

Ardis a.s.
Mgr. Miroslav Vrban
Krížna 13
965 01 Žiar nad Hronom

Váš list číslo/zo dňa
275/2020 / 01.04.2020

Naše číslo
8646/2020/2180/KRU

Vybavuje/linka
Bc. Matúš Králik
033-7368 221

Hlohovec
04.05.2020

Vec:

Územnoplánovacia informácia

Mesto Hlohovec, ako príslušný orgán územného plánovania, na základe žiadosti, doručenej Mestskému úradu v Hlohovci dňa 03.04.2020, vo veci vydania územnoplánovacej informácie pre záujem o realizáciu bytovej výstavby na pozemkoch registra „C“ p. č. 2663/1 a 2663/2 v k. ú. Šulekovo, ulica Za Váhom, vydáva vo väzbe na platný Územný plán mesta Hlohovec (ďalej len „ÚPN“) nasledovné vyjadrenie:

Reg. C p.č.	výmera m ²	číslo LV	druh pozemku reg. C / reg. E	Umiestnenie pozemku (určené k 1.1.1990)	Umiestnenie pozemku (určené ako návrh)
2663/1	26 253	3112	Orná pôda	mimo zastavaného územia obce	v zastavanom území obce
2663/2	12 763	3112	Orná pôda / Vodná plocha	mimo zastavaného územia obce	v zastavanom území obce*

*časť pozemku sa nachádza za hranicou zastavaného územia určeného ako návrh.



Lokalizácia parciel reg. C 2663/1 a 2663/2 k.ú.

Šulekovo na podklade:

Ortofotomapa a dáta KN

ZBGIS®

© Úrad geodézie, kartografie a katastra
Slovenskej republiky
k 05.05.2020



Lokalizácia parciel registra C 2663/1 a 2663/2 k.ú. Šulekovo v rámci: Územný plán mesta Hlohovec, júl 2018 Výrez výkresu č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

OO/OU	PLOCHY KOMERČNEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, ROZVOJ
CB	PLOCHY ZMIEŠANÉHO BÝVANIA A OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, ROZVOJ
ZP	VEREJNÉ PARKY A PARKOVO UPRAVENÁ ZELEN, ROZVOJ
	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, NÁVRH

V zmysle Územného plánu mesta Hlohovec, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 211/2018 o Územnom pláne mesta Hlohovec (ďalej len „ÚPN“) sa parcely nachádzajú v mestskej časti Hlohovec, v urbanistickom obvode **UO 18 – Šulekovo**.

Vyznačená časť parcely registra C p.č. 2663/1 (z prílohy č.1 žiadosti o územnoplánovaciu informáciu) sa nachádza v území zmiešanej občianskej vybavenosti v regulačnom bloku **CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť**, predstavuje územie mesta (Vedľajšie a doplnkové ťažiskové územia v zmysle kompozičnej kostry mesta) s intenzívnym využitím územia a vysokou mierou polyfunkčnosti s vybavenosťou mestského (príp. nadmestského) významu. Zmiešané územie je tvorené prevažne polyfunkčnými budovami, s charakteristickou blokovou zástavbou. Výška zástavby rešpektuje siluetu so zohľadnením charakteru prostredia, s požiadavkami na formovanie parteru. Táto časť parcely je súčasťou **rozvojového územia** lokality „**Kozí vrch B**“.

Intenzita využívania pozemku v regulačnom bloku CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť je určená indexmi zastavaných plôch a zelene, ktoré sú stanovené ako 30/45, čo znamená maximálny index zastavaných plôch (IZP) 30% regulačného bloku (zástavba budovami), minimálny index zelene (IZ) 45 % plochy regulačného bloku. Ostávajúcu plochu pozemku je možné využiť na spevnené plochy (parkovanie, chodníky,...).

Zvyšná časť parcely registra C p.č. 2663/1 sa nachádza v území občianskej vybavenosti v regulačnom bloku **OO – Obchod a služby**, ktoré slúži predovšetkým na umiestňovanie zariadení a budov komerčného občianskeho vybavenia - zariadenia maloobchodu, služieb. Táto časť parcely je súčasťou **rozvojového územia** lokality „**Nové Centrum**“.

Intenzita využívania pozemku v regulačnom bloku OO – Obchod a služby je určená indexmi zastavaných plôch a zelene, ktoré sú stanovené ako 40/20, čo znamená maximálny index zastavaných plôch (IZP) 40% regulačného bloku (zástavba budovami), minimálny index zelene (IZ) 30 % plochy regulačného bloku. Ostávajúcu plochu pozemku je možné využiť na spevnené plochy (parkovanie, chodníky,...).

Z hľadiska typológie zástavby v rámci oboch regulačných blokov ide o **Blokovú zástavbu (B)**, ktorá predstavuje väčšinou kompaktný (BK) (uzatvorený) alebo variantne otvorený (BO) (prerušovaný) spôsob radenia budov do uceleného tvaru – bloku – pričom budovy po obvode bloku sú orientované čelom voči uličnému priestranstvu. V porovnaní s voľnou a ulicovou zástavbou ide spravidla o najintenzívnejšiu formu zástavby. Pri blokovej zástavbe sa prevažne uličná čiara zhoduje so stavebnou čiarou (*Výnimku tvoria napr. sídliskové formy zástavby, kde je rozdiel medzi uličnou a stavebnou čiarou spravidla rozlíšiteľný*), ktorú tvoria fasády budov, a ktorú je potrebné v plnej miere rešpektovať.

Parcela registra C p.č. 2663/2 sa nachádza v území zmiešanej občianskej vybavenosti a bývania a z časti zasahuje do územia mestskej zelene. Na túto parcelu prislúchajú dva regulačné bloky.

1. ZP – Parky, lesoparky a parkovo upravená zeleň, predstavuje územie parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene lesoparkov. Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia tejto časti parcely je potrebné riadiť sa zásadami a regulatívmi stanovenými v regulačnom liste záväznej časti ÚPN mesta Hlohovec pre regulačný list ZP – Parky, lesoparky a parkovo upravená zeleň, v ktorom je určené funkčné využitie v členení na prípustné a neprípustné funkcie (príloha). Táto časť parcely sa nachádza mimo zastavaného územia obce.

2. CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť, predstavuje územie mesta (*Vedľajšie a doplnkové ťažiskové územia v zmysle kompozičnej kostry mesta*) s intenzívnym využitím územia a vysokou mierou polyfunkčnosti s vybavenosťou mestského (príp. nadmestského) významu. Zmiešané územie je tvorené prevažne polyfunkčnými budovami, s charakteristickou blokovou zástavbou. Výška zástavby rešpektuje siluetu so zohľadnením charakteru prostredia, s požiadavkami na formovanie parteru. Táto časť parcely je súčasťou **rozvojového územia** lokality „Kozí vrch B“.

Intenzita využívania pozemku v regulačnom bloku CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť je určená indexmi zastavaných plôch a zelene, ktoré sú stanovené ako 30/45, čo znamená maximálny index zastavaných plôch (IZP) 30% regulačného bloku (zástavba budovami), minimálny index zelene (IZ) 45 % plochy regulačného bloku. Ostávajúcu plochu pozemku je možné využiť na spevnené plochy (parkovanie, chodníky,...).

Z hľadiska typológie zástavby v rámci regulačného bloku CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť ide o **Blokovú zástavbu (B)**, ktorá predstavuje väčšinou kompaktný (BK) (uzatvorený) alebo variantne otvorený (BO) (prerušovaný) spôsob radenia budov do uceleného tvaru – bloku – pričom budovy po obvode bloku sú orientované čelom voči uličnému priestranstvu. V porovnaní s voľnou a ulicovou zástavbou ide spravidla o najintenzívnejšiu formu zástavby. Pri blokovej zástavbe sa prevažne uličná čiara zhoduje so stavebnou čiarou (*Výnimku tvoria napr. sídliskové formy zástavby, kde je rozdiel medzi uličnou a stavebnou čiarou spravidla rozlíšiteľný*), ktorú tvoria fasády budov, a ktorú je potrebné v plnej miere rešpektovať.

Urbanistický rozvoj všetkých dotknutých regulačných blokov spadá pod **rozvojové územia** v zmysle intervenčného stupňa **Nová urbanistická štruktúra (N)**, čo umožňuje novo vybudovanie bloku na území navrhnutom na zastavanie v intenciách navrhovaného funkčného využitia a v rozsahu stanovenej regulácie. Výstavba v lokalitách „Nové centrum“ a „Kozí vrch B“ je

podmienená spracovaním podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie alebo územnoplánovacieho podkladu – urbanistickej štúdie.

Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia oboch pozemkov je potrebné sa riadiť zásadami a regulatívmi stanovenými v regulačnom liste záväznej časti ÚPN mesta Hlohovec pre regulačný blok **OO – Obchod a služby, CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť** a **ZP – Parky, lesoparky a parkovo upravená zeleň**, v ktorom je určené funkčné využitie v členení na prípustné a neprípustné funkcie (príloha).

V zmysle ÚPN sú pre účely riadenia rozvoja územia v navrhovanom období pozemok 2663/1 **dotknutý verejnoprospešnou stavbou DS2 – hromadné parkovacie garáže** v lokalite Nové centrum, **verejnoprospešnou stavbou DC4 – nové komunikácie a križovatky**, a ďalšími verejnoprospešnými stavbami technického vybavenia v súvislosti s novou výstavbou v lokalite.

Pre lokalitu Nové centrum a Kozí vrch B nebola k dnešnému dňu spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia (resp. urbanistická štúdia), ktorá určí základné urbanistické riešenie priestorového usporiadania s regulatívmi umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, vrátane umiestnenia verejného technického vybavenia, dopravnej infraštruktúry, zelene a určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby v predmetnej lokalite.

Lokalita Nové centrum je dotknutá verejnoprospešnou stavbou **cyklotrasa SZ rozvojový smer Leopoldov: v koridore cesty II/513 – Slovlik Leopoldov – VTIP – Nové centrum Šulekovo – cestný most v km 99,455 – Hlohovec stred/Námestie sv. Michala**, ktorá vyplýva zo záväznej časti Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja.

V zmysle vyššie uvedeného konštatujeme, že parcely reg. C p.č. 2663/1 a 2663/2 v k.ú. Šulekovo je Územným plánom mesta Hlohovec určená na zastavanie, avšak podmienky jej zastavania sú determinované spracovaním urbanistickej štúdie a splnením všetkých stanovených regulatívov.

Táto územnoplánovacia informácia platí vo väzbe na súčasne platný Územný plán mesta Hlohovec, ktorého záväzná časť je ku dňu vydania informácie vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 211/2018 o Územnom pláne mesta Hlohovec.



Ing. Miroslav Kollár
Primátor mesta Hlohovec

O – Územia občianskej vybavenosti



OO – Obchod a služby

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Slúžia predovšetkým na umiestňovanie zariadení a budov komerčného občianskeho vybavenia - zariadenia maloobchodu, služieb,

PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- zariadenia obchodu a služieb,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniová, plošná,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- bývanie v rozsahu do 20% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- zariadenia verejného stavovania,¹¹⁴
- zariadenia administratívy, kultúry, zdravotníctva, vzdelávania a výskumu,
- zariadenia drobných prevádzok a služieb služby v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové a súvisiace činnosti,¹¹⁴
- zariadenia drobných prevádzok a služieb (cukrárenská a pekárenská výroba, s max. MZZO a počtom do 5 zamestnancov),
- integrované alebo samostatné zariadenia ČSPH,
- vodné plochy ako súčasť plôch zelene,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je menšia ako 3m²,
- zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- bývanie v rodinných domoch,
- priemyselné budovy, nádrže a silá,
- inžinierske stavby okrem prípustných a podmiennečne prípustných,
- poľnohospodárske budovy a sklady,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- autocampingy,
- zariadenia odpadového hospodárstva, okrem podmiennečne prípustných,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

¹¹⁴ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDVRR SR 2010)

- služby s negatívnym dopadom na ŽP (pr. SZZO a VZZO) a mestské prostredie, presahujúce hygienické limity pre prípustné funkcie bloku¹¹⁵, s vysokými nárokmi na dopravnú a technickú infraštruktúru,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je od 3 m²,¹¹⁶
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

¹¹⁵ Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov

¹¹⁶ okrem charakteristických označení objektov ich hlavnou funkciou, resp. obchodným menom odsúhlaseného mestom v súlade s mestskou politikou

CB – Zmiešané bývanie a občianska vybavenosť

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Predstavuje územie mesta⁹⁴ s intenzívnym využitím územia a vysokou mierou polyfunkčnosti s vybavenosťou mestského (príp. nadmestského) významu. Zmiešané územie je tvorené prevažne polyfunkčnými budovami, s charakteristickou blokovou zástavbou. Výška zástavby rešpektuje siluetu so zohľadnením charakteru prostredia, s požiadavkami na formovanie parteru.

PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- polyfunkčné budovy mestského typu, s bývaním prevažne vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach alebo ustúpených podlažiach (podiel plôch bývania z hrubej podlažnej plochy 20-70 %),
- administratívne budovy správy a riadenia mestského (príp. nadmestského) významu,
- ubytovacie zariadenia⁹⁵ (hotely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty),
- zariadenie obchodu, verejného stravovania, kultúrne a zábavné zariadenia (spoločenské domy a viacúčelové domy používané v prevažnej miere na verejnú zábavu),⁹⁶
- finančné služby (banky, poisťovne), služby v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové a súvisiace činnosti,⁹⁷
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- príslušné pešie, cyklistické, motorové komunikácie a MHD,
- odstavné miesta a garáže (najmä podzemné parkovacie) s prednostným využitím pre zariadenia občianskeho vybavenia,
- parkovo upravená zeleň, izolačná zeleň, líniová a plošná.

PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- zariadenia školstva a zdravotníctva, zariadenia sociálnej starostlivosti (okrem areálového charakteru),
- menšie cirkevné zariadenia (kostoly a modlitebne, pastoračné centrá, zborové domy, synagógy, meditačné priestory, účelové sakrálné priestory, kaplnky rozličného druhu, charitný dom),⁹⁸
- zariadenia vedy a výskumu (okrem areálového charakteru),
- športové a voľnočasové zariadenia (ako súčasť objektov v mestskom bloku),
- maloobchodné prevádzky do veľkosti 1 500 m² predajnej plochy, maloobchodné prevádzky do veľkosti 3 000 m² predajnej plochy za predpokladu umiestnenia vo viacpodlažnom objekte odpovedajúcom charakteru územia a zaisťujúce parkovanie v objekte.
- čerpacie stanice pohonných látok ako súčasť objektov občianskeho vybavenia, parkovísk a hromadných garáží,

⁹⁴ Vedľajšie a doplnkové ťažiskové územia v zmysle kompozičnej kostry mesta

⁹⁵ Vyhláška MH SR č. 277/2008 Z. z. ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried

⁹⁶ Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb skupina 126 trieda 1261 Budovy pre kultúru a verejnú zábavu

⁹⁷ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDVRR SR 2010)

⁹⁸ Štandardy minimálnej vybavenosti obcí (MDVRR SR 2010)

- prevádzky služieb s činnosťou kompatibilnou s ostatnými funkciami územia,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je menšia ako 3m²,
- zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- monofunkčné bytové domy,
- budovy občianskej vybavenosti areálového typu (napr. areály školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti) s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- budovy športovej vybavenosti areálového typu, s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- priemyselné budovy, nádrže a silá,
- inžinierske stavby okrem prípustných a podmiennečne prípustných,
- poľnohospodárske budovy a sklady,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- zariadenia odpadového hospodárstva, okrem podmiennečne prípustných,
- stavby na individuálnu rekreáciu, autocampingy,
- nadregionálne a regionálne trasy a zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry,
- služby s negatívnym dopadom na ŽP (pr. SZZO a VZZO) a mestské prostredie, presahujúce hygienické limity pre prípustné funkcie bloku,⁹⁹ s vysokými nárokmi na dopravnú a technickú infraštruktúru,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je od 3 m²,¹⁰⁰
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

⁹⁹ Vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, v znení neskorších predpisov

¹⁰⁰ okrem charakteristických označení objektov ich hlavnou funkciou, resp. obchodným menom odsúhlaseného mestom v súlade s mestskou politikou

Z – Územia mestskej zelene



ZP – Parky, lesoparky a parkovo upravená zeleň

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene lesoparkov.

PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- parky,
- sadovnícka plošná a líniová zeleň,
- lesoparky,
- vodné plochy
- zariadenia drobnej architektúry a mobiliáru slúžiace primárnej funkcii (lavičky, odpadové koše, verejné osvetlenie a pod.),
- pamätníky a memoriálne areály v zeleni, výtvarné diela,
- pešie komunikácie,
- detské ihriská do 300 m²,
- cyklistické komunikácie nerušiace primárnu funkciu,
- verejné hygienické zariadenia.

PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

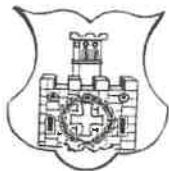
- menšie sakrálné stavby, kultúrne (hudobné pavilóny a pod.), príp. menšie športové zariadenia (300m² – 500 m²),
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, menšie stravovacie zariadenia (napr. bufety, občerstvenie a pod.),
- nevyhnutné plochy technického vybavenia,
- zariadenia na triedený zber odpadu slúžiace pre obsluhu územia,
- skleníky len na plochách na to určených (zámocký park),
- pobytové lúky.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- bývanie v akejkoľvek forme,
- zariadenia občianskeho vybavenia všetkých druhov okrem prípustných a podmiennečne prípustných,
- ostatné činnosti, ktoré obmedzujú využívanie územia na určenú primárnu funkciu,
- parkingaráže,
- výroba, výrobné služby, skladovanie, nakladanie s odpadmi, ako aj dopravné a technické vybavenie ako hlavné stavby, resp. ako stavby, ktoré priamo nesúvisia s primárnymi funkciami,
- inžinierske stavby okrem prípustných a podmiennečne prípustných,

- reklamné stavby.¹⁵²

¹⁵² okrem charakteristických označení objektov ich hlavnou funkciou, resp. obchodným menom, informačného a navigačného systému odsúhlaseného mestom v súlade s mestskou politikou



MESTO LEOPOLDOV

Mestský úrad Leopoldov, Hlohovská cesta 104/2, PSČ 920 41

ARDIS, a. s.
Křížna 13
965 01 Žiar nad Hronom

Vaše číslo/zo dňa

Naše číslo
LEO/5205/152/2020/Ja

Vybavuje
Jančárová 0911 242 692

Dátum
04.05.2020

Vec: Územnoplánovacia informácia

Zaslali ste nám žiadosť o územno-plánovacu informáciu k možnosti využitia časti pozemku parc. č. 2641/1 (reg. E), k. ú. Leopoldov.

Vyjadrenie:

Časť pozemku parc. č. 2641/1 (reg. C), k. ú. Leopoldov sa podľa základnej charakteristiky a regulácie využitia jednotlivých plôch (záväznej časti schváleného územného plánu mesta) nachádza v časti, ktorú územný plán mesta v rámci rozvojových lokalít mesta nerieši (v grafickej časti ohraničené fialovou farbou), časť pozemku tvorí krajinná zeleň (v grafickej časti ohraničené zelenou farbou), časť pozemku sa nachádza v lokalite označenej A1, ktorá je určená na stavbu nízkopodlažnej zástavby, rodinné domy (v grafickej časti ohraničené ružovou farbou) a časť pozemku sa nachádza v lokalite označenej B4, ktorú tvoria plochy a bloky mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb (v grafickej časti ohraničené tmavo ružovou farbou). V časti B4 sa nachádza ochranné pásmo el. vzdušných vedení.

S pozdravom

MESTO LEOPOLDOV
Mestský úrad
920 41 Leopoldov
- 4 -

Mgr. Terézia Kavuliaková
primátorka mesta

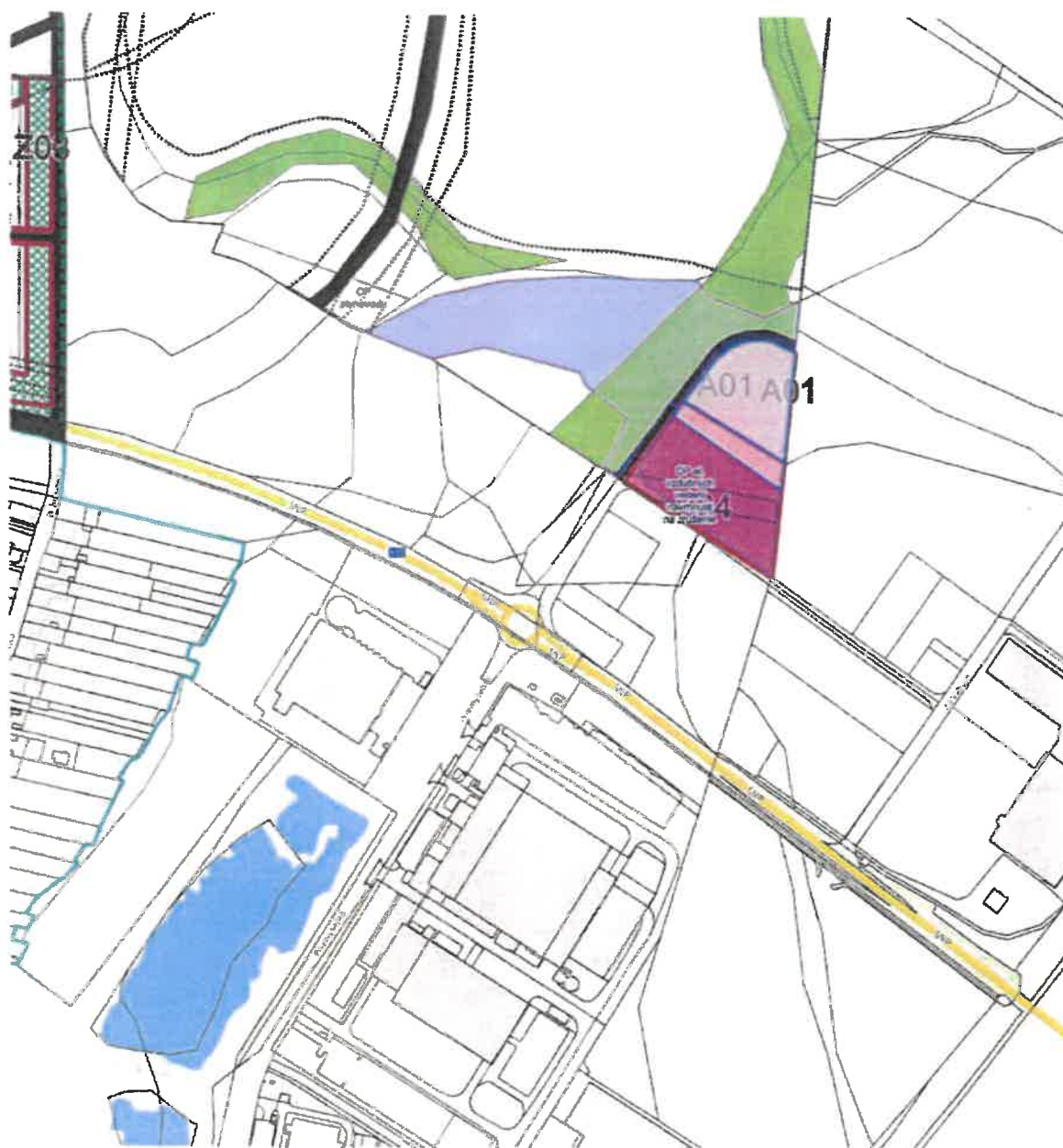
Príloha: Výňatok textovej a grafickej časti ÚPD mesta Leopoldov

Tel.fax.
033/734 22 07
033/734 2388

VÚB Leopoldov
SK150200000000027223212

IČO
00312703

email: mestoleopoldov@mail.t-com.sk
www.leopoldov.sk



© Mapa Slovakia Digital, s.r.o.

100 m

parcely C č. 2641/1

katastrálne územie

Leopoldov (831379)

výmera

39945 m²

druh pozemku

Trvalý trávny porast

spôsob využívania pozemku

Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

druh právneho vzťahu

nevidovaný

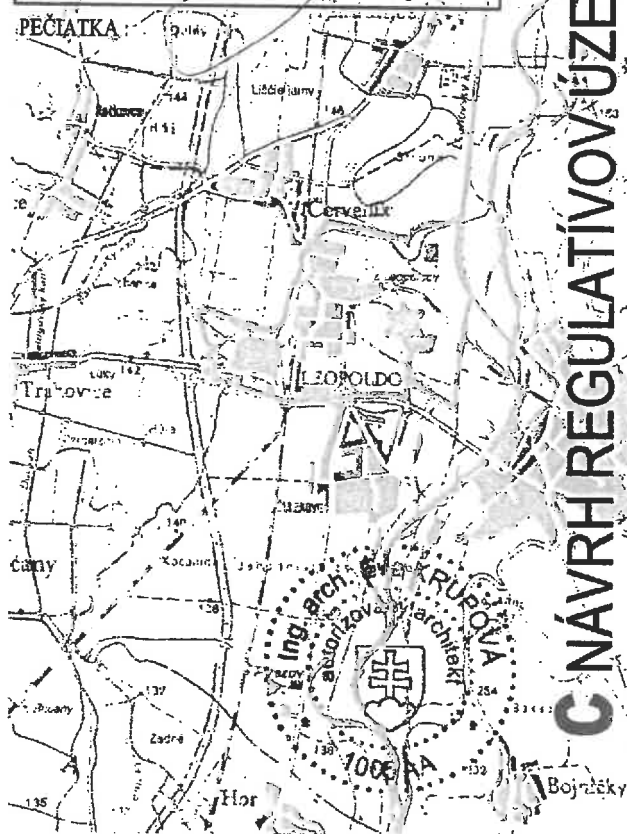
list vlastníctva

3050

vlastníci

MESTO LEOPOLDOV
SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV BOL SCHVAĽENÝ V MESTSKOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 07.03.2005 UZN.Č. B/20/2005/5 A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 52/2005
UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV ZMENA 01/2009 BOL SCHVAĽENÝ V OBEČNOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 06.12.2010 UZN.Č. C/36/2010/3 A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 80/2010
UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV ZMENY A DOPLNKY 02/2014 BOL SCHVAĽENÝ V OBEČNOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 29.04.2016 UZN.Č. N/15/2016 BOD 1.a) A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 111/2016
UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV ZMENY A DOPLNKY 03/2016 BOL SCHVAĽENÝ V MESTSKOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 03.10.2016 UZN.Č. C/20/2016 BOD 4.a) A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 117/2016
UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV ZMENY A DOPLNKY 04/2017 BOL SCHVAĽENÝ V MESTSKOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 28.05.2018 UZN.Č. C/39/2018 A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 125/2018
UZEMNÝ PLAN OBCE - MESTA LEOPOLDOV ZMENY A DOPLNKY 05/2018 BOL SCHVAĽENÝ V MESTSKOM ZASTUPITEĽSTVE DŇA 11.11.2019 UZN.Č. C/12/2019 BOD 2) A JEHO ZÁVÄZNÁ ČASŤ BOLA VYHLÁSENÁ VZN. Č. 136/2019
OPRÁVNENÁ OSOBA : MGR. TERÉZIA KAVULIAKOVÁ PODPIS:

PEČIATKA



C NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA (Záväzná časť ÚPN)

Zapracovanie Zmien a doplnkov č. 01/2009, 02/2014,
03/2016, 04/2017 a 05/2018 do pôvodného ÚPN-O

ÚPN-O LEOPOLDOV

obstarávateľ

spracovateľ

spracované

MESTO LEOPOLDOV
Ing. arch. Eva Krupová
autorizovaný architekt SKA

december 2019

platnej legislatívy o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu pri následných aktualizáciách ÚPN mesta Leopoldov, spracovávaných podľa stavebného zákona.

C.1.2. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA A REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

2.1. Základná charakteristika a regulácia plôch obytného územia:

A 01 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov

Funkčné využitie:

- **prípustné funkcie**
 - dominantné (primárne) funkcie
 - bývanie v obytných budovách - rodinných domoch
 - zeleň súkromných záhrad
 - vhodné funkcie
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky autobusovej dopravy
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov, *ak nie je možnosť splnenia podmienky parkovania na vlastnom pozemku*
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
 - podmienne vhodné funkcie
 - *občianska vybavenosť územia*
- **neprípustné funkcie**
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- *parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky*
- *pôvodný stavebný pozemok sa môže na dĺžku rozdeliť maximálne na 2 pozemky (tzn. môže vzniknúť max 1 rad nových RD v záhradách)*
- *v prípade stavby ďalšieho RD v "záhrade" sa musí pozemok riadne rozdeliť na príslušné stavebné pozemky a zabezpečiť prístup z dopravnej komunikácie k obojmu stavebným pozemkom*
- *stavby postavené v záhradách rodinných domov, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe, riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obrtného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)*
- *koeficient zastavanosti maximálne 0,4 (neplatí pre CMZ)*
- *v novovznikajúcich lokalitách a pri novostavbách rodinných domov je stanovený koeficient zelene vo výške 0,5*

- *pri rekonštrukcii existujúcich stavieb, pri ktorých nie je dodržaný stanovený koeficient zelene, sa nesmie zhoršiť jestvujúci stav podielu zelene na celkovej výmere pozemku*
- *predná stavebná čiara sa určuje v nových—existujúcich lokalitách podľa existujúcich stavieb, ktoré charakterizujú ulicu, v novonavrhovaných lokalitách 6 m od čelnej hranice pozemku*
- *pri novo vzniknutých pozemkoch, ktoré sú v styku s rozvojovými územiaми sa nesmie stavať 10m od zadnej hranice existujúcich pozemkov (z dôvodu potreby dostatočne širokého pásu na vybudovanie potenciálnej spoločnej prístupovej komunikácie, ktorá by mohla lepšie sprístupniť záhrady exist. pozemkov)*
- *musí byť zabezpečená prístupová cesta (široká min. 3m) a prípojky inžinierskych sietí k novovzniknutým RD na pozemkoch, ktoré vznikli delením existujúceho pozemku*
- *podlažnosť sa určuje na max. 2 (v CMZ 3) nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia*
- *podlažnosť rodinných domov postavených v záhradách za pôvodným rodinným domom sa určuje na max. 2 nadzemné podlažia pričom 2 NP musí byť výlučne podkrovie a sklon nízkošpádovej strechy môže byť max. 35 stupňov. Výška rímsy domu v záhrade môže byť max 3,5 m. Tento regulatív neplatí pre RD ktoré tvoria uličnú čiaru.*
- *pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách*
- *riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia*
- *uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (neplatí pre CMZ)*

A 03 - Viacpodlažná zástavba - bytové domy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži na bývanie v *bytových domoch*

Funkčné využitie:

- **pripustné funkcie**
 - **dominantné (primárne) funkcie**
 - bývanie v obytných budovách - bytových domoch do 3 nadzemných podlaží + podkrovie
 - **vhodné funkcie**
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň
 - **podmienečne vhodné funkcie**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke a športové zariadenia pre obsluhu územia
 - zariadenia obchodu, verej. stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy
 - samostatne stojace radové garáže

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

Základná charakteristika:

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

Funkčné využitie:

- **prípustné funkcie**
 - **dominantné (primárne) funkcie**
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
 - **vhodné funkcie**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, *kultúry*, príp. špecifických foriem bývania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu (*aj zdravotnícke ambulancie, požiarne zbrojnice, útulky pre psov,....*)
 - *zberné dvory komunálneho odpadu, kompostoviská*
 - odstavné miesta slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
 - **podmienečne vhodné funkcie**
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
 - bývanie v *správcovských bytoch, resp. RD* lokalizované v príslušných areáloch
- **neprípustné funkcie**
 - výstavba samostatne stojacich a radových individuálnych garáží
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia:

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

2.3. Pre plochy primárneho a sekundárneho sektora:

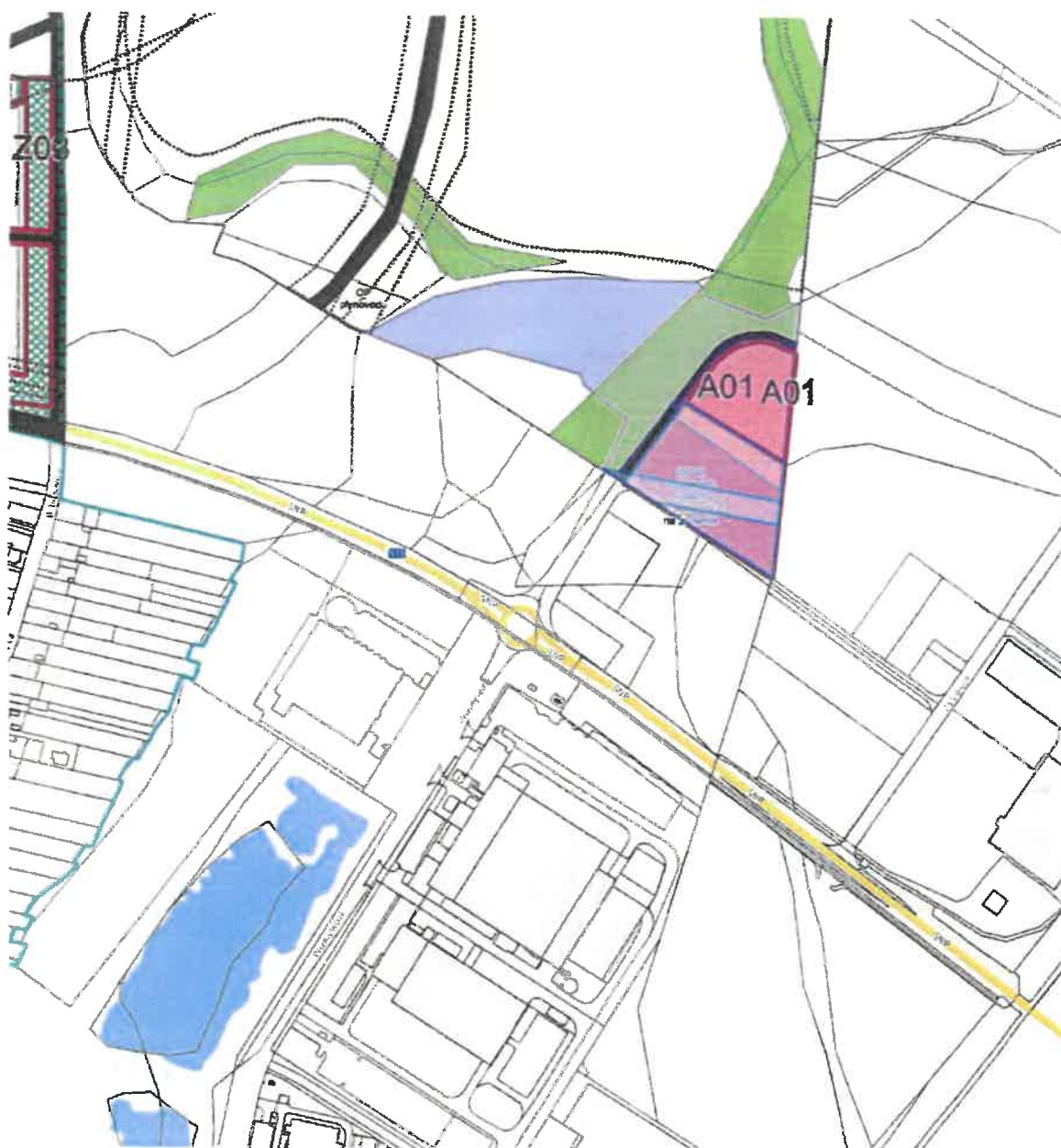
C 01 - Plochy a bloky areálov a zariadení výrobnou obslužnej podnikateľskej zóny

Základná charakteristika:

územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v sekundárnom sektore

Funkčné využitie:

- **prípustné funkcie**
 - **dominantné (primárne) funkcie**
 - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, skladov a špecifické zariadenia veľkoobchodu
 - **vhodné funkcie**
 - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, obchodu
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)



© Mapa Slovakia Digital, s.r.o.

100 m

funkčné plochy: objekt (1)

funkcia	Plochy vymedzenej základnej sociálnej a komerčnej vybavenosti obce
etapa	stav

parcely C č. 2641/1

katastrálne územie	Leopoldov (831379)
výmera	39945 m ²
druh pozemku	Trvalý trávny porast
spôsob využívania pozemku	Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok

Anghely Jozef r. Anghely, 1.mája 42, Veľké Úľany, PSČ 925 22, SR

podiel 1/3

Dano Michaela r. Bajchyová, Mgr., Limbašská cesta 3217/5, Pezinok - Myslenice, PSČ 902 01, SR

podiel 1/3

Sziglová Elvira r. Szikhartová, Kostolná pri Dunji 47, Kostolná pri Dunaji, PSČ 903 01, SR

podiel 7/21

funkčné plochy: objekt (1)

funkcia

Plochy nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD

etapa

stav

regulačné bloky: objekt (1)

regulácia

A01

dokument

etapa

návrh