - lokalita s významným podielom zelene - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - garážovanie riešiť zásadne v navrhovaných objektoch - rešpektovať ochranné pásma, <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - koeficient zastavania max 0,6 - koeficient zelene min. 0,2 - koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2		
12	SD	Navrhovaná zeleň	- hlavná funkcia parková, izolačná a nárazníková zeleň s estetickým významom		
12	BK1	Regionálny biokoridor rieka Nitra	- rešpektovať vymedzenú funkciu - odstrániť stresové faktory - doplniť brehové porasty, posilniť biokoridor väčšími plochami drevinovej vegetácie /NDV/ - eliminovať znečistenie vody	- zachovať prírodný charakter celého územia - možná realizácia cyklotrás - možná realizácia peších chodníkov s oddychovými lavičkami - trvalé trávne porasty využívať ako kosené lúky	

13. ROZVOJOVÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA **A NADMESTSKÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

Člení sa na:

- 13.1 Rozvojové **výrobné a priemyselné plochy** (priemyselné parky)
- 13.2 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti
- 13.3 Areály občianskej vybavenosti (administratíva, služby, obchod)
- 13.4 Dopravná a technická vybavenosť
- 13.5 Ochranné pásmo vysokej zelene
- 13.6 Regionálny biokoridor rieky Nitry

Charakteristika zóny

Rozvojová priemyselná zóna vznikla na podnet MÚ Topoľčany poskytnúť potenciálnym investorom v priemyselnej výrobe vhodné parcely vo vlastníctve mesta. Pre túto funkciu vyhovuje aj bezkonfliktné dopravné napojenie na preložku cesty č. I/64. napojenie na líniové mestské rozvody je náročné najmä na vybudovanie **technického vybavenia územia**:

- investície na výrobu tepla pre priemyselnú zónu.
- Zásobovanie elektrickou energiou pre prvú etapu priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené vybudovaním nového káblového VN 22 kV vývodu z Rz Topoľčany. Trasu nového káblového vedenia viesť od Rozvodne popri Bedzianskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, prejsť cez rieku Nitra k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. V úseku od hranice riešeného územia „Priemyselného parku – Práznovská cesta, Topoľčany“ po podperný stĺp č. 22 budú jestvujúce VN linky č. 235, 243 a 296 zrekonštruované. V areáli Priemyselného parku bude jestvujúca VN linka č. 296 zakáblovaná a vedenia č. 235 a 243 zrekonštruované na dvojité, čím sa zredukuje šírka ochranného pásma vedenia energetických zariadení. Zakáblovanie VN linky č. 296 bude pokračovať popri komunikácii smerom k TS 0094 – 105 TESCO Topoľčany a TS 0094 – Nemocnica.
- Pre zabezpečenie výkonových požiadaviek cca 30 MW (I. +II. etapa) spolu pre Priemyselný park –Práznovská cesta, žiadame vyhradiť územnú rezervu (cca 5000 m²) pre prípadnú výstavbu novej rozvodne 110/22 kV v riešenom území, resp. v jej tesnej blízkosti. Na začiatku výstavby riešiť iba spíniacu stanicu 22 kV, z ktorej bude napájaný 22 kV rozvod v riešenom území.

V zmysle uvažovanej výstavby bude potrebné (je to väčšinou mimo katastrálneho územia Topoľčian) rezervovať koridor v úseku od uvažovanej novej rozvodne 110/22 kV po jestvujúcu TR 110/22 kV Topoľčany R 8116 o šírke 38 m na výstavbu 2 x 110 kV vzdušného vedenia v súbehu s jestvujúcimi VN vedeniami zo smeru TR 110/22 kV Topoľčany R 8116, a zároveň brať do úvahy rozšírenie koridoru jestvujúcich VVN vedení č. 8750 a 8878 o 8 m, ktoré bude nutné v budúcnosti zrekonštruovať z jestvujúceho 2 x 110 kV na 4 x 110 kV v úseku 11,5 km. Okrem iného bude nutné zrekonštruovať VVN linky v celom úseku medzi TR 110/22 kV Bošáca a TR 110/22 kV Bystričany, čo si vyžiada nemalé časové nároky a finančné náklady zo strany ZSE Distribúcia, a.s.
- Pre priemyselný areál v zóne č. 13 je navrhnutý nový úsek plynovodu. Na navrhovaný VTL plynovod sa pri navrhovanom kruhovom objazde vybuduje nová regulačná stanica z VTL na STL plynovod. Z RS bude zásobovať priemyselný park STL plynovod DN 150/300 kPa. Jednotlivé vetvy budú zokruhované. Pre každého odberateľa sa zo siete vybuduje prípojka s regulačnou stanicou a meraním. Zemný plyn bude slúžiť na vykurovanie a prípravu TUV.
- Odkanalizovanie navrhovanej priemyselnej zóny v zóne č. 13 bude riešené zaústením výtláčného kanalizačného potrubia do existujúcej verejnej kanalizačnej siete na sídlisku Východ.

- *Navrhovaná kanalizácia bude delená na splaškovú a dažďovú. Splašková kanalizácia bude vedená z jednotlivých objektov do existujúcej verejnej kanalizačnej siete na sídlisku Východ.*
- *Zásobovanie I. etapy priemyselného parku vodou v zóne č. 13, bude napojením na vodovod DN 150, ktorý vedie z Topolčian do Solčian pri novom kruhovom objazde na preložke cesty I/64 II. etapa. Nový vodovod d 160 bude vedený po komunikačnej sieti priemyselného parku a bude zokruhovaný.*
- *Pre doriešenie zásobovania pitnou vodou zóny č. 12 a 13 je potrebné navrhnuť a doriešiť nové prepojenie vodovodu cez rieku Nitra pre zokruhovanie vodovodu.*
- *Telekomunikácie v priemyselnom parku sú navrhované v súlade s ÚPN mesta a konzultácie so zástupcami T – COM dňa 04.12.2007.*
- *Hranicu územia zóny smerom na Solčany, tvorí hydromelioračný odvodňovací kanál. Preto je potrebné preveriť územie zóny z hľadiska vodohospodárskych investícií, súvisiace aj s vybudovaním preložky cesty I/64 2 etapa.*

Pre rozvojové zóny je potrebné spracovanie príslušného územnoplánovacieho podkladu, resp. územnoplánovacej dokumentácie, ktoré spodrobnia riešenie navrhované v územnom pláne mesta (urbanistická štúdia, príp. územný plán zóny).

Celé územia jednotlivých zón treba preparcelovať, aby sa zabezpečil primeraný podiel každého vlastníka na území zóny na:

- Plochách dopravnej vybavenosti územia
- Investíciách do technickej vybavenosti územia, vrátane preložiek líniových vedení
- Plochách občianskej vybavenosti
- Plochách ochrannej parkovej zelene
- Opatreniach proti prívalovým vodám

Rozvojová zóna je navrhovaná s centrálnou umiestnenou ochrannou parkovou zelenou, oddeľujúcou občiansku vybavenosť od plôch priemyslu. Občianska vybavenosť je umiestnená v ťažiskách rozvojových priestorov, v dotyku s vysokou ochrannou zeleňou.

V rozvojovej zóne dôjde k preložkám líniových sietí technickej vybavenosti územia. Ich presné trasovanie je povinne potrebné konzultovať a odsúhlasovať so správcami líniových rozvodov.

13.1 Rozvojové výrobné a priemyselné plochy (priemyselné parky)

Rozvojové priemyselné plochy navrhujeme v pravouhlej osnove, so základným dopravným a technickým vybavením. V tejto etape dokumentácie určujeme len základné priestorové usporiadanie funkcií a dopravnej a technickej vybavenosti.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie.

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia v obmedzenej miere (služobné a pohotovostné)
- podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia a im porovnateľné aktivity
- rekreačné priestory, spojené s prírodnými prvkami, vždy však vylepšujúce kvalitu zelene.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie celého územia je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku.

Cesty, napojené na tieto dopravné osi, majú mať charakter kludnej, regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia, budovanie zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

4. Voda, elektrina, plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované a rekonštruované objekty musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou, tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN a musia byť schválené orgánmi štátnej správy.

5. Charakteristika pozemkov

Z hľadiska vlastníckeho je potrebné nové rozparcelovanie, mimo súčasných vlastníckych vzťahov. Územie má rovinný charakter. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny sú určené uličné čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ. Je však možné ich preklenúť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2 m. Tieto preklenutia však podliehajú vždy osobitnému prejednaniu a schváleniu. Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je však predovšetkým usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene.

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

- nestanovuje sa.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať. Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, či zodpovedajú platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Je potrebné vypracovať **prehlbujúci územnoplánovací podklad zóny - UŠ** pre stanovenie pravidiel.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb vzhľadom k požiadavkám mesta nemá byť vyššia ako 2 NP u priemyselných stavieb a 4 NP u polyfunkčných objektov, k čomu je nutné pripočítať 1 - 2 podzemné podlažia s využitím pre garáže a parkovanie. Je v súlade s požiadavkami mesta robiť zástavbu nižšiu. Podrobnejšie podmienky hmotovej a priestorovej kompozície určí prehlbujúca územnoplánovacia dokumentácia zóny. Pravidlá je potrebné upravovať podľa reálnych požiadaviek reálnych stavebníkov, spolu so stanovením architektonických pravidiel vonkajšieho vzhľadu.

Mestský úrad musí mať právomoci na pozitívne ovplyvňovanie kvality zástavby, záväzné pre akéhokoľvek stavebníka.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebné regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály (priemyselné parky) musí platiť zónovanie funkcií, smerom od nadradených komunikácií po okraj zóny a od vnútornej okružnej komunikácie pri ochrannej zeleni dovnútra štruktúry:

- o vstup a statická doprava, podľa druhu zásobovania
- o administratívne priestory a prechodné ubytovanie
- o výrobné a obchodné priestory
- o zeleň a kultivované oplatenie, nie z betónových plných panelov
- Pre všetky areály musia byť použité bezprašné povrchy, ostatné plochy v maximálnej miere ozeleniť, aj s vysokou zelenou.
- pre všetky objekty je nutné zabezpečiť technickú infraštruktúru - vykurovanie, teplo a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušený odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá krytina
- farby objektov musia byť volené podľa následne spracovanej farebnej štúdie, odsúhlasenej mestským zastupiteľstvom
- materiály priečelia – detto

12. Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topolčian.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6
- koeficient zelene je minimálne 0,15
- koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,25.

13.2 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti

Rezervné plochy pre nad mestskú občiansku vybavenosť územný plán navrhuje v území medzi riekou Nitra preložkou cesty I/64 z dôvodu:

- o Výhodnej polohy na nábreží rieky Nitra
- o Výhodnej polohe pre orientáciu pasantov po ceste I/64
- o možnom pešom prepojení lávkou cez rieku s mestskými štruktúrami
- o možnom pešom prepojení lávkou nad cestou I/64 s budúcimi rozvojovými plochami priemyslu
- o možnosťou výstavby náročnej architektúry s malým podielom zastavaného územia voči celkovej ploche, v prostredí kvalitnej parkovej zelene.

Cestná dopravná obsluha rozvojovej plochy nadmestskej občianskej vybavenosti 13.2 v južnej polohe mesta medzi obchvatom cesty I/64 a tokom rieky Nitra je konkrétne riešená spoločným pripojením podzón 13/2 a 12/3 na dopravnú kostru mesta Topolčany podľa uvedenia v textovej časti A – kapitola 15.1. Verejné dopravné vybavenie.

Stanovené sú záväzné regulatívy :

- *Zóna nadmestskej občianskej vybavenosti 13.2 z dôvodu zabezpečenia kvalitnej prípravy bude ďalej riešená podrobným územným plánom zóny, v ktorom budú riešené vlastníctva k pozemkom, jednotlivé funkčné plochy vybavenosti, záväzné limity zástavby, uličné čiary, stavebné čiary, plochy verejnej parkovej zelene, statickej dopravy, vedenie inžinierskych sietí,*
- *v priestore cestného dopravného uzla pri severojužnej cestnej osi mesta riešiť kapacitné verejné parkovisko pre prevádzku celej plochy.*

13.3 Areály občianskej vybavenosti

- Pre rozvojové plochy priemyslu je potrebné navrhnuť plochy pre:
 - o administratívu
 - o obchod a služby
 - o verejné stravovanie

13.4 Dopravná a technická vybavenosť územia

- Dopravná vybavenosť územia je výhodná pre využitie na priemyselné plochy a technickú vybavenosť mesta, pretože nezaťažuje životné prostredie obytných funkcií mesta.
- Zóna je nekonfliktne napojená na mesto a preložku cesty č. I/64 z budúceho kruhového obchvatu, cestou č. III/06490 na Solčany a cestou č. III/06459 na Práznovce.
Dopravná vybavenosť vo vnútri zóny musí byť dimenzovaná aj na kamiónovú dopravu, vrátane statickej dopravy.
- Technická vybavenosť územia
 - o Na území zóny preložiť vzdušné vedenie VN mimo územia zóny
 - o Je vybudovať novú kanalizačnú stoku DN 350, z hľadiska kanalizácie je najvýhodnejšie začať s rozvojovými zónami v návrhovom období v zóne č. 12. ako 1. etapu. V 2. etape vybudovať nadväzujúcu novú kanalizačnú stoku DN 350 v zóne č. 13.
 - o Vybudovať líniové rozvody plynu DN 150 a vodovodu DN 150 napájané zo strany Topoľčian pri cestnom moste, sú pre obidve zóny 12 a 13 rovnako finančne náročné a časovo nezávislé.
 - o *Plochu medzi budovanou II. časťou preložky cesty I/64 a riekou Nitra vyhradiť pre umiestnenie investície v oblasti výroby tepla.*

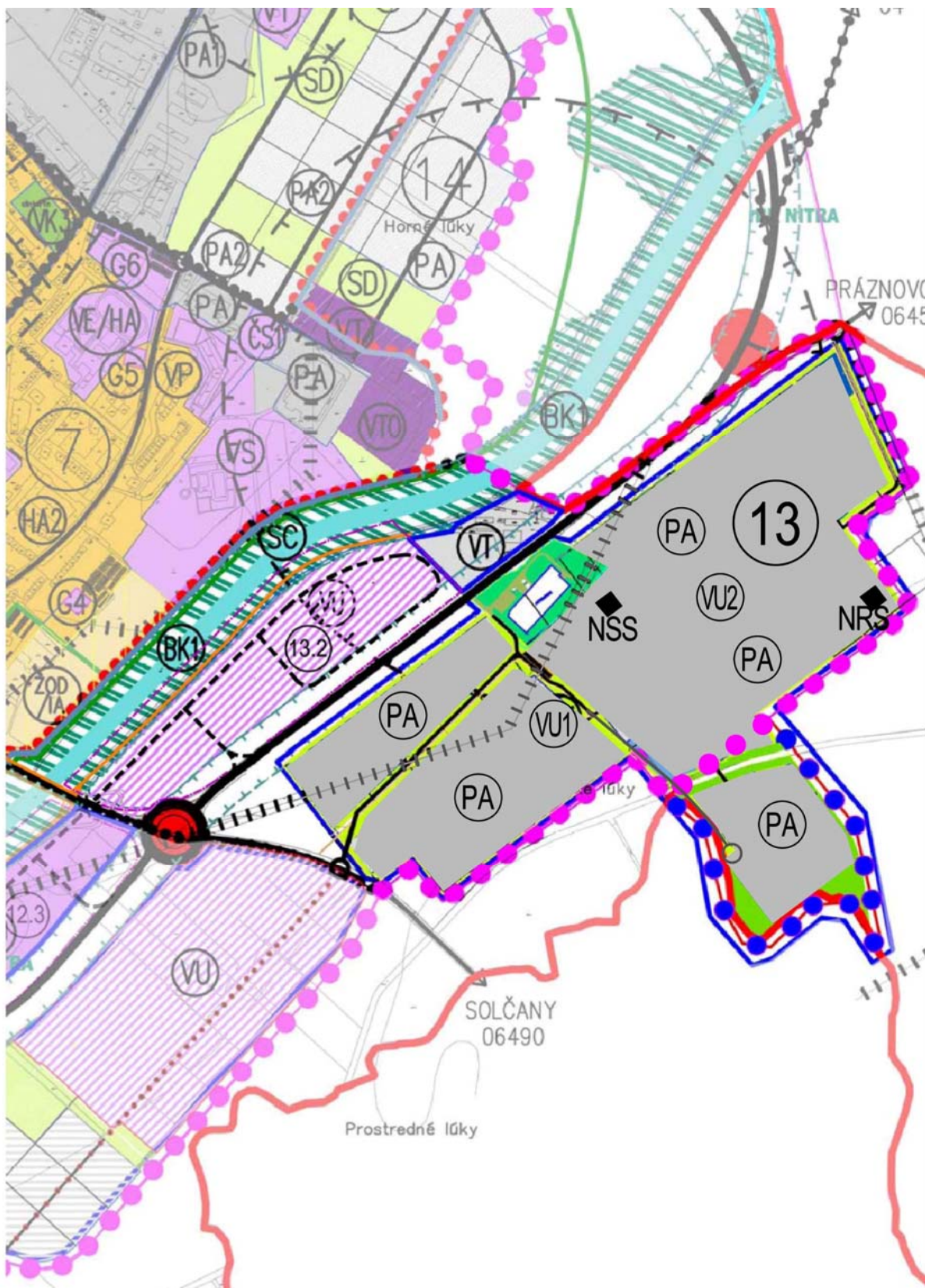
13.5 Ochranné pásмо vysokej zelene

Ochranné pásмо vysokej zelene slúži týmto účelom:

- Chráni priestory zóny pred hlukom a exhalátmi z dopravnej komunikácie I/64
- Chráni obytné priestory mesta pred hlukom a exhalátmi zóny
- Vytvára pri nadmestskej vybavenosti okrem jej ochrany kvalitnú, estetickú parkovú zeleň aj pre potreby rekreácie a oddychu.
Návrh ochrannej zelene musí byť súčasťou dokumentu starostlivosti o dreviny Topoľčian a musí byť v súlade so zásadami miestneho systému ekologickej stability.
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

13.6 Regionálny biokoridor rieky Nitry

V súlade so zásadami miestneho systému ekologickej stability, je potrebné chrániť a zveľaďovať regionálny biokoridor rieky Nitry. Všetky nové plochy zelene navrhované v územnom pláne v jeho blízkosti, prinášajú jeho obohatenie a tým aj zlepšenie životného prostredia Topoľčian.



ZÓNA č. 13

			ÚPN mesta TOPOLČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
13			Zóna musí rešpektovať podmienky vyhlášky č. 17/2008 chráneného vtáčieho územia Tribeč		
13	PA	Navrhovaný výrobný a priemyselný areál	- hlavná funkcia priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby - obchodná vybavenosť - technická vybavenosť - prípustná funkcia občianska vybavenosť v nadväznosti na hlavnú funkciu /obchody, výskum/ - územie riešiť v stupni UŠ v nadväznosti na susedné lokality - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - výška halových objektov 2NP - uvažovať s dostatočnými plochami parkovej, izolačnej a nárazníkovej zelene - rešpektovať ochranné pásma Rešpektovať trasu vedenia obchvatu a prístupovej komunikácie do areálu intenzita funkčného využitia plôch priemyselnej výroby : - koeficient zastavania max 0,6 - koeficient zelene min. 0,15 - koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,25		
13	VU	Navrhované plochy nadmestskej občianskej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu, obchodná vybavenosť - územie riešiť v stupni UŠ, rešpektovať ochranné pásma - výška zástavby do 6NP - lokalita s významným podielom zelene - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy		

			- garážovanie riešiť zásadne v navrhovaných objektoch <i>- doplnková funkcia obchod, služby, šport a pod.</i>		
13	SD	Navrhovaná zeleň	- hlavná funkcia izolačná a nárazníková zeleň s estetickým významom		
13	SC	Pásová zeleň	- hlavná funkcia ochranná zeleň		
13	BK1	Regionálny biokoridor rieka Nitra	- rešpektovať vymedzenú funkciu - odstrániť stresové faktory - doplniť brehové porasty, posilniť biokoridor väčšími plochami drevinovej vegetácie /NDV/ - eliminovať znečistenie vody	- zachovať prírodný charakter celého územia - možná realizácia cyklotrás Možná realizácia peších chodníkov s oddychovými lavičkami - trvalé trávne porasty využívať ako kosené lúky	
13	VT NSS NRS	Technická vybavenosť	<i>Investícia v oblasti výroby tepla pre priemyselný park</i> - nová spínacia stanica - nová rozvodná stanica		

14. ROZVOJOVÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

Člení sa na:

- 14.1 Rozvojové *výrobné priemyselné plochy*
- 14.2 *Areály technickej vybavenosti*
- 14.3 *Dopravná a technická vybavenosť*
- 14.4 *Ochranné pásmo vysokej zelene*
- 14.5 *Regionálny biokoridor rieky Nitry*

14.1 Rozvojové výrobné a priemyselné plochy

Na mieste bývalých odkalovacích nádrží Topvaru sú navrhnuté rozvojové *výrobné a priemyselné plochy* s potrebnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Dopravné napojenie na mimoúrovňové napojenie Topoľčian na preložku cesty I/64 nerealizované a schválené v ÚPN mesta Topoľčany 1994, bude potrebné realizovať v časovom horizonte tohto územného plánu.

- Na okrajových plochách rozvojových plôch *výroby a priemyslu*, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - *koeficient zastavania pozemkov je maximálne 0,6*
 - *koeficient zelene je minimálne 0,2*
 - *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,2*

14.2 Areály technickej vybavenosti

- Areál odpadového hospodárstva sústredený na Pivovarníckej ulici časťou plochy ja na území tejto zóny. Je potrebné rešpektovať tieto rozvojové zámery mesta Topoľčany.
- Areál v maximálnej možnej miere osadiť vysokou zeleňou.

14.3 Dopravná a technická vybavenosť

- Dopravná vybavenosť. Pod bývalými odkalovacími nádržami Topvaru sú navrhnuté rozvojové priemyselné plochy s potrebnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Dopravné napojenie na mimoúrovňové napojenie Topoľčian na preložku cesty I/64 nerealizované a schválené v ÚPN mesta Topoľčany 1994, bude potrebné realizovať v časovom horizonte tohto územného plánu.
- Technická vybavenosť územia je napojená na existujúce líniové mestské rozvody vody, kanalizácie, plynu, elektriny a telekomunikácií.

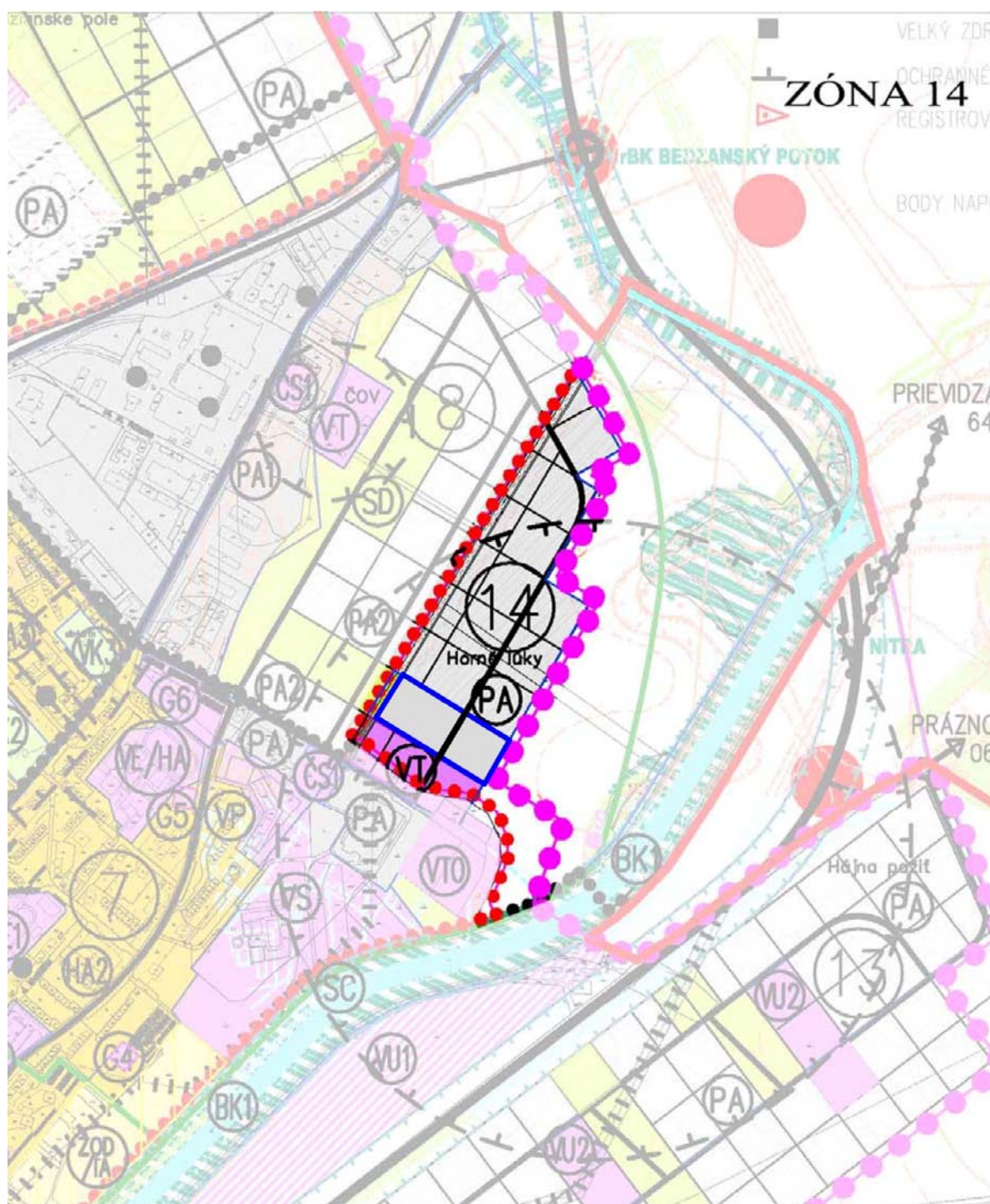
14.4 Plochy vysokej zelene

Na území zóny s prevažne priemyselnými plochami a technickou vybavenosťou je navrhnuté výrazné posilnenie plôch vysokej zelene, ktorá má ochrannú funkciu, posilňuje regionálny biokoridor rieky Nitra a spolu s malou občianskou architektúrou napojenou na trasu hlavného okružného pešieho ťahu výrazne pomôže zlepšiť životné a estetické prostredie Topoľčian.

- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

14.5 Regionálny biokoridor rieky Nitry

V súlade so zásadami miestneho systému ekologickej stability, je potrebné chrániť a zveľaďovať regionálny biokoridor rieky Nitry. Všetky nové plochy zelene navrhované v územnom pláne v jeho blízkosti, prinášajú jeho obohatenie a tým aj zlepšenie životného prostredia Topoľčian.



ZÓNA č.14

		ÚPN mesta TOPOĽČANY		URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
14					
14	PA	Navrhovaný výrobný a priemyselný areál	- hlavná funkcia <i>výroba</i>, priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby, <i>poľnohospodárska výroba</i> - prípustná funkcia občianska vybavenosť v nadväznosti na hlavnú funkciu /obchody, výskum/ - územie riešiť v stupni UŠ v nadväznosti na susedné lokality - výška halových objektov 2NP - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - uvažovať s dostatočnými plochami parkovej, izolačnej a nárazníkovej zelene - rešpektovať ochranné pásma - rešpektovať trasu vedenia obchvatu a prístupovej komunikácie do areálu <i>intenzita funkčného využitia plôch priemyselnej výroby :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2</i> - <i>koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,2</i>		
14	UT	Plocha technickej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu - dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy		
14	SC	Navrhovaná pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - vybudovať pešie a cyklistické trasy		
14	SD	Navrhované plochy zelene	- hlavná funkcia parková, izolačná a nárazníková zeleň s estetickým významom - vybudovať pešie a cyklistické trasy		

15. OBYTNÁ ZÓNA MALÉ BEDZANY

Člení sa na:

- 15.1 *Jestvujúce plochy rodinných domov*
- 15.2 *Rozvojové plochy bývania*
- 15.3 *Areál poľnohospodárskej živočíšnej výroby*
- 15.4 *Dopravné a technické vybavenie územia*
- 15.5 *Plochy vysokej zelene*
- 15.6 *Areál športovej vybavenosti*
- 15.7 *Zaplavované územie*

Charakteristika zóny

V súčasnosti v Malých Bedzanoch je vidiecka individuálna výstavba, na pôvodných parcelách, s minimálnou občianskou vybavenosťou, dopravne napojená na cestu III/06460 v jednom bode, z technickej vybavenosti chýba rozvod kanalizácie. V zóne sa nachádza poľnohospodárska živočíšna výroba. V katastrálnom území sa nachádza vodná nádrž, nevhodná pre rekreáciu a šport z dôvodu kontaminácie umelými hnojivami spádom z poľnohospodárskych plôch.

Územný plán navrhuje:

- Rozvojové plochy bytovej individuálnej výstavby
- Limitovať poľnohospodársku živočíšnu výrobu
- Rozvoj dopravného vybavenia
- Rozvoj technického vybavenia
- Rozvoj ochrannej zelene
- Dočasne rešpektovať areál priemyslu COLORSTAR mimo rozvojových plôch priemyslu
- Opatrenia proti prívalovým vodám v lokalite č. 6

Malé Bedzany nemali doteraz spracovaný územný plán. Preto je potrebné spracovať po schválení ÚPN mesta Topoľčany prehĺbujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu zóny Malé Bedzany.

15.1 Jestvujúce plochy rodinných domov

15.2 Rozvojové plochy bývania

Pre obidve funkčné plochy platia rovnaké regulatívy

Jestvujúce plochy rodinných domov a rozvojové plochy *bývania* sú naviazané na seba priestorovo, dopravne a aj technickým vybavením.

Rozvojové plochy bývania sa nachádzajú v pokračovaní súčasných plôch individuálnej výstavby po zokruhovanej dopravnej komunikácii. Budú pozostávať z rodinných domov a mestských víl.

Je navrhovaná rovnaká podlažnosť – 2 nadzemné podlažia a podkrovia pre obidva druhy zástavby. Podzemné podlažie určuje stavebník, je pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pri navrhovaných plochách bytovej výstavby a *rodinných domov* je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov, a vybudovať parkové plochy aj s malou občianskou vybavenosťou. Peší ťah je navrhovaný na prepojenie nových rozvojových plôch a súčasnej mestskej štruktúry.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- priemyselná prvovýroba

- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2 Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou Jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach. Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoleným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topolčany.
- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, hospodárskych zvierat, holubov, kožušinových zvierat , králikov a pod.*
- *Pre celú zónu sa na pozemkoch rodinných domov povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat,*
 - *chov domácich úžitkových, malých a drobných zvierat a hospodárskych zvierat.*

Na chov iných zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topolčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákonč. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón individuálneho bývania je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

Dopravné riešenie musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30.

V obytnej zóne sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- *pri obslužných komunikáciách C2:*
 - *min 13m pri zástavbe rodinnými domami*
 - *min. 15m pri súboroch s mestskými vilami.*
- *pri obslužných komunikáciách C3:*
 - *min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,*
 - *min. 12m pri súboroch s mestskými vilami.*
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou*

- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,*
- *v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.*

4. Voda, kanalizácia, elektrina plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 15 je územím s výstavbou plôch *rodinných domov* v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažne mierne svažité charakter, pozemky sú zatravnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-ným využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700m², môže byť využitý pre dva domy - so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche *500m²* je využiteľný pre 1 rodinný dom. Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne - v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestnú komunikáciu

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia MÚ.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácii je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí by prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku. *Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.*

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddelujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutné akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutné podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

V zóne navrhujeme nové stavby v limite únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovia.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebné regulatívy

- novostavby bytových domov (max. 2NP)

- nový koeficient využívania územia v obytných plochách nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
- nové priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre parcely veľkosťou s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity
- pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje zabezpečiť* v objekte garáž
- všetky byty je nutne zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
- je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
- plochy bytov a ich. vybavenosť v rodinných domoch, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia - detto
- voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.
- *spôsob oplotenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia, v uličnej čiare zástavbe:*
 - *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*
 - *vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,5 m,*
 - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,*
 - *medzi jednotlivými pozemkami a na obode pozemku*
 - *pripustná výška oplotenia - maximálne 2 m,*
 - *odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot*
 - *možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku,*
 - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr,*

12 Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 parkovacie miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabráňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodné priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - ~~o 5 zamestnancov~~
 - ~~o 10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - ~~o 5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - ~~o 3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~
 - ~~o 1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 60 % voľného priestranstva, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

15.3 Areál živočíšnej poľnohospodárskej výroby

Nachádza sa v centre osídlenia, priamo napojený na cestu III/06460. pre jeho polohu má v územnom pláne limitovaný chov 110 prasníc a 140 ciciakov, s potrebným ochranným pásmom 30 m.

15.4 Dopravné a technické vybavenie územia

- Rozvoj dopravného vybavenia je navrhnutý zokruhováním mestskej komunikácie napojením v 2 bodoch na cestu III/06460, a novými miestnymi komunikáciami v rozvojových plochách bývania.
- Technické vybavenie územia je navrhnuté v súlade s potrebami rozvoja bývania:
 - o Odkanalizovanie Malých Bedzan, vrátane nových rozvojových plôch.
 - o Preložka vzdušného vedenia VN mimo hraníc bytovej výstavby, alebo do podzemných káblov
 - o rozvoj líniových vedení vodovodu podľa potreby rozvojových plôch bývania
 - o rozvoj líniových vedení plynovodu podľa potreby rozvojových plôch bývania
 - o rozvoj líniových vedení elektrického rozvodu podľa potreby rozvojových plôch bývania

15.5 Plochy vysokej zelene

- Na území zóny sa nachádza existujúca vysoká zeleň. Pre potreby jej zachovania a zveľadenia je potrebné spracovať dokument starostlivosti o dreviny v celom katastri Topoľčian. Je potrebné spájať existujúce plochy vysokej zelene do premysleného celku aj v Malých Bedzanoch.
- *Na existujúcej verejnej zeleni je povolená výstavba RD (rodinného domu), medzi potokom a Záhradkárskou ulicou na parc. č. 110 (zmenou funkčnej plochy na plochu rodinných domov).*
Slovenský vodohospodársky podnik š.p., o. z. Piešťany požaduje v riešenom území, ktoré je v bezprostrednom dotyku s ním spravovaným vodohospodársky vodným tokom Bedzianskeho potoka:
 - *Rešpektovať Zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822 a STN 75 2102 atď.*
 - *Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v styku s tokom odsúhlasíť s ich organizáciou*
 - *Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 5m od brehovej čiary vodného toku Bedzianskeho potoka. Do takto vymedzeného pobrežného pozemku nie je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technického vybavenia územia, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky využívať.*
- Na okrajových plochách rozvojových plôch priemyslu, okrem jeho nezávadnosti, navrhujeme vybudovať – vysadiť aj ochranné, zachytávacie plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topoľčian.

15.6 Areál športovej vybavenosti

Aj v Malých Bedzanoch je potrebné budovať primeraný športový areál na základe existujúcich plôch. Jeho reálnu veľkosť je možné spracovať po schválení ÚPN mesta Topoľčany prehľbujúcou územnoplánovacou dokumentáciou zóny Malé Bedzany.

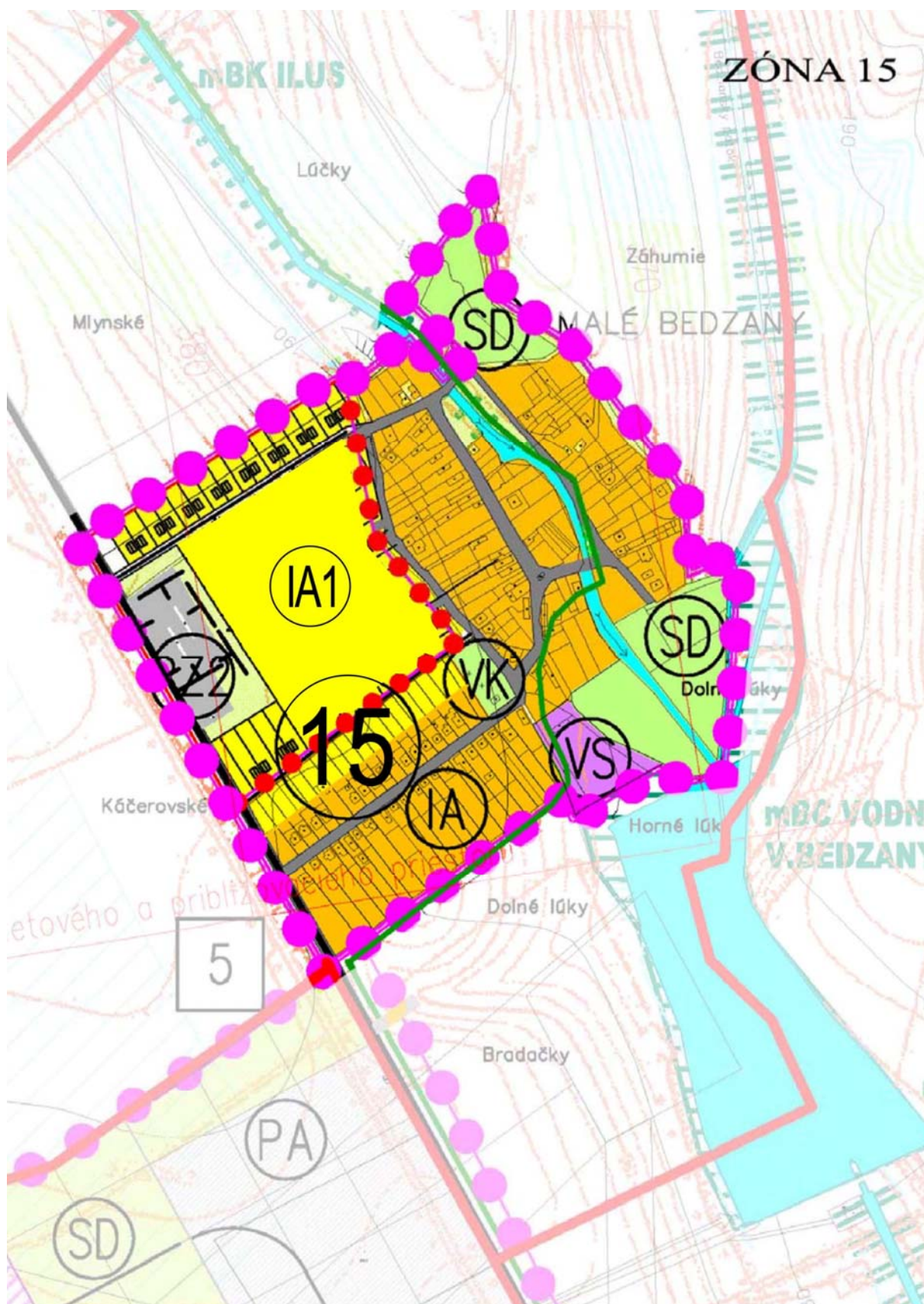
15.7 Zaplavované územie

Na území Malých Bedzan sa nachádza zaplavované územie z prívalových vôd lokalita č. 6. „Mlynské“. Pod lokalitou Mlynské nad cestou č. 06460 sa vytvára spádové územie prívalových vôd, tvorených v predjarnom období prudkým topením snehu.

Prívalové vody sa sústreďujú telesom cesty, a zaplavujú rodinné domy pod telesom cesty. Spádové územie prívalových vôd tvorí územie asi 3,8 km².

Sústredený povodňový prietok bude podľa návrhu a následnej dokumentácie vodohospodárskej projektovej organizácie zachytený zberným rigolom nad cestou a priepustom pod telesom cesty odvedený kombinovaným povrchovo - podzemným kanálom do vodnej nádrže.

Podľa spracovaného projektu riešiť ochranu proti prívalovým vodám v mestskej časti Malé Bedzany, v lokalite Mlynské - na ul. Hlavná, ceste III/064060.



ZÓNA č.15

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
15		Malé Bedzany			
15	IA	Jestvujúca zástavba rodinných domov	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - doriešiť odkanalizovanie objektov <i>- pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i>	- spríbzniť výraz a sfarbenie striech - posilňovať všetky aspekty životného prostredia	- zabezpečiť ochranu a údržbu miestnych pamätihodností
15	IA 1	<i>Navrhované plochy bývania</i>	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni UŠ v návaznosti na okolitú výstavbu - navrhnuť novú dopravnú a technickú infraštruktúru - v návrhu rešpektovať všetky ochranné pásma - v rámci vymedzenej plochy uvažovať so základnou občianskou vybavenosťou vyplývajúcou z kapacity územia a so zeleňou - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - doriešiť odkanalizovanie objektov <i>- na existujúcej verejnej zeleni je povolená výstavba RD medzi potokom a Záhradkárskou ulicou na parcele č. 110</i> <i>- min. výmera pozemku 1rod domu 500m2</i> <i>- pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i>		
15	VK	Jestvujúci cintorín	- akceptovať vymedzenú funkciu	- zabezpečiť ochranu a údržbu zelene a peších komunikácií	
15	VŠ	<i>Lesná škôlka</i>	<i>- akceptovať vymedzenú funkciu</i> <i>- doplnková funkcia obchod</i>		
15	SC	Pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - dobudovať pešie a cyklistické trasy		- regionálny biokoridor Bedziarsky potok
15	SD	Jestvujúce plochy zelene	- rešpektovať vymedzenú funkciu <i>- doplnková funkcia jednoduché zariadenia športu a rekreácie</i>	- zabezpečiť údržbu a obnovu nízkej a vysokej zelene	
15	PZ	Areál živočíšnej výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu - max počet chovných zvierat 110 ks prasníc + 140 ciciakov - ochranné pásmo 30m		

16. OBYTNÁ ZÓNA VEĽKÉ BEDZANY

Člení sa na:

- 16.1 *Jestvujúca zástavba rodinných domov*
- 16.2 *Rozvojové plochy bývania*
- 16.3 *Areál poľnohospodárskej živočíšnej výroby*
- 16.4 *Areál živočíšnej výroby (bitúnok)*
- 16.5 *Dopravné a technické vybavenie územia*
- 16.6 *Plochy vysokej zelene*
- 16.7 *Areál športovej vybavenosti*
- 16.8 *Zaplavované územie*

Charakteristika zóny

V súčasnosti vo Veľkých Bedzanoch je vidiecka výstavba *rodinných domov*, na pôvodných parcelách, s minimálnou občianskou vybavenosťou, dopravne napojená na cestu *III/1700 (pôvodné označenie III/06460)* v jednom bode, z technickej vybavenosti chýba rozvod kanalizácie. V zóne sa nachádza poľnohospodárska živočíšna výroba, (poľnohospodárske podielnícke družstvo a bitúnok)

Územný plán navrhuje:

- Rozvojové plochy výstavby *rodinných domov*
- Limitovať poľnohospodársku živočíšnu výrobu
- Rozvoj dopravného vybavenia
- Rozvoj technického vybavenia
- Rozvoj ochrannej zelene

Veľké Bedzany nemali doteraz spracovaný územný plán. Preto je potrebné spracovať po schválení ÚPN mesta Topoľčany prehlbujúcu územnoplánovaciú dokumentáciu zóny Veľké Bedzany.

16.1 Jestvujúca zástavba rodinných domov

16.2 Rozvojové plochy bývania

Pre obidve funkčné plochy platia rovnaké regulatívy

Jestvujúca zástavba rodinných domov a navrhované plochy bývania sú naviazané na seba priestorovo, dopravne a aj technickým vybavením. Rozvojové plochy bývania sa nachádzajú v pokračovaní súčasných plôch individuálnej výstavby po zokruhovanej dopravnej komunikácii.

Rozvojové plochy bývania budú pozostávať z rodinných domov a mestských víl. Je navrhovaná rovnaká podlažnosť – 2 nadzemné podlažia a podkrovie pre obidva druhy zástavby. Podzemné podlažie určuje stavebník, je pravdepodobne potrebná pre saturovanie statickej dopravy.

Pre jednotlivé rozvojové plochy bývania je potrebné vypracovať podrobné riešenie urbanistického usporiadania v úrovni urbanistickej štúdie a v mierke grafického vyjadrenia určenej pre územný plán zóny. Urbanistická štúdia bude podkladom pre územné rozhodovanie.

V juhozápadnej polohe pozdĺž komunikácie III/06499 po odbočke z Čerešňovej ul. v smere do Jacoviec riešiť plochu bývania pre súbor 5-tich rodinných domov (16/6).

Pri navrhovaných plochách málopodlažnej bytovej výstavby je potrebné pri schvaľovanom procese zachovať Individuálnu charakteristiku jednotlivých sídlisk vo vzťahu k využívaniu pozemkov.

1. Typy zakázaného funkčného vymedzenia a využitia

V danom území sú zakázané tieto činnosti :

- ťažba stavebných materiálov
- poľnohospodárska výroba
- priemyselná prvovýroba

- podnikateľské činnosti obťažujúce obyvateľov hlukom, zápachom, prachom, vibráciami, žiarením nadmernou spotrebou kyslíka, bakteriologicky produkciou nežiaducich chemických látok a prvkov
- činnosti používajúce výbušniny alebo iné životu nebezpečné materiály
- činnosti, ktoré svojou nadmernou mierou poškodzujú obytné alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu detí a mládeže vzbudzujúce všeobecné pohoršenie*
- výstavba nájomných domov
- výstavba a prevádzkovanie provizórneho bývania*

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia, povolené za špeciálnych podmienok

- bytová funkcia, v miere stanovenej koeficientom využívania územia s možnosťou jeho prekročenia
- malé podnikateľské aktivity, predovšetkým v oblasti obchodu, služieb, remeselnej výroby a úžitkového umenia, im porovnateľné aktivity. Malé podnikateľské aktivity v rámci obytných zón v plochách individuálnej bytovej zástavby nesmú mať zvýšené nároky na skladovanie, dopravu a parkovanie, nesmú byť hlučné a nesmú vytvárať zápach.

Umiestnenie takéhoto zariadenia je podmienené dodržaním koeficientu využitia územia, jeho dovoľným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

- *Pre celú zónu sa zakazuje :*
 - *chov pre komerčné účely a chovné stanice : psov, hydiny, hospodárskych zvierat, holubov, kožušinových zvierat , králikov a pod.*
- *Pre celú zónu sa na pozemkoch rodinných domov povoľuje :*
 - *chov spoločenských zvierat,*
 - *chov domácich úžitkových, malých a drobných zvierat a hospodárskych zvierat.*

Na chov iných zvierat ako je uvedené, vydá mesto Topoľčany na základe individuálneho posúdenia súhlas na chov s určením podmienok a rozsahu chovu zvierat tak, aby chov zvierat negatívne neovplyvňoval obytné a životné prostredie v zóne. Pri chove zvierat rešpektovať zákon č. 39/2007 o veterinárnej starostlivosti.

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie obytných zón *rodinných domov* je podriadené z hľadiska dopravného riešenia vyššieho územného celku mestského okruhu. Vnútroblokové cesty, napojené na tento okruh, a dopravné osi majú mať charakter kludnej , regulovanej dopravy s limitovanými rýchlosťami a obmedzenými prejazdmi, predovšetkým v blízkosti školských a výchovných areálov. Aby sa tento charakter zvýraznil, je nutné požadovať pri všetkých nových investíciách do územia budovania zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený organmi štátnej správy.

Dopravné riešenie musí byť založené so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 –MO8/40 a C3 –MO8/30. V obytnej zóne sa požaduje dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:

- *pri obslužných komunikáciách C2:*
 - *min 13m pri zástavbe rodinnými domami*
 - *min. 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.*
- *pri obslužných komunikáciách C3:*
 - *min. 10m pri zástavbe rodinnými domami,*
 - *min. 12m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.*
- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C2 sa požaduje vybudovať obojstranný chodník pre peších s parametrami podľa STN a s min. jednostrannou uličnou zeleňou*

- *v uličnom priestore obslužnej komunikácie C3 sa požaduje vybudovať min. jednostranný chodník pre peších,*
- *v obytných uliciach je povolené budovať pešie chodníky súbežne a s niveletou zhodnou s cestným telesom, avšak musí byť riadne vyznačený resp. farebne oddelený.*

4. Voda, kanalizácia, elektrina, plyn a telekomunikácie

Všetky novo navrhované byty a domy musia byť plne vybavené technickou infraštruktúrou. Tieto riešenia musia byť v súlade so sústavou STN.

5. Charakteristika pozemkov

Celé územie zóny 16 je územím s výstavbou *rodinných domov* v plnej miere. Z hľadiska vlastníckeho bezpodmienečne potrebné nové preparcelovanie. Územie ma prevažné mierne svažité charakter, pozemky sú zatrávnené alebo záhrady. Limitom pre ďalšie stavebné aktivity je predovšetkým diferencovanie charakteru priestorov a nutnosť určiť vlastníkov alebo správcov.

Pozemky rôznych veľkosti stanovením koeficientu územia 0,8 a jeho 10%-ným využitím dovoľujú dodatočné dostavby u väčších pozemkov (prakticky to znamená, že napr. pozemok, o ploche 700 m², môže byť využitý pre dva domy - so záťažou prejazdu alebo jeden dom + dielňa. Pozemok o ploche *500m²* je využiteľný pre 1 rodinný dom. Väčšie pozemky vytvárajú rezervy pre dostavby obytnej funkcie, podnikateľských a chovateľských aktivít. Ich povolenie orgánmi mesta môže byť však vždy len individuálne - v zaujme vylúčenia konfliktov.

6. Umiestnenie objektov vzhľadom na cestne komunikácie

Pre všetky sektory (bloky) v rámci zóny s určené zastavovacie čiary ako hranice maximálneho priblíženia sa k cestnej komunikácii. Tieto hranice nesmú byť prekročené zástavbou bez povolenia Mesta Topoľčany.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí byť prejazd minimálne 3,5 m zabezpečený a záťaž zapísaná k vlastníctvu pozemku. *Pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinierskych sietí.*

7. Umiestnenie vzhľadom na hranicu, oddeľujúcu navzájom aspoň dva pozemky

Dostavby, nadstavby a prestavby je nutné vzhľadom na existujúce stavby podrobiť individuálnemu posúdeniu a musia byť v súlade s platnými predpismi a normami.

8. Umiestnenie jedných stavieb vzhľadom na iné

Vzdialenosť existujúcich stavieb je nutne akceptovať, naviac, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslnenia; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby je nutne podrobiť individuálnemu posúdeniu, vzhľadom k platným normám.

9. Pozemok pre stavbu

Pre 1 rodinný dom sa stanovuje minimálna plocha stavebného pozemku 500 m². Pre malopodlažnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

V zóne navrhujeme nové stavby v limite únosnosti inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti, predovšetkým však školských zariadení.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytné podkrovia.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

- novostavby bytových domov (max. 2NP a podkrovie)
 - koeficient využívania územia v obytných plochách nesmie presiahnuť hodnotu 0,9
 - pre parcely veľkosťou s vidieckym charakterom je možné pripustiť chovateľské aktivity
 - pre novú výstavbu bytov *sa doporučuje zabezpečiť* v objekte garáž
 - všetky byty je nutné zabezpečiť technickou infraštruktúrou - vykurovanie, teplú a studenú vodu, elektrinu, plyn, telefón
 - je potrebné zabezpečiť nerušivý odvoz odpadkov, diferencovaný podľa druhu
 - plochy bytov a ich. vybavenosť v rodinných domoch, vrátane vybavenosti v dome, musia byť primerané, v súlade s hygienickými normami a STN 73 4301 budovy na bývanie, schválené MÚ.
 - odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
 - *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť volená variantne a v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi,*
 - materiály priečelia - detto
 - voľba architektonického detailu musí byť prejednaná s oprávneným orgánom.
 - *Pre lokalitu 16/6 sa dopĺňajú nasledovné regulatívy pre spôsob oplotenia pozemkov:*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,*
- v uličnej čiare zástavby*
- *súvislé nepriehľadné steny na základovom páse - maximálne do výšky 60 cm,*
 - *vyššie konštrukcie oplotenia - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,*
- nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,*
- medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku*
- *pripustná výška oplotenia - maximálne 2 m,*
 - *odporúčané konštrukčné prvky - drevo v priehľadnej forme, pletivo, živý plot*
 - *možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriéru pozemku bez ohrozenia svetlo-technických podmienok a oslnenia susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia*
- nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt.*

13 Parkoviská

Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.

~~Cieľovým stavom je dosiahnuť, aby na jeden byt pripadlo 1 parkovacie miesto v dome a navyše pohotovostne parkoviská na povrchu v hodnote 20-30 %t vzhľadom k počtu bytov. Tento údaj prekračuje súčasný stupeň motorizácie, ale nesmú byť v území prijaté také riešenia, ktoré by zabráňovali v budúcnosti takéto riešenie prijať.~~

- ~~pre podnikateľské aktivity je nutné potrebné 1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov (STN 73-6110)~~
- ~~pre obchodne priestory a služby je nutné zabezpečiť 1 parkovacie miesto na:~~
 - o ~~5 zamestnancov~~
 - o ~~10 návštevníkov do 1 hodiny~~
 - o ~~5 návštevníkov do 2 hodín~~
 - o ~~3 návštevníkov od 2 do 4 hodín~~
- ~~pre administratívne priestory je potrebné podľa STN 73-6110:~~
 - o ~~1 parkovacie miesto na 7 zamestnancov~~

o ~~1 parkovacie miesto na 30 m čistej administratívnej plochy~~

13. Voľné priestranstvo

Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva, *v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene.*

14. Koeficient využitia je stanovený na 0,8

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

16.3 Areál živočíšnej poľnohospodárskej výroby

- Nachádza sa na okraji osídlenia, priamo napojený na cestu III/06460. pre jeho polohu má v územnom pláne limitovaný chov 2 100 ošípaných, s potrebným ochranným pásmom 145 m ochrannej vysokej zelene. Zaťaženie obyvateľov obce pachom ochranné pásmo a ochranná vysoká zeleň nerieši.

16.4 Areál živočíšnej výroby - bitúnok

Na území Veľkých Bedzan sa nachádza bitúnok Kozinka, s kapacitou 150 prasiat denne. Požadované ochranné pásmo je 35 m. Samotné umiestnenie bitúnku je z hľadiska životného prostredia nevhodné, nakoľko sa nachádza na opačnej strane umiestnenie v osídlení Veľkých Bedzan poľnohospodárskej živočíšnej výroby

16.5 Dopravné a technické vybavenie územia

- Rozvoj dopravného vybavenia je navrhnutý zokruhovaním mestskej komunikácie napojením v 2 bodoch na cestu III/06460, a novými miestnymi komunikáciami v rozvojových plochách bývania.
 - o Napojenie novej miestnej komunikácie C3 obytnej plochy (časť Dolné záhrady) riešiť na existujúce miestnu komunikáciu pod Družstvom podielnikov.
 - o *navrhovaná prístupová komunikácia šírky 6m k novonavrhovanej rozvojovej lokalite 16/5 bude funkčnej triedy C3-obslužná komunikácia sprístupňujúca objekty a územie. Kategória prístupovej komunikácie bude MOU 6/40-dvojpruhová miestna komunikácia s prvkami upokojenia dopravy ukončená dočasným obratiskom.*
 - o *Plánovanú prepojavacu miestnu komunikáciu riešiť na pozemku parc.č.409.*
- *Pozdĺž Čerešňovej ulice riešiť peší chodník celým zastavaným územím Veľkých Bedzan a zaradiť do verejnoprospešných stavieb.*
- Technické vybavenie územia je navrhnuté v súlade s potrebami rozvoja bývania:
 - o Odkanalizovanie Veľkých Bedzan, vrátane nových rozvojových plôch.
 - o Preložka vzdušného vedenia VN mimo hraníc bytovej výstavby, alebo do podzemných káblov
 - o *v rozvojovej lokalite 16/5- návrh novej trafostanice 250kVA s možnosťou rozšírenia na 630kVA, ktorá je napojená z jestvujúceho vzdušného vedenia VN 22kV.*
 - o rozvoj líniových vedení vodovodu podľa potreby rozvojových plôch bývania
 - o rozvoj líniových vedení plynovodu podľa potreby rozvojových plôch bývania
 - o rozvoj líniových vedení elektrického rozvodu podľa potreby rozvojových plôch bývania.

16.6 Plochy vysokej zelene

- Na území zóny sa nachádza existujúca vysoká zeleň. Pre potreby jej zachovania a zveľadenia je potrebné spracovať dokument starostlivosti o dreviny v celom katastri Topoľčian. Je potrebné spájať existujúce plochy vysokej zelene do premysleného celku aj vo Veľkých Bedzanoch.

16.7 Areál športovej vybavenosti

Aj vo Veľkých Bedzanoch je potrebné budovať primeraný športový areál na základe existujúcich plôch. Jeho reálnu veľkosť je možné spracovať po schválení ÚPN mesta Topolčany prehlbujúcou územnoplánovacou dokumentáciou zóny Veľké Bedzany.

16.8 Zaplavované územie

Na území Veľkých Bedzan sa nachádza zaplavované územie z prívalových vôd lokalita č. 5. "Lánice" Pod lokalitou "Lánice" nad cestou č. 06460 sa vytvára spádové územie prívalových vôd, tvorených v predjarnom období prudkým topením snehu.

Prívalové vody sa sústreďujú telesom cesty, a zaplavujú rodinné domy pod telesom cesty. Spádové územie prívalových vôd tvorí územie asi 1,0 km².

Sústredený povodňový prietok bude podľa návrhu a následnej dokumentácie vodohospodárskej projektovej organizácie zachytený zberným rigolom nad cestou a priepustom pod telesom cesty odvedený kombinovaným povrchovo - podzemným kanálom do potoka Ilus.

Na území navrhovanej lokality severovýchodne nad ulicou Vinohradníckou nehrozí nebezpečenstvo zaplavovania prívalovými vodami.

Podľa spracovaného projektu riešiť ochranu proti prívalovým vodám v mestskej časti Veľké Bedzany, v lokalite Lánice na ul. Chmeľovej, Pod cintorínom, Čerešňovej.

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
16		Veľké Bedzany			
16	IA	Jestvujúca zástavba rodinných domov	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - doriešiť odkanalizovanie objektov - dobudovať dopravnú a technickú infraštruktúru	- spríbzniť výraz a sfarbenie striech - posilňovať všetky aspekty životného prostredia	- zabezpečiť ochranu a údržbu miestnych pamätihodností
16	IA 1	Navrhovaná individuálna bytová výstavba	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia občianska vybavenosť a služby - územie riešiť v stupni UŠ v návaznosti na okolitú výstavbu - navrhnúť novú dopravnú a technickú infraštruktúru - v návrhu rešpektovať všetky ochranné pásma - v rámci vymedzenej plochy uvažovať so základnou občianskou vybavenosťou vyplývajúcou z kapacity územia a so zeleňou - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - doriešiť odkanalizovanie objektov - min. výmera pozemku 1rod domu 500m² - pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.	- v návrhu jasne definovať uličné a stavebné čiary - harmonizovať hmoty jednotlivých objektov - riešiť otázky verejnej a súkromnej zelene??	
16	IA 2		- prípustná len obytná funkcia, nepripúšťať podnikateľské aktivity - nepripustiť hlučné prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku - doriešiť odkanalizovanie objektov - dobudovať dopravnú a technickú infraštruktúru - min. výmera pozemku 1rod domu 500m² - pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.	- spríbzniť výraz a sfarbenie striech - posilňovať všetky aspekty životného prostredia	
16	VK	Jestvujúci cintorín	- akceptovať vymedzenú funkciu	- zabezpečiť ochranu a údržbu zelene a peších komunikácií	
16	VS	Športový areál	- hlavná funkcia šport, doplnková funkcia občianska vybavenosť zlučiteľná s hlavnou funkciou /predaj šport. Potrieb, šport. Služby, reštaurácia/	- venovať pozornosť vnútroareálovej zeleni a peším komunikáciám	
16	PA	Bitúnok	- akceptovať vymedzenú funkciu - ochranné pásmo 35m		
16	SC	Pásová zeleň	- akceptovať vymedzenú funkciu - dobudovať pešie a cyklistické trasy		- regionálny biokoridor Bedziarsky potok
16	SD	Navrhovaná plocha zelene	- hlavná funkcia izolačná a nárazníková zeleň		
16	SD1	Navrhovaná plocha zelene	- hlavná funkcia izolačná a nárazníková zeleň - možnosť IBV mimo ochranného pásma Poľnohospodárskeho družstva, mimo ochranného pásma platia regulatívy ako pre IA		
16	PZ	Areál živočíšnej výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu - max počet chovných zvierat 2100 ks - ochranné pásmo 145m - vybudovať ochrannú zeleň		

14. SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

14.1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.3/2011 ÚPN mesta

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.3/2011 Územného plánu mesta Topoľčany v znení schválených zmien a doplnkov č. 1/2008 a č.2/2010 tvoria :

- textová časť dokumentácie – Záväzná časť v rozsahu kapitol 1. – 13.,
- grafická časť dokumentácie – Grafická časť – výkresy v rozsahu :

2-ZD3 Komplexný výkres	M 1: 10 000
11-ZD3 Využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	M 1: 10 000
12-ZD3 Výkres regulatívov	M 1: 10 000
13-ZD3 Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1: 10 000

Plochy pre verejnoprospešné stavby a zoznam verejnoprospešných stavieb sú menovite uvedené v záväznej časti :

- v kapitole 10. – Plochy na verejnoprospešné stavby,
- v kapitole 12. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.

Prílohou je schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

14.3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.5/2017 ÚPN mesta

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.5/2016 Územného plánu mesta Topoľčany tvoria :

- textová – Záväzná časť časť dokumentácie v rozsahu kapitol 1. – 14.
- grafická časť dokumentácie – Grafická časť – výkresy v rozsahu :

2-ZD3 Komplexný výkres	M 1: 10 000
12-ZD3 Výkres regulatívov	M 1: 10 000
13-ZD3 Výkres verejnoprospešných stavieb	M 1: 10 000

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v záväznej časti :

- v kapitole 12. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.