

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA TOPOLČANY ZMENY A DOPLNKY č.7

TEXTOVÁ ČASŤ

V ZNENÍ PREDCHÁDZAJÚCICH ZMIEN A DOPLNKOV č.1, č.2, č.3 , č.4 , č.5, č.6



SPRACOVATEĽ:	NEUTRA – architektonický ateliér–
	Ing. Arch. Peter Mizia, Farská č.1, 949 01 Nitra
HLAVNÝ RIEŠITEĽ:	Ing. Arch. Peter Mizia,
OBSTARÁVATEĽ:	MESTO TOPOLČANY
OSOBA SPÔSOBILÁ NA OBSTARÁVANIE ÚPN OBCE:	Ing. Katarína Francová
DÁTUM:	12/ 2025

ÚLOHA : ZMENY A DOPLNKY č. 7 ÚPN MESTA TOPOĽČANY
Stupeň: Čistopis
OBSTARÁVATEĽ: **Mesto Topoľčany**
Sídlo: Námestie M.R.Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
Zastúpenie: JUDr. Alexandra Gieciová – primátorka mesta
IČO: 00311162
DIČ: 20201248537
e-mail: primatorka@topolcany.sk

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD(územnoplánovacej dokumentácie) A ÚPP (územnoplánovacích podkladov):

Sídlo: Ing. Katarína Francová
Námestie M.R.Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
registračné číslo: 412
tel.: 0385340237
e-mail: katarina.francova@topolcany.sk

SPRACOVATEĽ: NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. Arch. Peter Mizia,
Sídlo: Farská č.1, 949 01 Nitra
Hlavný riešiteľ úlohy: Ing. Arch. Peter Mizia, autorizovaný architekt SKA,
registračné číslo 0550 AA
IČO: 32762151
DIČ: 1031843065
Tel: 0905 277234
e-mail: peter.mizia@gmail.com

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA TOPOLČANY

ZMENY A DOPLNKY Č.7

Obsah textovej časti zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topolčany:

- 1.Úvod – základné údaje
- 2.Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov
3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov
4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov
5. Východiskové podklady
6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov
7. Územný plán obce - zmeny a doplnky č.7 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy.
8. Návrh zmien a doplnkov č.7 záväznej časti
9. Záver- návrh ďalšieho postupu
10. Príloha č.1
11. Dokladová časť

Obsah zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN mesta Topolčany / dotknuté grafické prílohy :

Grafická časť (záväznosť je vyznačená hrubým písmom názvu výkresu).

- | | | |
|---------|--|------------|
| 1 | Širšie vzťahy | M 1:50 000 |
| 2 | Komplexný výkres | M 1:10 000 |
| 3 | Verejné dopravné vybavenie | M 1:10 000 |
| 4a | Vodné hospodárstvo-vodovod /výrez Veľké Bedzany/ | M 1:10 000 |
| 10 | Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES | M 1:10 000 |
| 11a,b,c | Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely | M 1:10 000 |
| 12 | Výkres regulatívov | M 1:10 000 |
| 13 | Verejnoprospešné stavby | M 1:10 000 |

1.Úvod – základné údaje

Obstarávateľ úlohy: Mesto Topoľčany

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD a ÚPP: Ing. Katarína Francová

Spracovateľ úlohy: Neutra architektonický ateliér Farská 1, 94901Nitra

Osoba poverená spracovaním úlohy: Ing. arch. Peter Mizia

Termín spracovania zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany: december 2025

2.Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov

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.

- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN mesta Topoľčany – 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 Topoľčany –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 Topoľčany, 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 Topoľčanoch uznesením č.12/2012/XVI z dňa 12.9.2012
- Zmeny a doplnky č.4/2014 – spracovateľ architektonický ateliér A4 - Akad. arch. Kulich, Ing. arch. Lupták Ing. arch. Pappová a kol., Bratislava, schválené Mestským zastupiteľstvom v Topoľčanoch 25.2.2015 uznesením č.14/2/2015
- Zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Topoľčany spracoval :
ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o. /Wolkrova 4, 851 01 Bratislava 5
Boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Topoľčanoch uznesením č.578/23/2018 dňa 15.februára 2018
- Zmeny a doplnky č.6 ÚPN mesta Topoľčany spracoval :
NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č.1, 949 01 Nitra
Boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Topoľčanoch uznesením č.700/31/2022 dňa 23.02.2022

Spracovanie Zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany vyplynulo zo zmeny územno-technických podmienok a súčasných rozvojových požiadaviek na území mesta Topoľčany.

Odborný výkon obstarania zabezpečuje podľa §12 zákona č. 200/2022 Z.z.. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP Ing. Katarína Francová .

3.Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Výber spracovateľa zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvýhodnejšej ponuky bol vybraný spracovateľ: **Neutra** architektonický ateliér, Ing. arch. Peter Mizia Farská 1, Nitra /zml.č.11/2025/. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Peter Mizia. Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Topoľčany boli spracované v mesiaci december 2025 a následne predložené na prerokovacie konanie.

4.Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov

V súvislosti so zmenou územno-technických predpokladov sa mesto Topoľčany z vlastného podnetu a podnetu žiadateľov /vlastníci, firmy, development/ rozhodlo zaobstarať Zmeny a doplnky č.7 Územného plánu mesta Topoľčany.

Hlavným cieľom zmien a doplnkov č.7 je vytvorenie aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie vzhľadom k súčasným potrebám rozvoja mesta Topoľčany a administratívnych častí Veľké a Malé Bedzany.

Zmenami a doplnkami č.7 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 mesta v súhrnnom znení zmien a doplnkov v lokalitách „1ZAD7 - 14ZAD7“.
- *V oblasti dopravnej infraštruktúry*
 - zapracovať do územného plánu pripravované trasy cyklistických cestičiek;

Ostatné zámery

- *zapracovanie a vyhodnotenie aktuálnych máp povodňového rizika a povodňového ohrozenia. Podrobne vo výkrese č.2 ;*
- *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 a záväzné regulatívy v jednotlivých zónach mesta Topoľčany podľa súčasných rozvojových potrieb a požiadaviek;*

Podľa § 40a, ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. v znení neskorších predpisov je územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa doterajších predpisov do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa uvedeného zákona podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov, najneskôr však do 31.marca 2028. Nakoľko bol Územný plán mesta

Topoľčany schválený dňa 7.6.2007 je možné v zmysle spomínaného ustanovenia obstaráť jeho v poradí siedmu aktualizáciu podľa doterajších predpisov.

Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Topoľčany sú vypracované v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhláškou č.55/2001 a iných súvisiacich predpisov a noriem.

Spracovaný návrh Zmien a doplnkov č.7 bol s Oznámením o strategickom dokumente predložený na OU Topoľčany odbor starostlivosti o životné prostredie k posudzovaniu vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie v súlade so zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, kde v ich kompetencii prebehne zisťovacie konanie.

5.Východiskové podklady

- Žiadosť o vypracovanie zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany;
- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja (05/2012) ;
- ZAD č.1 ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja (07/2015)
- Zmeny a doplnky č.1 –č.4 ÚPN mesta Topoľčany, /Architektonický ateliér 4A/;
- Zmeny a doplnky č.5 ÚPN mesta Topoľčany, /ATELIÉR OLYMPIA, spol. s r.o. /Wolkrova 4, 851 01 Bratislava 5/;
- Zmeny a doplnky č.6 ÚPN mesta Topoľčany/Neutra arch.ateliér Farská č.1 949 01 Nitra/
- metodické usmernenie pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAVSR 05/2020/.

6.Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.7 ÚPN mesta Topoľčany sú spracované ako samostatné prílohy textovej, grafickej časti k schválenému ÚPN mesta Topoľčany .

Textová časť je spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov vrátane návrhu zmien a doplnkov k záväznej časti . Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a jednej náložky k pôvodnému príslušnému výkresu , ktorý obsahuje predchádzajúce zmeny s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN mesta Topoľčany na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN mesta Topoľčany . Tieto zmeny a doplnky sú spracované v súlade so schváleným zadáním ÚPN mesta Topoľčany , zákonom č.50/1976 Zb., vyhláškou č.55/2001 Z.z. a metodickým usmernením pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAVSR 05/2020/.

- ZaD č.7 ÚPN mesta Topoľčany sú vypracované v súlade s ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja schváleným dňa 14.5.2012 a VZN NSK č.2/2012 aj s jeho Zmenami a doplnkami č.1 schválenými dňa 20.7.2015 a VZN NSK č. 6/2015.

- PD konkrétnych zámerov a stavieb v rámci záujmového územia Topoľčany budú v rámci povoľovacieho procesu predkladané na odbor dopravy a PK Úradu NSK.

7. Územný plán obce - zmeny a doplnky č.7 - zmeny a doplnky textovej a grafickej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy.

Dodatok v kapitole 01:

Hlavné ciele riešenia a problémy , ktoré územný plán rieši

Zmenami a doplnkami č.7 sa riešia tieto hlavné okruhy:

- Zosúladienie so záväznými časťami nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja v aktuálnom znení;
- Zosúladienie s novelizovanými a novými právnymi predpismi platnými v súčasnosti pre riešenie viacerých profesijných častí;
- Navrhnuť zmeny a doplnenie funkčného využitia územia určeného Územným plánom mesta v súhrnnom znení zmien a doplnkov v nasledovných lokalitách:

a) Lokalita „1 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany , zóna č.6/

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako obytné územie na realizáciu IBV. Predmetom návrhu je začleniť uvedenú lokalitu do bytovej výstavby sídliska Juh. Funkčné využitie HA1 /obytné domy v rámci HBV/. Výška zástavby do 7NP. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Topoľčany. Celková plocha lokality je 2,7014 ha

b) Lokalita „2 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.10 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako zazelenené plochy a v západnej časti obytné územie- IBV. Predmetom návrhu je z hľadiska funkčného využitia definovať lokalitu nasledovne: -centrálna a severozápadná časť- bývanie IBV/HBV. Výška zástavby pre IBV- 2NP+ obytné podkrovie, pre HBV- 5NP; -juhovýchodná časť- zmiešané územie, výška zástavby- 5NP; Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Topoľčany. Celková plocha lokality je 4,9480 ha

c) Lokalita „3 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.4 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako občianska vybavenosť, šport. Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov občianskej vybavenosti a bývania formou HBV. Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: HAVO (bytové domy/občianska vybavenosť). Výška zástavby v prípade kombinácie oboch funkcií do 13NP. Výška zástavby v prípade bývania -HBV do 13NP. Výška zástavby v prípade občianskej vybavenosti VO do 4NP. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Topoľčany. Celková plocha lokality je 0,7500 ha

d) Lokalita „4 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.3 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako funkčné plochy priemyslu a výroby (areál spol. Elektorkarbon). Územie sa nachádza západne od žel.trate v centrálnej časti mesta. Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov občianskej vybavenosti a bývania formou HBV. Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: HAVO (bytové domy/občianska vybavenosť). Výška zástavby -bývanie 7NP. Výška zástavby v prípade polyfunkcie -viacbytové budovy/občianska vybavenosť 7NP. Výška zástavby - OV 4NP. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Topoľčany.

Celková plocha lokality je 7,1710 ha

e) Lokalita „5 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.5/

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako orná pôda (produkčná zeleň). Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia na západnom obvode mesta Topoľčany bude začlenené do výrobného areálu HYZA a.s. a tiež zahrnuté do zastavaného územia mesta Topoľčany. Navrhované funkčné využitie: plochy a objekty výroby, podnikania a priemyslu, ubytovacie zariadenie. Označenie pre uvedenú funkciu: PA3.

Zväčšenie výrobného areálu nebude mať vplyv na zväčšenie výrobnnej kapacity závodu.

Celková plocha lokality je 2,3839 ha

f) Lokalita „6.1 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.7 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako funkčné plochy občianskej vybavenosti. Územie sa nachádza severovýchodne od centra mesta.

Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou HBV.

Označenie pre uvedenú funkciu: HA3 (bytové domy).

Výška zástavby 7NP.

Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Topoľčany.

Celková plocha lokality je 1,1045 ha

g) Lokalita „6.2 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.1 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako funkčné plochy občianskej vybavenosti. Územie sa nachádza severne od centra mesta.

Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou HBV.

Označenie pre uvedenú funkciu: HA4 (viacbytové budovy).

Výška zástavby 7NP.

Celková plocha lokality je 0,8600 ha

h) Lokalita „7 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.2 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované prevažne ako funkčné plochy priemyselnej výroby a v menšej miere ako plochy bývania -IBV. Územie sa nachádza medzi ulicami Rastislavova a ul. Pílska severne od centra mesta.

Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou HBV a objektov občianskej vybavenosti. Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: HA/VO

Výška zástavby -nové objekty do 5NP.

Celková plocha lokality je 6,2773 ha

i) Lokalita „8 ZAD7“ / k.ú. Topoľčany, zóna č.9 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako orná pôda (produkčná zeleň).

Územie sa nachádza v zastavanom území v dotyku s časťou Malé Bedzany.

Navrhované funkčné využitie:

- plochy a objekty priemyselnej výroby. Označenie pre uvedenú funkciu: PA.

- zmiešané územie. Označenie pre uvedenú funkciu: ZM.

Výška zástavby : 3NP.

Celková plocha lokality je 12,5800 ha

j) Lokalita „9 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany zóna č.16 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako orná pôda (produkčná zeleň).

Územie sa nachádza v zastavanom území časti Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou IBV a objektov občianskej vybavenosti.

Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: IA/VO.

Výška zástavby : 2NP+ obytné podkrovie.

Celková plocha lokality je 0,1285 ha

k) Lokalita „10 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany, zóna č.16 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako plochy zelene. Územie sa nachádza v zastavanom území v k.ú. Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou IBV.

Označenie pre uvedenú funkciu: IA.

Výška zástavby : 2NP+ obytné podkrovie.

Celková plocha lokality je 0,2266 ha

l) Lokalita „11 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany, zóna č.16 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definovaná ako prevažne orná pôda z menšej časti ako bývanie - IBV. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia v k.ú. Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je územie začleniť do zastavaného územia a vytvoriť predpoklady realizácie objektov bývania formou IBV.

Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: IA1.

Výška zástavby : 2NP+ obytné podkrovie.

Celková plocha lokality je 3,8470 ha

m) Lokalita „12 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany, zóna č.16 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako plochy a objekty bývania formou IBV. Územie sa nachádza v zastavanom území v k.ú. Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je zmena vnútornej organizácie a dopravy.

Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: IA1.

Výška zástavby : 2NP+ obytné podkrovie.

Celková plocha lokality je 4,1523 ha

n) Lokalita „13 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany, zóna č.16 /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako plochy a objekty priemyselnej výroby. Územie sa nachádza v zastavanom území v k.ú. Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je zmena organizácie a dopravy a zmena funkčného využitia na bývanie -IBV.

Označenie pre uvedenú kombináciu funkcií: IA1.

Výška zástavby :2NP+ obytné podkrovie.

Celková plocha lokality je 0,2180 ha

o) Lokalita „14 ZAD7“ / k.ú. Veľké Bedzany /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako orná pôda. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia v k.ú. Veľké Bedzany.

Predmetom návrhu je vytvoriť územnotechnické predpoklady pre realizáciu účelovej cesty.

Celková plocha lokality je 0,2500 ha

Ďalej:

- *V oblasti dopravnej infraštruktúry – vytvoriť účelovú cestu medzi areálom PD Prašice (v k.ú.Veľké Bedzany) ktorá bude smerovať do areálu PD v lokalite Mreža (v k.ú.Jacovce).*
- *Zapracovať do územného plánu mesta pripravované trasy cyklistických cestičiek.*
- *Rozšíriť návrh územného plánu o nové plochy bývania a občianskej vybavenosti a priemyselnej výroby.*
- *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 a záväzné regulatívy v jednotlivých zónach mesta Topoľčany podľa súčasných rozvojových potrieb a požiadaviek*
- *Aktualizovať záplavové čiary z máp povodňového ohrozenia a povodňového rizika;*

Dodatok v kapitole 10 :

Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou štruktúrou výroby a rekreácie

Ruší sa bod:

- V zónach s prevládajúcou funkciou výroby ako napríklad ,zóna č.8, č.5 je povolená komerčná občianska vybavenosť, myslí sa tým obchod, služby a nie prechodné ubytovanie.

Dopĺňa sa bod:

- V zónach s prevládajúcou funkciou výroby ako napríklad ,zóna č.8, č.5 je povolená komerčná občianska vybavenosť.

Dodatok v kapitole 15.1 :

Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

15.1 Dopravné vybavenie územia

15.1.1 Nadradené systémy dopravného vybavenia

- V rámci ZAD7 v súlade s platnými STN , TP a následnej projektovej dokumentácie zabezpečiť prístup do polyfunkčnej zóny - lokalita 7 ZAD7 aj z ul. P.Jilemnického vytvorením MC odčlenením z areálu DECODOM.
- Vytvoriť predpoklady pre realizáciu cyklotrás navrhovaných v rámci ZAD7.
- V zóne 16 – Veľké Bedzany rámci ZAD 7 realizovať v súlade s platnými STN , TP a následnej projektovej dokumentácie v lokalitách 11 ZAD7,12ZAD7,13ZAD7 miestne cesty pre potreby navrhovanej IBV.
- V zóne 10 v rámci ZAD 7 realizovať v súlade s platnými STN , TP a následnej projektovej dokumentácie v lokalite 2 ZAD7 miestne cesty pre potreby navrhovanej obytnej zóny.
- V rámci zmien a doplnkov č.7 zabezpečiť dopravné pripojenie lokality č.4ZAD7 s ul. Dopravná. Súčasťou týchto dopravných stavieb bude MC (miestna cesta) a most ponad tok Chotina.
- Rešpektovať trasu existujúcich ciest I/64d, I/64, II/499, III/1722, III/1717, III/1700, III/1716;
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14 (13,5)/60 vo funkčnej triede MZ1 v zmysle STN 73 6110:2024 ;
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 11,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024;
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty I. triedy mimo zastavané územie 50 m od osi vozovky v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ2 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ3 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,

- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 9,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 7,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty II. triedy mimo zastavané územie 25 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy mimo zastavané územie 20 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať minimálnu vzdialenosť križovatiek nových napojení na cestu II. a III. triedy v zmysle STN 736110:2024 Projektovanie miestnych ciest a STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať trasy existujúcich miestnych ciest;
- Funkčné triedy miestnych komunikácií v zmysle pôvodnej STN sa rušia a nahrádzajú platnými funkčnými triedami v zmysle STN 736110:2024 v rozsahu celej dokumentácie.

V časti: Letecká doprava

Ruší sa text:

- „Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko“
- Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.“

Dopĺňa sa text:

- „V záujmovom území mesta Topoľčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.
- V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - -sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - -sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - -môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielačnice,
 - -môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,

- - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

Dodatok v kapitole 15.2 :

Vodné hospodárstvo vodovod- vodovod

Všetky navrhované a rekonštruované verejné vodovody a vodárenské zariadenia zaradiť medzi verejnoprospešné stavby

Dodatok v kapitole 15.3 :

Vodné hospodárstvo vodovod- kanalizácia

Všetky navrhované a rekonštruované verejné kanalizácie zariadenia odpadových vôd zaradiť medzi verejnoprospešné stavby

Dodatok v kapitole 15.4 :

Zásobovanie plynom

Všetky navrhované a rekonštruované verejné plynárenské siete a zariadenia zaradiť medzi verejnoprospešné stavby

Dodatok v kapitole 15.4 :

Zásobovanie elektrickou energiou VN a NN

- Všetky navrhované a rekonštruované verejné elektroenergetické siete a zariadenia zaradiť medzi verejnoprospešné stavby. Podporovať realizáciu alternatívnych zdrojov energie, ktoré nahrádzajú fosílné palivá a zahŕňajú slnečnú (fotovoltaika, teplo), veternú, vodnú, geotermálnu a biomasu. Fotovoltické panely neumiestňovať na balkóny a fasády bytových domov a na oplotenia rodinných domov. Ich umiestnenie podlieha individuálnemu posúdeniu.

Dodatok v kapitole 15.5 :

Telekomunikácie

Všetky navrhované a rekonštruované telekomunikačné siete a zariadenia zaradiť medzi verejnoprospešné stavby. Vytvoriť predpoklady pre pripojenie každej nehnuteľnosti na verejnú telekomunikačnú sieť /VEKS/.

Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a dodržať ustanovenia zákona č. 452/2021 Z.z.

Dodatok v kapitole 16 :

Starostlivosť o životné prostredie

V závere kapitoly sa dopĺňa text:

- Realizácia kompaktného ochranného zeleného pásu po obvode areálu PD Prašice v k.ú. Veľké Bedzany vzhľadom na realizáciu nových obytných lokalít č.9 ZAD7, č.10 ZAD7, č.11 ZAD7,navrhovaných v rámci zmien a doplnkov č.7
- Pri urbanistickom rozvoji obce rešpektovať ako limitujúci faktor rozvoja mesta záplavové čiary aktualizované podľa map povodňového ohrozenia a povodňového rizika;

Dodatok v kapitole 19 :

Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci ZAD č.7 .

V závere kapitoly sa dopĺňa text:

Súčasťou spracovania zmien a doplnkov č.7 je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy, ktoré sa realizuje na základe zákona č. 220/2004 Z.z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.

Charakteristika jednotlivých lokalít riešených v rámci ZAD č.7:

Lokalita 4v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 3. v dotyku so železničnou traťou. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 0,3000 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere:0,3000 ha;

Užívateľ: PO

Navrhované funkčné využitie : miestna cesta

Rozsah výmery lokality vyplynul z územnej polohy hraníc pozemkov reg. „C“ KN a požadovaných dopravných parametrov navrhovanej miestnej cesty.

Dôvodom návrhu je ukončenie výroby v areáli bývalého závodu ELEKTROKARBON a revitalizácia areálu na obytný komplex .V lokalite 4v ZAD7 je navrhovaná miestna cesta ako primárny dopravný prístup do budúceho obytného komplexu.

Uskutočnenie plánovaného zámeru si vyžaduje súhlas s nepoľnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy. Územie sa navrhuje začleniť do zastavaného územia .

Spolu dôjde v lokalite k vyňatiu 0,3000 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 2 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 10. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 4,9480 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 4,5966 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 4,5966 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 5 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 5 . Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 2,3839 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany.

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0247202 – 6. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 2,3839 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektov a plôch priemyselnej výroby.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 2,3839 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 8v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 9. Územie sa nachádza v navrhovanom zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 6,0920 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 6,0920 ha;

Užívateľ:FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektov a plôch priemyselnej výroby a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11b.

Spolu dôjde k vyňatiu 6,0920 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 9 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 0,1285 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,1285 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia -IBV a občianskej vybavenosti.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,1285 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 10 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2266 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2266 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2266 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 11 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza prevažne za hranicou zastavaného územia v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 3,1950 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 3,1950 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 3,1950 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 13 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 14 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.

V rámci zmien a doplnkov č.7 dôjde v rámci vnútorných a vonkajších rozvojových plôch k celkovému záberu k záberu 17,3767 ha pôdy, ktorá bude použitá na nepoľnohospodárske účely.

Text ostatných kapitol zostáva bez zmeny

8. Návrh ZAD č.7

Závazná časť ZAD č.7

Na začiatku dokumentu v časti: **Obsah**, v riadku :**Obsah**

Ruší sa: „ZAD6“

V časti: **Obsah**

Na konci dopĺňa sa bod:

„14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN mesta“

V časti:

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TOPOĽČANY

Obsah návrhu záväznej časti

Na konci dopĺňa sa bod:

„14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN mesta “

V kapitole:

1. VYMEDZENIE POJMOV:

V časti:

4) Definícia vybraných pojmov:

V odstavci: Voľné priestranstvo

Dopĺňa sa:

„Súčasťou voľného priestranstva sú aj spevnené plochy. “

Dalej ruší sa:

„**Koeficient spevnených plôch (K_{sp})** - pomer medzi spevnenou plochou a plochou pozemku“

Vo vete: Rodinný dom...

Ruší sa:

„môže mať najviac tri bytové jednotky“

Dopĺňa sa:

„Tento pôvodný pojem sa vzhľadom na jeho rozsah použitia v dokumente ponecháva.

V zmysle vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č.59/2025 Ide o označenie skupiny bytových budov:

-bytová budova s jedným bytom, bytová budova s jedným bytom a nebytovými priestormi (kód 11111);

-bytová budova s dvoma bytmi, bytová budova s dvoma bytmi a nebytovými priestormi (kód 11112);

-bytová budova s troma bytmi, bytová budova s troma bytmi a nebytovými priestormi (kód 11113);

– v celom texte záväznej časti sa pod pojmom „bytový dom“ myslí bytová budova resp. viacbytové budovy;“

Vo vete:

Minimálna plošná výmera stavebného...

Dopĺňa sa:

„- jednobytové až trojbytové budovy“

V závere dopĺňa sa bod:

- „Funkčné triedy miestnych komunikácií v zmysle pôvodnej STN sa rušia a nahrádzajú platnými funkčnými triedami v zmysle STN 736110:2024 v rozsahu celej dokumentácie.“

V kapitole:

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

Ruší sa:

- „Riešeným územím Územného plánu mesta Topolčany prechádzajú ochranné pásma letiska Nemčice určené pre letecké práce v poľnohospodárstve
V územnom pláne mesta Topolčany je bezpodmienečne potrebné zohľadniť obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem obidvoch letísk.
- Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko
- Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.“

Dopíňa sa:

- „V záujmovom území mesta Topolčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.
- V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

V odstavci:

- *Spôsob oplozenia pozemkov:*

Ruší sa:

„*neprípustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplozenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva*“

V odstavci:

- **Regulácia využitia nových rozvojových plôch bývania:**

Dopíňa sa:

„- Maximálna výška stavieb 4NP na vstupe do mesta - ul. Stummerova, Tovarnícka mimo hraníc pamiatkovej zóny.“

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$ “

V bode:

- Pri umiestňovaní objektov občianskej vybavenosti ...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V bode:

- Pre plochy obchodnej vybavenosti VO a VO1 ...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V bode:

- **Objekty občianskej vybavenosti :**

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

Ruší sa bod:

- „V existujúcich areáloch výroby **Decodom** a **Elektrokarbon** sú možné iba rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov.“

V bode:

- V existujúcich plochách výroby (PA) na území mesta ...

Ruší sa:

„Elektrokarbón“

Dopĺňa sa:

„Elektrokarbon“

V bode:

- Realizovať najviac tri byty v rámci ...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V bode:

- **Rozvojové priemyselné plochy:**

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V kapitole:

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V bode:

4.4 Občianska vybavenosť pre rozvojové územia priemyslu...

Dopĺňa sa:

„ubytovacie zariadenia“,

V kapitole:

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

V podkapitole:

5.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Rušia sa body:

- „Je potrebné rezervovať územie pre kruhovú križovatku pri Decodome a ceste do Malých a Veľkých Bedzan.
- Výhľadové šírkové usporiadanie ciest II. triedy v zastavanom území riešiť v kategórii MZ 12 (11,5)/50 vo funkčnej triede B2 v zmysle STN 73 6110,
- Výhľadové šírkové usporiadanie ciest II. triedy mimo zastavané územie riešiť v kategórii C 9,5/70 v zmysle STN 736101;
- Výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v zastavanom území riešiť v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 736110;
- Výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy mimo zastavané územie riešiť v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 736101;
- Ochranné pásmo ciest II. triedy mimo zastavané územie je stanovené 25 m od vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky FMD č. 35/1984 Zb FMD;
- Ochranné pásmo ciest III. triedy mimo zastavané územie je 20 m od vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky FMD č. 35/1984 Zb;
- Rešpektovať hranice ochranného pásma ciest mimo sídelného útvaru označeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce v zmysle zákona č.135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov.“

Doplňajú sa body:

- „Rešpektovať trasu existujúcich ciest I/64d, 1/64, II/499, III/1722, III/1717, III/1700, III/1716;
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14 (13,5)/60 vo funkčnej triede MZ1 v zmysle STN 73 6110:2024 ;
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 11,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024;
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty I. triedy mimo zastavané územie 50 m od osi vozovky v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ2 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ3 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 9,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 7,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty II. triedy mimo zastavané územie 25 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy mimo zastavané územie 20 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
- Rešpektovať minimálnu vzdialenosť križovatiek nových napojení na cestu II. a III. triedy v zmysle STN 736110:2024 Projektovanie miestnych ciest a STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
- Rešpektovať trasy existujúcich miestnych ciest;

- Funkčné triedy miestnych komunikácií v zmysle pôvodnej STN sa rušia a nahrádzajú platnými funkčnými triedami v zmysle STN 736110:2024 v rozsahu celej dokumentácie.“

V bode:

- Dobudovať hlavnú ulicu Stredňanskú ako...

V odstavci:

1. **Homogenizácia jestvujúcej MK Stredňanskej na...**

Ruší sa: „B2 – MZ 14/40“

Doplňa sa: „MZ2- MZ13,5/60“

V odstavci:

2. **Predĺženie MK Stredňanskej smerom...**

Ruší sa: „B2 – MZ 14/40“

Doplňa sa: „MZ2- MZ13,5/60“

Ruší sa bod:

- „Na úrovni mesta Topoľčany zabezpečiť spracovanie štúdie realizovateľnosti resp. vyhladávaciu štúdiu pre lokalizáciu umiestnenia parkovacích domov s vyhodnotením možných variantov a zohľadnením problematických majetkoprávných vzťahov. Naďalej uvažovať aj s umiestnením parkovacích domov aj nízkopodlažných.“

Doplňa sa bod:

- Navrhované nové lokality výstavby a väčšie investičné zámery podliehajú súhlasu správcu miestnych ciest, ktorý stanoví potrebné parametre dopravného napojenia a vybavenia, pokiaľ záväzná časť územného plánu nestanovuje inak.“

Ruší sa :

„Riešeného územia mesta Topoľčany sa dotýkajú v leteckej doprave ochranné pásma letiska:

- *Osobitné letisko* 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 letiska 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 vysielačnice 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).
- Rozhodnutím leteckého úradu SR (právny 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.
- Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko

- Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.“
Doplňa sa:
- „V záujmovom území mesta Topoľčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.
- V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

V podkapitole:

5.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

V časti:

5.2.1 Vodné hospodárstvo – zásobovanie vodou

Doplňa sa bod:

- „Pre nové rozvojové lokality: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7, zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou; “

V časti:

5.2.2 Vodné hospodárstvo – kanalizácia

Doplňa sa bod:

- „Zabezpečiť odkanalizovanie nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7; “

V časti:

5.2.3 Zásobovanie plynom

Doplňa sa bod:

- „Zabezpečiť plynofikáciu nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;“

V časti:

5.2.4 Zásobovanie elektrickou energiou

Dopĺňajú sa body:

- „Zabezpečiť plynofikáciu nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;“
- Podporovať realizáciu alternatívnych zdrojov energie, ktoré nahrádzajú fosílné palivá a zahŕňajú slnečnú (fotovoltaika, teplo), veternú, vodnú, geotermálnu energiu a biomasu. Fotovoltické panely neumiestňovať na balkóny a fasády bytových domov a na oplotenie rodinných domov. Ich umiestnenie podlieha individuálnemu posúdeniu. “

V časti:

5.2.5. Verejné osvetlenie

V bode:

- v novej rozvojovej lokalite 16/6 a v lokalite 1 ZAD6 vo Veľkých Bedzanoch...
Ruší sa: „III/06499. “
Doplňa sa: „ III/1711. “

Doplňa sa bod:

- „Zabezpečiť verejné osvetlenie nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7; “

V časti:

5.2.6. Telekomunikácie

Ruší sa bod:

- „Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a dodržať ustanovenia § 65 zákona č 351/2011 Z.z. O elektronických komunikáciách“
- Dopĺňajú sa body:
- „Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a dodržať ustanovenia zákona č.452/2021 Z.z.
- v lokalitách navrhovaných v rámci zmien a doplnkov č.7 : 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7 riešiť rozvody telekomunikačnej siete s pripojením na existujúcu telekomunikačnú sieť.“

V časti:

5.2.7 Tepelné hospodárstvo

V odstavci :

5. Pri stavebných konaniach posudzovať možnosti využitia slnečnej energie (termokolektory, fotovoltaika)

Doplňa sa :

„Na základe individuálneho posúdenia vhodnosti použitia povoľovať využitie obnoviteľných zdrojov energie /FTV, solárne panely a objekty , tepelné čerpadlá.../. “

V časti:

5.2.10 Protipovodňová ochrana obyvateľstva

Dopĺňa sa :

„Pri urbanistickom rozvoji mesta rešpektovať ako limitujúci faktor rozvoja mesta Topoľčany záplavové čiary aktualizované v rámci zmien a doplnkov č.7 podľa máp povodňového ohrozenia a povodňového rizika;“

V kapitole:

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.

V podkapitole:

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

V bode:

- *Pamiatkové zóny*

Ruší sa:

„~~s účinnosťou od~~“

V bode:

- *Nehnutelné národné kultúrne pamiatky:*

Dopĺňa sa:

„22. Budova Polikliniky, Bernoláková č.2476, Topoľčany.“

V podkapitole:

6.3 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny

V odstavci:

Z dôvodu zmiernenia dopadu...

Ruší sa: „Trebíč“

Dopĺňa sa: „Tríbeč“

V podkapitole:

6.7 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

V odstavci:

V návrhu riešenia sa v 1. a 2. etape navrhuje...

Dopĺňa sa:

„Zmeny a doplnky č.6 sú vyznačené tmavomodrou kurzívou. Zmeny a doplnky č.7 sú vyznačené červenou kurzívou.“

Dopĺňa sa časť:

„6.7.5 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.7.

Súčasťou spracovania zmien a doplnkov č.7 je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy, ktoré sa realizuje na základe zákona č. 220/2004 Z.z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.

Charakteristika jednotlivých lokalít riešených v rámci ZAD č.7:

Lokalita 4v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 3. v dotyku so železničnou traťou. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 0,3000 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Polnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,3000 ha;

Užívateľ: PO

Navrhované funkčné využitie : miestna cesta

Rozsah výmery lokality vyplýva z územnej polohy hraníc pozemkov reg. „C“ KN a požadovaných dopravných parametrov navrhovanej miestnej cesty.

Dôvodom návrhu je ukončenie výroby v areáli ELEKTROKARBON a revitalizácia areálu na obytný komplex .V lokalite 4v ZAD7 je navrhovaná miestna cesta ako primárny dopravný prístup do budúceho obytného komplexu.

Uskutočnenie plánovaného zámeru si vyžaduje súhlas s nepolnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy. Územie sa navrhuje začleniť do zastavaného územia .

Spolu dôjde v lokalite k vyňatiu 0,3000 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 2 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 10. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 4,9480 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Polnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 4,5966 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 4,5966 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 5 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 5 . Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 2,3839 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany.

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0247202 – 6. Skupina BPEJ 100%.

Polnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 2,3839 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektov a plôch priemyselnej výroby.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 2,3839 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 8v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 9. Územie sa nachádza v navrhovanom zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 6,0920 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Polnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 6,0920 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektova plôch priemyselnej výroby a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11b.

Spolu dôjde k vyňatiu 6,0920 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 9 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 0,1285 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,1285 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia -IBV a občianskej vybavenosti.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,1285 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 10 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2266 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2266 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2266 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 11 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza prevažne za hranicou zastavaného územia v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 3,1950 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 3,1950 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 3,1950 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 13 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 14 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.

V rámci zmien a doplnkov č.7 dôjde v rámci vnútorných a vonkajších rozvojových plôch k celkovému záberu k záberu 17,3767 ha pôdy, ktorá bude použitá na nepoľnohospodárske účely“

V kapitole:

07. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V podkapitole:

07.1 Zásady

Ruší sa:

- „Cyklochodníky odporúčajú realizovať mimo novonavrhovaných ulíc a chodníkov “
Dopĺňa sa:

- „Cestičky pre cyklistov realizovať mimo ciest I. triedy ;
- Cestičky pre cyklistov realizovať mimo chodníkov pre peších pri novej výstavbe a tam kde to umožní jestvujúci uličný priestor;“

V kapitole:

08. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.

V podkapitole:

08.1 Vymedzenie nových hraníc zastavaného územia

Dopĺňa sa bod:

- „Zmenami a doplnkami č. 7 dôjde k zmene vymedzenia zastavaného územia - rozšírením o novú plochu:
- priemyselnej výroby /lokalita č.5 ZAD7/, Zóna 5, k.ú. Topoľčany;
- priemyselnej výroby a zmiešaného územia /lokalita č.8 ZAD7/, Zóna 9, k.ú. Topoľčany;
- bývania- IBV /lokalita č.11 ZAD7/, Zóna 16, k.ú. Veľké Bedzany;“

V podkapitole:

08.2 Výmera plôch zastavaného územia

Dopĺňa sa:

„Zastavané územie	ZaD č.7
Topoľčany	992,9011 ha+ 5,3187 ha=998,2198 ha
Malé Bedzany	33,0958 ha
Veľké Bedzany	94,1239ha+5,4880 = 99,6119 ha
Spolu	1130,9275 ha“

V kapitole:

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

V podkapitole:

9.8 Špeciálne ochranné pásma

Ruší sa:

- „Ochranné pásmo osobitného letiska 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.
- Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko
- Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št. správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr. pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regiónov, obcí a zón, katastri ktorých sa

nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.“

Doplňa sa:

„V katastrálnom území mesta Topoľčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.

V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,

2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,

- sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,

- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,

- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,

- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

V kapitole:

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

V podkapitole:

10.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN mesta Topoľčany:

Dopĺňajú sa body:

„59. Chodník v centrálnej časti priemyselnej zóny č.8, (riešený v rámci ZAD6).

60. Oplotenie /oporný múr pri cintoríne, Gorkého ul., zóna č.1.

61. Prístupová cesta cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.

62. Premostenie cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.

63. Prístupová cesta zo Stummerovej ul. do rozvojovej zóny č.10. cez lokalitu 2 ZAD7.

64. Miestne cesty v zóne so zmiešanými funkciami a obytnou funkciou.

65. Miestne cesty, Veľké Bedzany, zóna č.16.

66. Izolačná bariérová hygienická zeleň v areály farmy PPD vo Veľkých Bedzanoch.

67. Prístupová účelová cesta do areálu PPD vo Veľkých Bedzanoch.

68. Prepojovacie vodovodné potrubie PD Prašice (k.ú. Veľké Bedzany) - farma Mreža (k.ú.Jacovce).
69. Cyklistické trasy.“

V kapitole:

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

Dopĺňa sa bod:

„Zmeny a doplnky č.7 nestanovujú obstarat' územný plán zóny.“

V kapitole:

12. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

V podkapitole:

12.2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN mesta

Dopĺňajú sa body:

- „59. Chodník v centrálnej časti priemyselnej zóny č.8, (riešený v rámci ZAD6).
60. Oplotenie /oporný múr pri cintoríne, Gorkého ul., zóna č.1.
61. Prístupová cesta cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
62. Premostenie cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
63. Prístupová cesta zo Stummerovej ul. do rozvojovej zóny č.10. cez lokalitu 2 ZAD7.
64. Miestne cesty v zóne so zmiešanými funkciami a obytnou funkciou.
65. Miestne cesty ,Veľké Bedzany, zóna č.16.
66. Izolačná bariérová hygienická zeleň v areály farmy PPD vo Veľkých Bedzanoch.
67. Prístupová účelová cesta do areálu PPD vo Veľkých Bedzanoch.
68. Prepojovacie vodovodné potrubie PD Prašice (k.ú. Veľké Bedzany) - farma Mreža (k.ú.Jacovce).
69. Cyklistické trasy.“

V kapitole:

13. KNIHA REGULATÍVOV

V časti:

Legenda

1. Funkcie v riešenom území:

V riadku: IA

Dopĺňa sa:

„- *jednobytové až trojbytové budovy*“

V riadku: HA

Ruší sa: „obytné“

Dopĺňa sa: „bytové“... „(viacbytové budovy)“

Na konci legendy dopĺňa sa:

„HAVO	občianska vybavenosť obchod, bytové domy - HBV
ZM	zmiešané územie“

V časti:

A. SÚČASNÁ MESTSKÁ ŠTRUKTÚRA

Rušia sa body:

01.4 Regulatívy chovu zvierat

04.7 Regulatívy chovu zvierat

V bode:

16.4 Areál...

Ruší sa: „živočíšnej“

V podkapitole:

01. CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA

V časti:

01.1 Pamiatková zóna historického jadra

V odstavci:

12. Parkoviská

Ruší sa:

- „Hromadné garáže
 - realizácia radových garáží v max. počte 54 garáží na ul. Gorkého v areáli ZŠ s prístupom z ul. Gorkého predovšetkým ako kompenzácia pre majiteľov existujúcich garáží na tejto ulici z dôvodu statického zabezpečenia zosúvajúceho sa svahu pod starým cintorínom . Lokalita č.6 ZAD6.“

V podkapitole:

02. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

02.1 Sídlišká rodinných domov

V odstavci:

13. Voľné priestranstvo

V bode:

Na pozemkoch rodinných domov...

Ruší sa:

„20% spevnené plochy.“

V odseku:

- koeficient zastavania...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

02.4 Areál Decodomu

V odstavci:

V ostatných výrobných plochách...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V podkapitole:

03. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

03.1 Málopodlažná mestská obytná výstavba a plochy rodinných domov

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán...

V bode:

novostavby bytových...

Ruší sa: „2NP“

Dopĺňa sa: „4NP“

V odstavci:

13. Voľné priestranstvo

V bode:

Na pozemkoch rodinných domov...

Ruší sa:

„spevnené plochy 20%“

V bode:

- Na pozemkoch malopodlažnej...

Doplňa sa: „v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene“

V bode:

- V obytnej zástavby pri Továrnickej ul...

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,25$ “

V bode:

- Pre plochy obchodnej vybavenosti ...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

03.4 Areál pôvodnej výroby – bývalý Elektrokarbon

V bode:

- V ostatných výrobných plochách...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V podkapitole:

04. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

04.1 Pamiatková zóna Stummerova ulica a Augustínov špitál

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Doplňa sa bod:

- „výška stavieb na vstupe do mesta -ul. Štummerova je limitovaná výškou 4NP mimo hraníc pamiatkovej zóny.“

V odstavci:

13. Voľné priestranstvo

V bode:

- v Stummerovej ulici...

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V bode:

- pre plochu IA1 a IA2 je stanovený regulatív :

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,20“

V podkapitole:

05. MESTSKÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

V časti:

05.1 Súčasné priemyselné plochy

V odstavci:

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

Doplňa sa bod:

- „Prípustné je umiestňovať ubytovacie zariadenia (nie trvalé bývanie).“

V odstavci:

10. Výška stavieb

Doplňa sa bod:

- „výška stavieb na vstupe do mesta -ul. Stummerova je limitovaná výškou 3NP.“

V odstavci:

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

05.2 Plochy rodinných domov

V bode

- Voľné priestranstvo

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,20 “

V bode

- Výška nových stavieb, vzhľadom...

Dopĺňa sa: „+ obytné podkrovia. Na ul. Stummerovej výška nových stavieb max. 4 NP, mimo pamiatkovej zóny.“

V podkapitole:

06. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

06.1 Bytová výstavba (sídliisko JUH)

V odstavci:

Charakteristika zóny

V riadku:

5446/83, funkčné využitia HA...

Dopĺňa sa: 1

Ruší sa: obytné

V riadku:

6... Ruší sa: „6“

Dopĺňa sa: „7 “

Ruší sa:

„vrátane ustúpeného podlažia.“

Dopĺňa sa:

„Do bytovej výstavby (sídliiska Juh začleniť lokalitu č.1 ZAD7 , parcely č. 5446/77, 5446/96, 5446/97, 5446/98, funkčné využitia HA1 /bytové domy v rámci HBV/, výška podlažnosti max. 7.nadzemných podlaží“

V odstavci:

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

Dopĺňa sa bod:

- „hromadné nadzemné a podzemné garáže;“

V odstavci:

10. Výška stavieb

Vo vete:

Podlžnosť nových...

Ruší sa: „Podlžnosť “

Dopĺňa sa:

„Podlažnosť “

Ruší sa: „6.“

Dopĺňa sa: „7“

Ruší sa: „vrátane ustúpeného podlažia.“

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

V bode:

novostavby bytových domov...

Ruší sa: „6.“

Dopĺňa sa: „7“

Ruší sa: „vrátane ustúpeného podlažia.“

V odstavci:

13. Voľné priestranstvo

Vo vete: Požadované voľné priestranstvo...

Dopĺňa sa: „v rámci ktorého treba dodržať min. 30 % zelene. “

V časti:

06.2. Rozvojová plocha bývania (Malopodlažná bytová výstavba IA)

V odstavci:

Regulácia rozvojových plôch bývania:

o plochy rodinných domov:

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V odseku

o malopodlažná zástavba – bytové domy a mestské vily:

V riadku: - podlažnosť...

Ruší sa: „5.“

Dopĺňa sa: „7“

V podkapitole:

07. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

07.1. Bytová výstavba, sídlisko VÝCHOD

V odstavci:

10. Výška stavieb

Dopĺňa sa:

„V rámci lokality č.6.1 ZAD7 je maximálna výška nových bytových resp. polyfunkčných objektov vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), 7 NP .“

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

V bode:

polyfunkčné bývanie...

Ruší sa: „2+4 “

Dopĺňa sa: „2+5“

V časti:

07.7 Areály technickej vybavenosti

V bode:

- Hromadné garáže

V riadku: G6...

Ruší sa: „Pivarníckej“

Dopĺňa sa: „Pivovarníckej“

V časti:

07.9 Priemyselné areály

V bode:

- areál SEWS Slovakia...

Ruší sa: „areál SEWS Slovakia, výrobný program auto elektroinštalácia “

Dopĺňa sa: „čalunická výroba spol. Merašický“

V bode:

- Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,25.“

V podkapitole:

08. MESTSKÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

V časti:

08.1 Súčasné priemyselné plochy

V odstavci:

2. Typy funkčného vymedzenia a využitia povolené za špeciálnych podmienok

V bode:

- komerčná občianska vybavenosť

Dopĺňa sa: „vrátane ubytovacích zariadení“

V odstavci:

3. Prístup a komunikácie

Vo vete: Aby sa tento charakter zvýraznil, ...

Dopĺňa sa: „adekvátneho dopravného prístupu vrátane“

V odstavci:

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

V odseku:

Pre jestvujúce výrobné a priemyselné areály:

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V odseku:

Pre rozvojové územia:

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

08.2 Areál školskej vybavenosti

Ruší sa:

„Areál stredného odborného učilišťa treba doplniť o plochy športu.“

Dopĺňa sa: „Vytvoriť územnotechnické podmienky pre konverziu areálu SOU - stredného odborného učilišťa na funkčný areál komerčnej občianskej vybavenosti.“

V časti:

08.4 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)

V bode:

- Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

08.5 Technická vybavenosť

Ruší sa bod:

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

V podkapitole:

09. ROZVOJOVÁ ZÓNA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A VÝROBY

V časti:

09.1 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky)

V odstavci:

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

09.2 Rozvojové plochy bývania (Plochy rodinných domov)

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

V bode:

- spôsob oplotenia pozemkov:

Na konci vety:

„nepripustný spôsob - celoplošná nepriehľadná...“

Dopĺňa sa: „betónu“

V odseku:

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku

Ruší sa:

„nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, “

V odstavci:

14.

Dopĺňa sa:

„Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:“

Ruší sa:

„Koeficient využitia je stanovený na 0,8 0,65

- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V časti:

9.3. Občianska vybavenosť územia

V bode:

- Pri umiestňovaní objektov občianskej vybavenosti v obytnej zástavbe, zmiešanej zástavbe, monofunkčnom území VU je potrebné dodržiavať regulatívy:

Ruší sa:

„- koeficient spevnených plôch max. 0,25“

V časti:

09.4 Dopravná a technická vybavenosť

Dopĺňa sa:

- „Vytvoriť územno-technické predpoklady pre realizáciu cyklotrasy v smere Topoľčany - Veľké Bedzany v súbehu s cestou III/1711,“

V časti:

09.6 Zaplavované územie

Vo vete: Prívalové vody sa sústreďujú...

Ruší sa: Továrniky

Dopĺňa sa: Tovarníky

V časti:

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

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad – plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

V bode:

- spôsob oplotenia pozemkov:

Ruší sa:

„nepripustný spôsob- celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva,“

V podkapitole:

10. ROZVOJOVÁ OBYTNÁ ZÓNA

V úvodnej časti :

Člení sa na:

Doplňa sa:

„10.7 Zmiešané územie“

V časti

Charakteristika zóny

Ruší sa:

„Ochranným pásmom „osobitného letiska“ 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.

- Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko
- Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.“

V časti:

10.1 Malopodlažná bytová výstavba (mestské vily a rodinné domy)

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

V bode:

- *spôsob oplotenia pozemkov:*

Ruší sa:

„nepripustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva“

V odstavci:

14. Koeficient využitia ...

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V závere doplňa sa časť:

„10.7 Zmiešané územie

Zmiešané územie sa nachádza v juhovýchodnej časti lokality č.2 ZAD7 v dotyku s cestou tretej triedy III/1700, za ČSPL.Ide o funkčne zmiešané územie výroby- skladového hospodárstva , občianskej vybavenosti komerčného a nekomerčného charakteru s príslušnými dopravnými plochami, ktoré bude tvoriť ochrannú clonu pre obytnú funkciu , ktorá vyplňa zvyšnú časť lokality č. 2 ZAD7 .“

V podkapitole:

11. ROZVOJOVÁ OBYTNÁ ZÓNA

V časti:

11.1 Rozvojové plochy bývania (plochy rodinných domov IA)

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

V bode:

- novostavby bytových domov...

Ruší sa: 2NP

Doplňa sa: 3NP

V bode:

- spôsob oplotenia pozemkov:

Ruší sa: „nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, “

V odstavci:

14.

Doplňa sa: „Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:“

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V časti:

11.2. Rozvojové plochy bývania (plochy bytových domov) (HA)

V odstavci:

13. Voľné priestranstvo

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V časti:

11.4 Areály nezávadnej výroby a služieb

Doplňa sa:

- Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,25$ “

V podkapitole:

12. ROZVOJOVÁ ZÓNA NADMESTSKEJ OBČIANSKEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI MESTA

V časti:

12.2 Rozvojové priemyselné plochy (priemyselné parky PA)

V odstavci:

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,25$ “

V časti:

12.6 Regionálny biokoridor rieky Nitry

Doplňa sa:

„Realizácia Ponitrianskej regionálnej cyklistickej trasy.“

V podkapitole:

13. ROZVOJOVÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA A NADMESTSKÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

V časti:

13.1 Rozvojové výrobné a priemyselné plochy (priemyselné parky)

V odstavci:

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,25$ “

V časti:

13.6 Regionálny biokoridor rieky Nitry

Doplňa sa:

„Realizácia Ponitrianskej regionálnej cyklistickej trasy a Tríbečských cyklotrás“

V podkapitole:

14. ROZVOJOVÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

V časti:

14.1 Rozvojové výrobné a priemyselné plochy

V bode:

- Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Ruší sa:

- „- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,25$ “

V podkapitole:

15. OBYTNÁ ZÓNA MALÉ BEDZANY

V časti:

15.2 Rozvojové plochy bývania

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Ruší sa:

„nepripustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu , umelých hmôt, dreva, “

V odstavci:

14.

Doplňa sa: „Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:“

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V časti:

15.4 Dopravné a technické vybavenie územia

V bode:

- Technické vybavenie územia...

Doplňa sa odsek:

„- Navrhované nové lokality výstavby a väčšie investičné zámery podliehajú súhlasu správcu miestnych ciest, ktorý stanoví potrebné parametre dopravného napojenia a vybavenia, pokiaľ záväzná časť územného plánu nestanovuje inak;“

V podkapitole:

16. OBYTNÁ ZÓNA VEĽKÉ BEDZANY

V časti:

16.2 Rozvojové plochy bývania

V odstavci:

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy

V bode:

- Spôsob oplotenia pozemkov:

Vo vete: neprípustný spôsob - celoplošná nepriehľadná...

Dopĺňa sa : „betónu“

V odseku:

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode pozemku

Ruší sa:

„neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt.“

V odstavci:

14.

Dopĺňa sa: „Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:“

Ruší sa:

„- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$ “

V časti:

16.3 Areál živočíšnej poľnohospodárskej výroby

Dopĺňa sa:

„Vytvoriť územnotechnické predpoklady pre realizáciu účelovej cesty k farme PPD Prašice.“

V kapitole:

14. SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Dopĺňa sa bod:

„14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 /2025/ ÚPN mesta

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.7 Územného plánu mesta Topoľčany tvoria :

§ *textová – Záväzná časť časť dokumentácie v rozsahu kapitol 1. – 14.*

§ *grafická časť dokumentácie – Grafická časť – výkresy v rozsahu :*

2-ZD7 Komplexný výkres *M 1: 10 000*

12-ZD7 Výkres regulatívov *M 1: 10 000*

13-ZD7 Výkres verejnoprospešných stavieb *M 1: 10 000*

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v záväznej časti :

§ *v kapitole 12. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.“*

9. Záver - návrh ďalšieho postupu

Na podklade schválených zmien a doplnkov obstarávateľ pôvodné časti ÚPN mesta Topoľčany označí s odkazom na príslušnú zmenu s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny a doplnku.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN mesta Topoľčany na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie .

Mesto po schválení zmien a doplnkov č.7 ÚPN mesta Topoľčany záväzné časti vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPN mesta Topoľčany doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Topoľčany obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia
NEUTRA 12/2025

10. Príloha č.1

Obsah dokumentu

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, č.5/2017 , č.6/2021, **č.7/2025** v rozsahu kapitol 1. – 14.

- 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 hnedom kurzívou
 - č.4 sú označené zelenou kurzívou
 - č.5 sú vyznačené bordovou kurzívou
 - č.6 sú vyznačené tmavomodrou kurzívou
 - č.7 sú vyznačené červenou kurzívou

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

O b s a h

ZAD6

III. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TOPOĽČANY

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 sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
11. Určenie, na ktoré časti mesta je potrebné obstarat' a schváliť prehlbujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu zóny
12. Zoznam verejnoprospešných stavieb
13. Kniha regulatívov

Rozdelenie územia mesta Topoľčian na zóny

- 13.01. Centrálna mestská zóna
- 13.02. Mestská obytná zóna
- 13.03. Mestská obytná zóna
- 13.04. Mestská obytná zóna
- 13.05. Mestská priemyselná zóna
- 13.06. Mestská obytná zóna
- 13.07. Mestská obytná zóna
- 13.08. Mestská priemyselná zóna
- 13.09. Rozvojová zóna bývania, občianskej vybavenosti a výroby
- 13.10. Rozvojová obytná zóna
- 13.11. Rozvojová obytná zóna
- 13.12. Rozvojová zóna nadmestskej občianskej a technickej vybavenosti mesta
- 13.13. Rozvojová priemyselná zóna a nadmestská občianska vybavenosť
- 13.14. Rozvojová priemyselná zóna
- 13.15. Obytná zóna Malé Bedzany
- 13.16. Obytná zóna Veľké Bedzany

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**
- 14.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.5 ÚPN mesta**
- 14.3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.6 ÚPN mesta**
- 14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN mesta**

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 sceľovania 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
 - 14.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.5 ÚPN mesta
 - 14.3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.6 ÚPN mesta
 - 14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN mesta

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

2. 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	Verejnoprospešné stavby	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. *Súčasťou voľného priestranstva sú aj spevnené plochy.*

Zastavaná plocha – plochy zastavané stavbami ohraničenými zvislými konštrukciami /dom, garáž, bazén, ostatné drobné doplnkové stavby altánok a pod /

Koeficient zastavanosti územia (K_{ZU}) – pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku

~~**Koeficient spevnených plôch (K_{SP})** – pomer medzi spevnenou plochou a plochou pozemku~~

Koeficient zelene (K_Z) - pomer medzi zelenými plochami a plochou pozemku.

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

Ostatné (nezastavané) plochy – spevnené 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 priľahlého 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

Rodinný dom môže mať najviac tri bytové jednotky

Tento pôvodný pojem sa vzhľadom na jeho rozsah použitia v dokumente ponecháva.

V zmysle vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č.59/2025 Ide o označenie skupiny bytových budov:

-bytová budova s jedným bytom, bytová budova s jedným bytom a nebytovými priestormi (kód 11111);

-bytová budova s dvoma bytmi, bytová budova s dvoma bytmi a nebytovými priestormi (kód 11112);

-bytová budova s tromi bytmi, bytová budova s tromi bytmi a nebytovými priestormi (kód 11113);

– v celom texte záväznej časti sa pod pojmom „bytový dom“ myslí bytová budova resp. viacbytové budovy;

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV- jednobytové až trojbytové budovy

- je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

- **Prelukou možno chápať potenciálny stavebný pozemok už vytvorený a opatrený prístupovou cestou a inžin. sieťami v rámci jestvujúcej uličnej zástavby.**

- minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m²

- minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m² .

- Funkčné triedy miestnych komunikácií v zmysle pôvodnej STN sa rušia a nahrádzajú platnými funkčnými triedami v zmysle STN 736110:2024 v rozsahu celej dokumentácie.

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.
- *Rešpektovať adaptačné opatrenia pre sídelné prostredie na zmiernenie klimatických zmien v súlade s uznesením vlády SR č.148/2014*
 - *v súčasnej mestskej štruktúre a pri tvorbe urbanistického usporiadania navrhovaných rozvojových zón realizovať:*
 - o *opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav,*
 - o *opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov a víchríc*
 - o *opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha*
 - o *opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok*
- *Vo výrobných územiach nepripustiť umiestňovanie prevádzok a zariadení s negatívnym dosahom na kvalitu životného prostredia, najmä zhoršujúce kvalitu ovzdušia*

3. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH 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 letiska Nemčice určené pre letecké práce v poľnohospodárstve~~
- ~~V územnom pláne mesta Topoľčany je bezpodmienečne potrebné zohľadniť obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem obidvoch letísk.~~
- ~~Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko~~
- ~~Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.~~

- „V záujmovom území mesta Topolčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.
 - V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“
 - Kostra ekologickej stability vymedzenia v zmysle miestneho USES Topolčany (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 v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi.
 - *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 1,8 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
 - murované stĺpiky konštrukcie oplatení - maximálne do výšky 1,8 m,
- neprípustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplatenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva*
- 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, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia

~~nepripustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva~~

- **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 bez konfliktu s inžinierskymi sieťami

- * pri obslužných komunikáciách C3 šírku min. 10m, s jednostranným chodníkom

- * pri obytných uliciach funkčnej triedy D1s obmedzením automobilovej dopravy rešpektovať kategóriu MO 6,5/30, minimálna šírka požadovaného dopravného priestoru je 7m.

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

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20% za striktného dodržania regulatívu intenzity funkčného využitia, pričom do koeficientu zastavanosti treba počítať všetky stavby a objekty na pozemku (súčasný aj plánovaný v budúcnosti).

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

- V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

- Maximálna výška stavieb 4NP na vstupe do mesta - ul. Stummerova, Tovarnícka mimo hraníc pamiatkovej zóny.

Pri rozdelení pozemku v rámci existujúcej IBV na dva platí požiadavka min. výmery stavebného pozemku 500 m² a Stanovuje sa intenzita funkčného

využívania a ostatné záväzné regulatívy pre pôvodný pozemok ako aj pre novovytvorené pozemky:

- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$
- ~~- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$~~
- Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$

- Pri umiestňovaní objektov občianskej vybavenosti v obytnej zástavbe, resp. v zmiešanej zástavbe je potrebné dodržiavať regulatívy:
 - koeficient zastavania max. 0,50
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,25
- Pre plochy obchodnej vybavenosti VO a VO1 je stanovená Intenzita funkčného využitia plôch :
 - koeficient zastavania max. 0,60
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,15
- **OC Kaufland, Billa, LIDL, TESCO a pod. v podzóně 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 **obytnéj výstavbe**: ul. Továrnicka, Stummerova:
 - koeficient zastavania max. 0,50
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,25
 - o Pri **existujúcej zástavbe** s občianskou vybavenosťou možno znížiť podiel čistej zelene na 20%, v **prospech zastavanosti** , 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~~ **Elektrokarbon** a Decodom, sú pre zamedzenie nadmerného zahusťovania ich disponibilných plôch stanovené zastavovacie regulatívy :
- Realizovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v existujúcich priemyselných a výrobných areáloch (PA).
 - koeficient zastavania max. 0,60
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,15
- **Rozvojové priemyselné plochy:**
 - o Prípustné funkcie – obchod, služby, sklad, logistické centrá, dopravno-obslužné plochy a zariadenia,
 - o Realizovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v priemyselných a výrobných areáloch mesta Topoľčany.
 - o Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :
 - koeficient zastavania max. 0,55
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 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

V prípade rušenia verejnej a inej zelene v prospech IBV požadujeme kompenzovať úbytok verejnej zelene úpravou maximálne prípustného koeficientu zastavanosti v rámci IBV na 0,4.

- Pri návrhoch nového využívania územia zachovať a navrhovať podiel zelených plôch v rámci jedného investičného zámeru výstavby bývania v minimálnom rozsahu 40% zelených nezastavaných plôch (individuálne posúdiť). Zároveň minimálny podiel zelene (vrátane hospodársky využívaných záhrad) v rámci nezastavaných častí stavebných pozemkov má byť 30% z celkovej plochy stavebného pozemku.

Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb na územiach mesta.

Neprípustné reklamné stavby v zastavanom území mesta pre všetky zóny:

- PVC plachty a tabuľky na zábradliach, oploteniach a popri komunikáciách a mostoch
- „A“ pilóny vo verejných priestoroch (tzv. A-čka)
- Bigboardy
- Umiestňovanie Billboardov
 - na Ul. Stummerovej od križovatky s Ul. Dopravnou až po Ul. ČSA
 - na Ul. Továrnickej
 - na Ul. ČSA až po most cez rieku Nitra
 - na Ul. Krušovskej až po križovatku s Ul. Pivovarníckou
- Umiestňovať reklamy s osvetlením v blízkosti obytných budov, ktoré by narúšali pohodu bývania

Povolené:

- Reklamné stavby na verejnom osvetlení v jednotných rozmeroch 1200 x 800 mm –

1. Centrum mesta (ohraničená ulicami Bernolákova, Krušovská, ČSA a Rázusova), autobusová stanica

Prípustné reklamné stavby:

- Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm;
- na fasáde objektov propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte na reklamnej ploche do 3 m²
- Vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²;
 - umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemia a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
 - pre viacero prevádzok sídlacích v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít
 - reklamnú stavbu z hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešit' v primeranej výtvarnej a dizajnovej kvalite

Neprípustné reklamné stavby:

- Billboardy
- Veľkoplošné obrazovky
- Totemy
- reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany
- „Reklamné pilóny“ vo verejných priestoroch

2. Centrálna časť zóny č. 1 a Obytné časti mesta vrátane mestských častí Veľké Bedzany a Malé Bedzany

Prípustné reklamné stavby:

1. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm;
2. Pri povoľovaní nových reklám na fasáde objektov propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte na reklamnej ploche do 3 m². Jestvujúce reklamy na fasádach objektov, ktoré propagujú aj iné ako prevádzky v danom objekte je možné len do 05/ 2023
3. Vývesné štíty na objektoch s plochou do 1 m²;
 - a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemí a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
 - b) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít
 - c) reklamnú stavbu z hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešenia v primeranej výtvarnej a dizajnovej kvalite

Nepripustné reklamné stavby:

1. Billboardy, /mimo plôch občianskej vybavenosti/;
2. Veľkoplošné obrazovky ,
7. Totemy /mimo plôch občianskej vybavenosti/;
8. reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany /mimo plôch občianskej vybavenosti/
9. „Reklamné pilóny“ vo verejných priestoroch /mimo plôch občianskej vybavenosti/

3.V území s plochami priemyslu, skladového hospodárstva a plôch obchodno – výrobných prevádzok

Prípustné reklamné stavby:

1. Billboardy o rozmeroch 5100 x 2400 mm aj s obmedzením vzdialenosti? jednotlivo vo vzájomných rozstupoch minimálne 200 m
2. PVC plachty na fasádach budov v rámci areálov prevádzok, ktoré propagujú iba prevádzky umiestnené v danom objekte. Viaceré reklamné informačné a propagačné zariadenia na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení. Jestvujúce reklamy na fasádach objektov, ktoré propagujú aj iné ako prevádzky v danom objekte je možné povoľovať len do 05/2023
3. Veľkoplošné obrazovky
4. Totemy
5. Reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany
6. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm
7. Vývesné štíty
 - a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemí v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
 - b) propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte
 - c) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít

3. V území s plochami obchodných centier (tzv. obchodných reťazcov vrátane ich parkovísk)

Prípustné reklamné stavby:

1. Billboardy o rozmeroch 5100 x 2400 mm
2. PVC plachty na fasádach budov v rámci areálov prevádzok. Viaceré reklamné informačné a propagačné zariadenia na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení.
4. Totemy pričom nesmú byť osvetlené
5. Reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany, pričom nesmú byť osvetlené
6. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm na plochách priliehajúcich k objektom v kontexte s architektúrou objektu
7. Vývesné štíty
 - a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemí a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.

- b) propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte
- c) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít

4.V území športových a rekreačných komplexov

Prípustné reklamné stavby:

1. Billboardy o rozmeroch 5100 x 2400 mm
 2. PVC plachty na fasádach budov a oplotení v rámci areálov prevádzok. Viaceré reklamné informačné a propagačné zariadenia na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení.
 3. Veľkoplošné obrazovky
 4. Totemy
 5. Reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany
 6. Citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm
 7. Vývesné štíty
- a) umiestniť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemí a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu.
 - b) propagovať iba prevádzky umiestnené v danom objekte
 - c) pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít

5.V území bez zástavby v hranici a mimo hranicu zastavaného územia

Prípustné reklamné stavby:

1. Bigboardy vo vzájomných rozstupoch minimálne 200 m
2. Billboardy o rozmeroch 5100 x 2400 mm vo vzájomných rozstupoch minimálne 100 m
3. PVC plachty na fasádach budov a oplotení v rámci areálov prevádzok. Viaceré reklamné informačné a propagačné zariadenia na jednom objekte riešiť v jednotných rozmeroch a materiálovom vyhotovení.
4. Totemy

6.V území s plochami vymedzenými pre funkciu urbánnej a ekostabilizujúcej zelene – je neprípustné umiestnenie reklamných stavieb.

V zastavanom území mesta a v území určenom na zastavanie sa môžu umiestňovať reklamné stavby len ako stavby dočasné za dodržania regulatívov stanovených územným plánom do doby dostavby územia na navrhovanú funkciu územným plánom.

7.Regulatívy pre označenie prevádzok na území mesta

Na fasádach objektov umiestňovať len označenia prevádzok sídliačich v objekte formou priestorového písma alebo tabuliek komplexne pre všetky prevádzky v objekte v jednotnej dizajnovej a materiálovej úprave pre celý objekt alebo areál.
Označenia prevádzok je prípustné umiestňovať iba v časti parteru objektu v kontexte s architektúrou respektíve historickou hodnotou objektu.

8. V území prvkov ÚSES

Neumiestňovať reklamné pútače tzv. Bilboardy popri líniiach regionálnych a lokálnych biokoridorov. Pre umiestnenie týchto zariadení vytypovať vhodné lokality a neumiestňovať ich živelne len podľa požiadaviek investora.

9. V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaže:

Potvrdená environmentálna záťaž aj sanovaná / rekultivovaná lokalita
Názov EZ: TO (2070) / Topoľčany - Elektrokarbon

Názov EZ: TO (003) / Topoľčany - ČS PHM Slovnaft (Nitrianska)

Názov EZ: TO (002) / Topoľčany - ČS PHM Slovnaft (Krušovská) Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Vhodnosť a podmienky prípadného využitia územia s výskytom environmentálnej záťaže bude potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia. Svahové deformácie v predmetnom území negatívne ovplyvňujú možnosti využitia nestabilných území pre stavebné účely.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radonového rizika. Stredné radonové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia:

Výskyt potenciálnych zosuvov. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom.

Výskyt stredného radonového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radonového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

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 funkcii 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, *obchodno-obslužné*, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva a nemajú negatívny vplyv na životné prostredie, ani výrazne nerušia svoje okolie, napr.: reštauračné zariadenia, obchody, *ubytovacie zariadenia*, 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

- *ZaD č.6 ÚPN mesta Topoľčany sú vypracované v súlade s ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja schváleným dňa 14.5.2012 a VZN NSK č.2/2012 aj s jeho Zmenami a doplnkami č.1 schválenými dňa 20.7.2015 a VZN NSK č. 6/2015.*
- *PD konkrétnych zámerov a stavieb v rámci územného a stavebného konania budú predkladané na odbor dopravy a PK Úradu NSK.*
- 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 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.III/1711 (pôvodne 06460),
- *Križovanie dopravných stavieb s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822*
- 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 *a v odôvodnených prípadoch sledujúcich verejný záujem*
- 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/1716 (pôvodne 06490) Topoľčany – Solčany zodpovedá funkčnej triede B2 (B3). Pre zbernú komunikáciu je dovolená 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 Nitru v zóne č 11.).

Regionálna správa a údržba ciest Nitra a.s. súhlasí s vybudovaním chodníka po ľavej strane komunikácie III/1700 (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.
- ~~Výhľadové šírkové usporiadanie ciest II. triedy v zastavanom území riešiť v kategórii MZ 12 (11,5)/50 vo funkčnej triede B2 v zmysle STN 73 6110;~~
 - ~~Výhľadové šírkové usporiadanie ciest II. triedy mimo zastavané územie riešiť v kategórii C 9,5/70 v zmysle STN 736101;~~
 - ~~Výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy v zastavanom území riešiť v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede B3 v zmysle STN 736110;~~
 - ~~Výhľadové šírkové usporiadanie ciest III. triedy mimo zastavané územie riešiť v kategórii C 7,5/70 v zmysle STN 736101;~~
 - ~~Ochranné pásmo ciest II. triedy mimo zastavané územie je stanovené 25 m od vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky FMD č. 35/1984 Zb FMD;~~
 - ~~Ochranné pásmo ciest III. triedy mimo zastavané územie je 20 m od vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky FMD č. 35/1984 Zb;~~
 - ~~Rešpektovať hranice ochranného pásma ciest mimo sídelného útvaru označeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce v zmysle zákona č.135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov.~~
 - Rešpektovať trasu existujúcich ciest I/64d, 1/64, II/499, III/1722, III/1717, III/1700, III/1716;
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 14 (13,5)/60 vo funkčnej triede MZ1 v zmysle STN 73 6110:2024 ;
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty I. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 11,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024;
 - Rešpektovať ochranné pásmo cesty I. triedy mimo zastavané územie 50 m od osi vozovky v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ2 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ3 v zmysle STN 73 6110:2024 Projektovanie miestnych ciest,
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 9,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
 - Rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy mimo zastavané územie v kategórii C 7,5/90 v zmysle STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,

- Rešpektovať ochranné pásmo cesty II. triedy mimo zastavané územie 25 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
 - Rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy mimo zastavané územie 20 m od osi vozovky na obe strany v zmysle vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon),
 - Rešpektovať minimálnu vzdialenosť križovatiek nových napojení na cestu II. a III. triedy v zmysle STN 736110:2024 Projektovanie miestnych ciest a STN 73 6102:2024 Projektovanie ciest,
 - Rešpektovať trasy existujúcich miestnych ciest;
 - Funkčné triedy miestnych komunikácií v zmysle pôvodnej STN sa rušia a nahrádzajú platnými funkčnými triedami v zmysle STN 736110:2024 v rozsahu celej dokumentácie.
- Pri budovania priemyselnej zóny, zón bývania, obchodného centra v k.u. Topolčany je potrebné uvažovať s ich dopravným napojením v zmysle zákona 135/1961 ZB v znení neskorších predpisov a platných STN.
 - Pri návrhu nových lokalít HBV, IBV, OV v blízkosti ciest I., II., III., triedy posúdiť nepriaznivé vplyvy dopravy a prípustné hladiny hluku v zmysle Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.
 - Ochranné pásmo ciest a pásmo prípustnej hladiny hluku je potrebné rešpektovať pri návrhu zastavaného územia mesta a neumiestňovať zástavbu v ochrannom pásme ciest a v pásme s prekročenou prípustnou hladinou hluku.
 - Dopravné napojenie navrhovaných lokalít riešiť systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty a komunikácie vyššieho dopravného významu, resp. napojením na existujúce miestne komunikácie v súlade s platnými STN.
 - Navrhované križovatky riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov v súlade s platnými STN a TP v následných stupňoch projektovej dokumentácie.
 - Dobudovať hlavnú ulicu Stred'anskú ako novú kompozičnú os vo funkcii mestskej triedy súčasného a rozvojového južného obytného (viacfunkčného) obvodu mesta Topolčany :
 3. **Homogenizácia jestvujúcej MK Stred'anskej na B2—MZ 14/40 MZ2-MZ13,5/60** 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,
 4. **Predĺženie MK Stred'anskej** 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 MZ2- MZ 13,5/60**, a pripojením na plánovanú hlavnú zbernú komunikáciu) **B2—MZ 14/40 MZ2- MZ 13,5/60** – bulvárom v mestskej polyfunkčnej štruktúre s občianskou vybavenosťou a bývaním zóny č.11, ktorá bude tvoriť kolmú dopravnú os na MK Stred'anská ul., na železničnú trať č.140 a MK Stummerova ul., ktoré ÚPN mesta navrhol premostiť,
 5. 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.
 6. 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 západom s premostením železničným nadjazdom a s vyústením na cestu III/1700

(ul.Stummerova) pred čerpacou stanicou pohonných hmôt, od ktorej bude vedená komunikácia k plánovanej rozšírenej časti Nového cintorína s návrhom jej pokračovania do výhľadového územia budúcej obytnej zóny č.10 Kalvária. Navrhovaným riešením navietať 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.

- Dopravnú obsluhu rozšírenej časti Nového cintorína riešiť prístupovou komunikáciou funkčnej triedy C2, vedenou po súčasnej ceste lokality Nový dvor s úpravami šírkového usporiadania, od ktorej bude pokračovať po novo navrhovanej trase smerovanej k plánovanej rozšírenej časti Nového cintorína. Odporúča sa riešiť prístupovú komunikáciu v kategórii MO 8/40.
- Výstavba rozvojových zón, resp. súborov bývania musí byť založená so systémom obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 a následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu v súlade s platnými STN a TP. Požaduje sa dodržiavať minimálnu šírku uličného priestoru:
 - * pri obslužných komunikáciách C2 šírku min 13m pri zástavbe rodinnými domami a min. šírkou 15m pri súboroch s bytovými domami a mestskými vilami.
 - * pri obslužných komunikáciách C3 šírku min.10m pri zástavbe rodinnými domami a min. šírkou 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, ktorá nebude v konflikte s inžinierskymi sieťami.
- 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.
- Cyklistické trasy, pešie trasy a statickú dopravu je potrebné riešiť v súlade s platnými STN a TP v následnej projektovej dokumentácii.
- Vrámcí ZAD 6 realizovať v súlade s platnými STN ,TP a následnej projektovej dokumentácie cyklistický prepojovací chodník v ul. P.O. Hviezdoslava, ul. Pivovarníckej s pokračovaním cez priemyselné zóny č.8 a č.14. Cyklochodníky umiestňovať mimo telesa cesty I. triedy , navrhovaných ciest a chodníkov.
- vytvoriť realizačné predpoklady pre priame napojenie priemyselnej zóny č.8 a č.14 na nadradený dopravný systém , ktorý predstavuje cesta I/64.Ide o návrh strategickej dopravnej stavby - realizácia miestnej obslužnej komunikácie kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C1, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu v priemyselných zónach č.8 a č.14 / AAH Park- Rybníky .../a priame napojenie na nadradený dopravný systém cestu I/64. Súčasťou riešenia je aj križovatka uvedenej cesty s cestou I. triedy I./64. Miestna obslužná komunikácia sa nachádza v zastavanom území, navrhovaná križovatka je za hraniciu ZÚ mesta Topoľčany, mimo k.ú. Topoľčany . Súčasťou budovaného uličného priestoru v priemyselnej zóne bude aj cyklistický chodník, ktorý bude súčasťou mestského systému cyklotrás a peší chodník.
- Vytvoriť predpoklady pre realizáciu strategickj dopravnej stavby rekonštrukcia a predĺženie ul. Brezová - realizácia miestnej prepojovacej ,obslužnej komunikácie kategórie MO 9/40 funkčnej triedy C2, ktorá zabezpečí dopravné prepojenie medzi Brezovou ul.a Bedziarskou cestou. Miestna obslužná komunikácia sa nachádza v zastavanom území. Súčasťou je aj vybudovanie križovatiek a súbežná cyklotrasa v zmysle pôvodnej koncepcie.
 1. križovatka ciest ul. Odbojárov, Továrnická ul.Brezová ul.
 2. križovatka ciest ul.Brezová v predĺžení , Bedziarska cesta.

3. križovatka ciest ul.Brezová v predĺžení s miestnou komunikáciou funkčnej triedy C3 pre dopravné napojenie lokality č.5 ZAD6

- V zóne 16 – Veľké Bedzany rámci ZAD 6 realizovať v súlade s platnými STN , TP a následnej projektovej dokumentácie v lokalite 1 ZAD6 miestnu obslužnú komunikáciu pre potreby navrhovanej IBV.
- ~~Na úrovni mesta Topoľčany zabezpečiť spracovanie štúdie realizovateľnosti resp. vyhľadávaciu štúdiu pre lokalizáciu umiestnenia parkovacích domov s vyhodnotením možných variantov a zohľadnením problematických majetkoprávných vzťahov. Naďalej uvažovať aj s umiestnením parkovacích domov aj nízkopodlažných.~~
- V rámci ZAD 6 sa ruší zámer vybudovať miestnu obslužnú komunikáciu v nadmerných záhradách medzi ul.CHmeľová a ul. Čerešňová vo Veľkých Bedzanoch- zóna 16.
- pri obytných uliciach funkčnej triedy D1 s obmedzením automobilovej dopravy rešpektovať minimálnu kategóriu kategóriu MO 6,5/30.
- Vytvoriť predpoklady pre realizáciu aktualizovanej parkovacej politiky mesta Topoľčany v zmysle dokumentácie: Projekt regulácie statickej dopravy v meste Topoľčany(MPZ Topoľčany). V rámci stratégie E-mobilita podporovať realizáciu elektronabíjajúcich stanovišť pri navrhovaní parkovacích a garážových státí.
- Návrh napojenia lokality „7 ZaD 6“ na cestu I/64B, je v súlade s návrhom okružnej križovatky V5-K08-U podľa Štúdie realizovateľnosti I/64 Topoľčany – Nitra – Komárno . Dopravné napojenie lokality na cestu I.tr. riešiť v samostatnej PD na základe dopravno – inžinierskych podkladov, posúdenia dopravnej výkonnosti cestnej siete v súlade s STN. Samostatnú PD zaslať na SSC.
- Mimo zastav. územia rešpektovať ochranné pásma ciest podľa zák.č.135/1961 Zb.
- Cyklistické trasy umiestňovať mimo telesa cesta I/64 v zmysle platných STN a TP
- Navrhované miestne komunikácie, pešie trasy a statickú dopravu riešiť v zmysle STN a TP,
- Obchvat mesta Topoľčany (existujúcej cesty I/64), je prečíslovaný na cestu I/64 , úsek cesty I/64 v meste Topoľčany je prečíslovaný na I/64d,
- Rešpektovať koridor rýchlostnej cesty R8.
- **Navrhované nové lokality výstavby a väčšie investičné zámery podliehajú súhlasu správcu miestnych ciest, ktorý stanoví potrebné parametre dopravného napojenia a vybavenia, pokiaľ záväzná časť územného plánu nestanovuje inak.**

Z hľadiska rozvojových záujmov ŽSR je požadované :

- rešpektovať výhľadové zámery ŽSR a v budúcnosti plánovanú elektrifikáciu a modernizáciu miestnej jednokolejnej železničnej trate Šurany – Veľké Bielice
- zachovať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, ako aj dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta a všetky novovybudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové,
- premostenie železnice navrhnuť tak, aby min. vzdialenosť spodnej hrany mosta od temena koľajnice bola 7,5m a rozpätie mosta umožnilo v budúcnosti umiestniť rámcovú koľaj,
- ŽSR nezodpovedajú za poruchy stavieb v ochrannom pásme dráhy (OPD) a stavebníci si musia byť vedomí negatívnych vplyvov a obmedzení spôsobených bežnou železničnou prevádzkou. Nesúhlasíme s tým, aby si
- Uplatňovanie dodatočného riešenia na zmiernenie negatívnych vplyvov bežnej železničnej prevádzky užívateľmi stavieb umiestnených v OPD nebudú ŽSR akceptovať.
- v rámci predprojektovej prípravy spracovať hlukovú štúdiu vo vzťahu k dráhe a doprave na dráhe pre lokality 2, 3, 5 a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami, ustanovenými Vyhl. 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 a vyhl. Č.237/2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MZ SR č. 549/2007 a v súlade s požiadavkami RÚVZ,

- Stavby v ochrannom pásme dráhy podliehajú dodržiavaniu ustanovení zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach a zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Akákoľvek stavebná činnosť v tomto pásme musí byť vopred prekonzultovaná a odsúhlasená so ŽSR.
- Z hľadiska územného rozvoja ŽSR rezervovať územie pre:
 - elektrifikáciu a modernizáciu trate Prievidza – Topoľčany- Jelšovce na rýchlosť 120 km/h
 - vybudovanie novej železničnej zastávky Topoľčany zastávka v žkm 66,000
 - vybudovanie parkovísk pre osobné autá v lokalitách pri ŽST Topoľčany
- Vzhľadom na negatívne vplyvy prevádzky dráhy na výstavbu v ochran.pásme dráhy, navrhnúť opatrenia na elimináciu nežiadúcich vplyvov dráhy, tieto opatrenia si bude hradiť investor sám
- Všetky existujúce úrovňové kríženia komunikácií so žel. traťou navrhnúť ako mimoúrovňové
- Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové
- súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate musia byť navrhnuté náležité opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy (hluk, vibrácie, prach);
- pri lokalitách slúžiacich na bývanie, resp. ubytovanie požadujeme zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre (a doprave na nej) a zahrnúť jej výsledky do protihlukových opatrení stavieb;
- rozvoj železničnej dopravy patrí medzi hlavné priority MDV SR, preto v oblasti územného rozvoja chránime priestory pre plánovanú modernizáciu železničných tratí. MDV SR žiada rezervovať územia pre plánovaný rozvoj a modernizáciu trate Prievidza – Topoľčany – Jelšovce, vybudovanie novej železničnej zastávky Topoľčany zastávka a parkovísk pri železničnej stanici Topoľčany;
- stanovisko ŽSR rešpektovať v plnom rozsahu

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

- ~~Osobitné letisko 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 letiska 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).
- ~~Rozhodnutím leteckého úradu SR (právny 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.~~
- ~~Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko“~~
- ~~Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št.správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr.pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.~~
- „V záujmovom území mesta Topoľčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.
- V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:
 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,
 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielačie stanice,
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
 - sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

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 príslušné právne predpisy:*
 - zákon o vodách č.364/2004 Z.z
 - zákon č.442/2002 o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, v znení neskorších predpisov
 - príslušné normy STN,
- Územne chrániť koridory navrhovaných vodohospodárskych zariadení, najmä „diaľkové nadradené vedenie“ DN 600 Ponitrianskeho skupinového vodovodu.
- *Rešpektovať ochranné pásmo Ponitrianskeho skupinového vodovodu a v žiadnom prípade , v celom priebehu trasy nepripustiť nad ním výstavbu .*
- *Križovanie vodovodnej siete s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822*
- Zabezpečiť spracovanie posúdenia vodovodu v Topoľčanoch 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 Topoľčian 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 navrhnúť 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 novú rozvojovú lokalitu 1 ZAD6 vo Veľkých Bedzanoch zabezpečiť zásobovanie vodou*
- *Pre nové rozvojové lokality: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7, zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou;*
- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť zásobovanie vodou*
- *-miesto, spôsob, technické podmienky napojenia navrhovaných rozvojových lokalít na existujúcu vodovodnú a kanaliz.sieť v ďalších stupňoch PD určí prevádzkovateľ-správca vodovodu a kanalizácie.*
- *-verejný vodovod a kanalizáciu a ich súčasti špecifikovať ako verejnoprospešnú stavbu,*
- *- ochranné pásmo verejného vodovodu a kanalizácie do priemeru DN 500 je vzdialenosť 1,5m na obe strany potrubia. V tomto území je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, konštrukcie, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy, alebo vykonávať činnosti , ktoré obmedzujú prístup k vodovodu , alebo činnosti , ktoré by mohli ohroziť jeho technický stav.*
- *-verejný vodovod nemožno automaticky považovať za zdroj požiar. vody. Pitnú vodu možno použiť na hasenie požiaru v prípade dostatočného tlaku a množstva vody. Pitnú vodu v zmysle požiadaviek Vyhl. Č.699/2004 na hasenie prevádzkovateľ vodovodu negarantuje..*
- *Katastr. územím mesta Topoľčany pretekajú nasledovné vodohosp. Významné vodné toky v správe SVP š.p.:
Nitra, Chotina, Bedziarsky potok a Dršňa a vodné toky Nemčický kanál, Papek, Ilus a pravostranný bezmenný prítok Bedziarskeho potoka. V časti Malé Bedzany sa nachádza vodná nádrž Malé Bedzany.*

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 Topoľčany, v súlade s UPN-VÚC samostatného Nitrianskeho kraja, odvádzať aj splaškové vody zo sídiel Veľké a Malé Bedzany a z súčasných priemyselných areálov v Topoľčanoch
- Kanalizačnou sieťou mesta Topoľčany 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 Topoľčany“ spracovaná v projekte stavby „Región Topoľčany, 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.*
- *Zabezpečiť odkanalizovanie novej rozvojovej lokality 1 ZAD6 vo Veľkých Bedzanoch.*
- *Zabezpečiť odkanalizovanie nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;*
- *Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku zabezpečiť odkanalizovanie.*
- *Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít riešiť v súlade so zákonom o vodách č.364/2004 Z.z. a NV SR č. 269/2010 Z.z.,*
- *Po vybudovaní navrhovaných parkovacích plôch vody z povrchového odtoku pred odvedením do recipientu zbaviť ropných látok, ako aj iných častíc.*
- *V rozvojových lokalitách v rámci odvádzania dažďových vôd a povrchových vôd je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovaných stavebných zámerov (retencia dažďovej vody a jej využitie, retenčné nádrže, infiltrácia dažďových vôd a pod.)*

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 príľahlých 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 novú rozvojovú lokalitu 1 ZAD6 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.
- Križovanie plynovodných sietí s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822
- V súvislosti s realizáciou lokality č. 5 ZAD6 realizovať prekládku regulačnej stanice plynu.
- Všetky stavby plynárenských objektov a zariadení sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby.
- - Zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle platných predpisov
- -Prípadnú plynofikáciu riešených území riešiť koncepčne v súlade s podmienkami vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a stanoviska SPP-D.
- -V prípade preložky existujúcich plynárenských zariadení prevádzkovaných SPP-D kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré posúdi možnosti a stanoví podmienky realizácie.
- -Podľa § 79 a 80 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike zriaďovať stavby v ochrannom a bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určenými.
- -Všeobecné podmienky týkajúce sa rozširovania distribučnej siete a pripájania odberateľov priemyselných alebo obytných zón k distribučnej sieti prevádzkovej SPP-D sú obsiahnuté v prevádzkovom poriadku SPP- D
- Zabezpečiť plynofikáciu nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;

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 závoze SEWS, okolo dotriedňovacieho dvora, po súkromných pozemkoch, prejsť cez rieku Nitra, po súkromných pozemkoch v k.ú. Práznovce okolo areálu SVP, cez cestu I/64, vedľa oplotenia areálu spol. Pankl Automotive Slovakia k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. Na trasu na ul. Pivovarníckej bude nadväzovať VN káblový rozvod od TS v areály kogeneračnej jednotky vedený v ceste ku kogeneračnej jednotke (pozemky reg. „C“ KN parc.č.4785/28, 4785/25, 4785/22, 4785/21, 4818, 4835/1, 4822/5, 828/9, 4839/10, 4839/1, 6009/76, 6009/6, pozemky reg.“E“ KN parc.č.2015, 2017, 2599/1, 2550, 2552, 2644, 2631.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 spínaciu 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 a lokalitu 1ZAD6 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.
- Rešpektovať všetky existujúce elektroenergetické zariadenia a ich ochranné pásma,
- Pripojenie na elektrickú energiu budú riešené vybudovaním nových transformačných staníc a káblového distribučného rozvodu VN a NN po predložení žiadosti o pripojenie do distribučnej sústavy s určením výkonových požiadaviek.
- Križovanie elektroenergetických sietí s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822.
- Zabezpečiť elektrifikáciu nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;
- Podporovať realizáciu alternatívnych zdrojov energie, ktoré nahrádzajú fosílné palivá a zahŕňajú slnečnú (fotovoltaika, teplo), veternú, vodnú, geotermálnu energiu a biomasu. Fotovoltické panely neumiestňovať na balkóny a fasády bytových domov a na oplotenia rodinných domov. Ich umiestnenie podlieha individuálnemu posúdeniu.

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 a v lokalite 1 ZAD6 vo Veľkých Bedzanoch riešiť verejné osvetlenie pri ceste III/06499. III/1711.
- Pre možnosť umiestnenia športovej mestskej haly a športovísk (tenisové kurty) v zóne 07 pri kúpalisku riešiť verejné osvetlenie.
- Zabezpečiť verejné osvetlenie nových rozvojových lokalít: 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7;

5.2.6. Telekomunikácie

- Napojiť navrhovane 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 a v lokalite 1 ZAD6 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.*
- ~~Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a dodržať ustanovenia § 65 zákona č. 351/2011 Z.z. O elektronických komunikáciách,~~
- *Rešpektovať ochranné pásma telekomunikačných vedení a dodržať ustanovenia zákona č. 452/2021 Z.z.*
- *Kolízie s telekomunikačnými vedeniami a zariadeniami riešiť ich preložkou na náklady investora podľa požiadaviek Slovak Telekom a.s.*
- *V rámci plánovaného rozvoja záujmového územia navrhnúť napojenia jednotlivých riešených lokalít na verejnú elektronickú telekomunikačnú sieť. Samotné body napojenia na VEKS určíme na základe vyplnenej písomnej žiadosti.*
- *v lokalitách navrhovaných v rámci zmien a doplnkov č.7 : 1 ZAD7, 2 ZAD7, 3 ZAD7, 4 ZAD7, 5 ZAD7, 6.1 ZAD7, 6.2 ZAD7, 7 ZAD7, 8 ZAD7, 9 ZAD7, 10 ZAD7, 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7 riešiť rozvody telekomunikačnej siete s pripojením na existujúcu telekomunikačnú sieť.*

5.2.7 Tepelné hospodárstvo

Riešenia tepelného hospodárstva bolo stanovené na základe „Koncepcie rozvoja mesta Topoľčany v tepelnej energetike“, STU, strojnica 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 podmienujúcich 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 TÚV.

Vlastníkom bytov prostredníctvom správcov bytových objektov a spoločenstiev 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.

Na základe monitoringu zabezpečiť rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov tepla a realizácia nových teplovodov na území mesta.

Návrh záväznej časti energetickej koncepcie mesta Topoľčany pre obdobie rokov 2021- 2030

V nadväznosti na národný energetický a klimatický plán pre obdobie rokov 2021-2030, ako aj s prihliadnutím na koncepciu energetickej stratégie SR sú v rámci koncepcie efektívneho tepelného hospodárstva odporúčané nasledujúce priority:

1. Systém centrálného zásobovania teplom s hlavným tepelným zdrojom na spaľovanie biomasy

je naďalej prioritným formátom výroby a dodávky tepla koncovým odberateľom.

Výroba tepla spaľovaním biomasy v systéme KVET je energeticky efektívna a aj vďaka jestvujúcej podpore veľmi atraktívna forma fungovania teplárenskej sústavy, ktorá umožňuje trvalú udržateľnosť cien tepla pre koncových odberateľov, pozitívne ovplyvňuje zníženie záťaž mesta emisiami a prudko konkuruje aktuálnemu cenovému vývoju komodity zemného plynu na európskom trhu, ktorý za 5 mesiacov roku 2021 zaznamenal rast ceny o 25%.

2. Kompletizácia rekonštrukcie potrubných rozvodov tepla

Výmena amortizovaných potrubných systémov a hlavne nová izolácia zvyšujú celkovú účinnosť systému a zamedzujú značným ekonomickým stratám vyplývajúcim z tepelných strát. Nižšie je pre ilustráciu uvedený zastaraný systém rozvodov CZT s výškou reálne

nameraných strát na báze jedného roku. Je vidieť, že „vdaka“ opotrebenému materiálu potrubia a deformovanej izolácii sú ekonomické straty z prevádzkovania takéhoto systému vysoké.

Požiadavky na energetickú účinnosť potrubných rozvodov pre distribúciu tepla sú definované Vyhláškou č. 328/2005 Z.z., príloha č.1, ako rozdiel medzi množstvom tepla dodaného do primárneho rozvodu a množstvom tepla dodaného koncovým odberateľom.

3. Potenciál využitia OZE v CZT (tepelné čerpadlá + termické kolektory, resp. fotovoltické panely)

Pri zohľadnení súčasného spôsobu dodávky a distribúcie tepla v rámci sústavy CZT Topoľčany sa odporúča posúdiť možnosť vybudovania „letného“ zdroja tepla pre využívanie OZE tak, aby k súčasnej dodávke tepla, resp. k súčasnému záložnému CTZ bola zaradená výroba tepla prostredníctvom zariadení využívajúcich OZE vo forme solárnej energie a energie z atmosférického vzduchu.

Cieľom je zabezpečiť výrobu tepla počas letného obdobia predovšetkým využívaním dostupných OZE.

Náročnosť takto definovaného zadania spočíva hlavne v nasledujúcich skutočnostiach :

- najvyšší požadovaný tepelný príkon pre sústavu CZT je potrebné zabezpečiť každý deň v ranných hodinách medzi 4 a 6 hodinou, tzn. v čase, keď využívanie solárnej ale aj reálnej energie je obmedzené prírodnými danosťami (žiadne resp. nedostatočné slnečné žiarenie, nízka teplota vzduchu)
- súčinnosť TZ-OZE s iných zariadeniami (súčasná dodávka z KVET, záložný zdroj Gorkého) je potrebné konfigurovať tak, aby nedošlo k zníženiu efektívnosti sústavy CZT

4. Potenciál využitia OZE (solárne systémy) v mestských objektoch

Tento potenciál môžeme z reálií využívania mestských objektov rozdeliť na 2 smery:

Využitie OZE v objektoch neprerušenej letnej prevádzky (domy dôchodcov, materské školy)
V objektoch, kde sa predpokladá relatívne vysoký počet osôb a tým sa predpokladá zvýšený nárok na teplú úžitkovú vodu, je zmysluplným riešením kombinácia termických kolektorov so zásobníkmi TUV s elektrickou špirálou. V čase dostatočného slnečného žiarenia je sústava termických kolektorov účinným nástrojom ohrevu TUV do zásobníku. V čase, keď slnečné žiarenie nie je dostatočné, doohrev zabezpečuje elektrická špirála.

Spoločne s termickými kolektormi môžu byť ako alternatíva namiesto zásobníku nakonfigurované aj vhodné nízkovýkonové tepelné čerpadlá vzduch- voda.

Efektívnym riešením môže byť v konfigurácii tepelného čerpadla a termických kolektorov aj vyššie v texte spomenutý ohrev bazénovej vody v mestskom kúpalisku.

Využitie OZE v objektoch s obmedzením letnej prevádzky, resp. objektov s nižším počtom osôb

Príležitosťou je inštalácia fotovoltických panelov a v dôsledku toho zníženie energetickej náročnosti budovy. Panely poskytnú elektrickú energiu, ktorá sa spotrebuje v konkrétnom objekte a zníži sa tak spotreba elektriny z vonkajšej siete, čo sa prejaví aj ako príspevok do nepriameho zníženia emisií, ktoré sa produkujú v elektrárňach pri výrobe elektriny.

5. Pri stavebných konaniach posudzovať možnosti využitia slnečnej energie (termokolektory, fotovoltika)

Využitie slnečnej energie v novo budovaných objektoch povedie v ekonomicky odôvodnených prípadoch k úspore neobnoviteľných primárnych energetických zdrojov.

Ekologický prínos v týchto prípadoch je zrejmý. Treba samozrejme prihliadať aj na geografickú orientáciu budovy, konštrukčné charakteristiky objektu. Nevyhnutný je posudok statika.

Faktom je, že pre novostavby nie je plyn najlacnejším médiom na teplo, ale vykurovanie vodou a vzduchom (prostredníctvom moderných tepelných čerpadiel). Už v prípade rodinného domu s plochou 150 m² sú náklady na teplo za rok nižšie, ako náklady spotreby zemného plynu.

- Na základe individuálneho posúdenia vhodnosti použitia povoľovať využitie obnoviteľných zdrojov energie /FTV, solárne panely a objekty , tepelné čerpadlá.../.

5.2.8 Zariadenia civilnej obrany

Platná legislatíva určuje investorom stavieb povinnú výstavbu ochranných stavieb a riadiť sa v zmysle ustanovení:

určenie povinnej výstavby ochran.stavieb investormi za dodržania predpisov zákon č. 42/1994 .z.z., § 4 ods.3 a 4, §15 ods.1, písm.c) a vyhl. Č.532/2006 Z.z. § 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 vznení 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 požiarmi 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.

Verejný vodovod nemožno považovať za zdroj požiarnej vody. Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu, t.j. na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia. Môžu byť použité aj na odber vody v prípade požiaru, pokiaľ bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody. Požiarnu vodu v zmysle požiadaviek vyhlášky 699/2004 však prevádzkovateľ verejného vodovodu negarantuje.

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 príválovými 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/1711.

Aktuálny návrh protipovodňovej ochrany východnej časti územia mesta Topoľčany bol vypracovaný štúdiou „Protipovodňová ochrana mesta Topoľčany, lokalita pri trati“, ktorú spracoval Ing. Marián Baláž, Nitra, jún 2017. V záujme zabezpečenia účinnej ochrany obyvateľstva a majetku pred povodňami sa odporúča postupovať v zmysle návrhov predmetnej štúdie.

Mesto Topolčany nebolo zaradené do máp povodňového ohrozenia a máp povodňového rizika, ale záplavové územie v k.ú. mesta bolo v uvedených mapách orientačne vyznačené. Podľa týchto máp sa zóna 12 -VU a zóna 14-PA nachádzajú v orientačne určenom záplavovom území toku rieky Nitra, resp. Bedzianského potoka. V prípade výstavby v uvedenej lokalite si musí protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových zámerov investor zabezpečiť na vlastné náklady spolu s PD. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Vzhľadom k hydrogeologickým pomerom v územia mesta a v záujme zabezpečenia ochrany majetku jej obyvateľov je potrebné stavby v blízkosti vodných tokov osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.

Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranných pásiem je potrebné odsúhlasiť so správcom vodných tokov.

- *Pri urbanistickom rozvoji mesta rešpektovať ako limitujúci faktor rozvoja mesta Topolčany záplavové čiary aktualizované v rámci zmien a doplnkov č.7 podľa máp povodňového ohrozenia a povodňového rizika;*

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.*
- *Pred zahájením realizácie jednotlivých plánovaných stavebných celkov ÚPN mesta Topolčany je potrebné upovedomiť oznámením Národné centrum vojenskej dopravy OS SR Bratislava.*
- *Prihliadať na všetky aspekty s možným vplyvom na dislokáciu a činnosť OS SR, najmä na priestory, objekty dislokácie jednotiek OS SR a ich bezpečnostné pásma.*
- *Zachovať všetky vojenské objekty a ich ochranné pásma. Uvedené zohľadniť aj pri koncepcii dopravy.*
- *Pri realizácii jednotlivých staveb. celkov podľa ÚPD zabezpečiť prejazdnosť:*
 - komunikácií I/64 o min .šírke jedného jazdného pruhu min. 3,5m
 - železničnej trate č.140 (nové Zámky – Prievidza) min. v jednej železničnej koľaji alebo núdzovú prevádzku daného úseku.
- *Zachovať stále osobitné zariadenie na cestnom moste ev.č.64-030(M3882.01) v plnom rozsahu.*
- *Rešpektovať ustan. Zákona č.135/1961 Zb. a Vyhl. FDM č. 35/1984.*
- *Začiatok a koniec plánovaných jednotlivých stav.celkov a dopravných obmedzení oznámiť na Národné centrum vojenskej dopravy OS SR, Kutuzovova 8, Bratislava*

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 Topolčany

- *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
20. *Kaplnka pohrebna a kostolík príkostolný, ul. Krušovská parcela C-KN č. 5257, 5256/1 k.ú. Topoľčany*
21. *Budova administratívna a oplotenie súpisné číslo 1300 na parc. C-KN 251, 252, 254 k.ú. Topoľčany/V návrhu na vyhlásenie/.*
22. *Budova Polikliniky, Bernolákova č. 2476, Topoľčany.*

- *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 pohrebna) 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 verejnú 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 akomkoľvek 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 vlastník 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 nálezné 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 Topolčany 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.

Z dôvodu zmiernenia dopadu navrhovaného funkčného usporiadania územia na predmet ochrany CHVÚ ~~Trébeč~~ Tríbeč je potrebné vykonať plánované sadové úpravy a to najmä výsadbou druhovo vhodných (pôvodných) vzrastlých drevín, stromov a krov, nakoľko je nevyhnutné začleniť novo navrhované aktivity (obchodné, stravovacie, obslužné, ubytovacie, výrobné) do voľnej krajiny tak, aby sa zmiernil vplyv daného zásahu do CHVÚ ~~Trébeč~~ Tríbeč.

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 Bedziansky 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 pridržovať 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.

Pri navrhovanom využití územia je potrebné vylúčiť likvidáciu krajinnej zelene zamedzovať šíreniu invázií druhov rastlín.

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 zaberat' 15% z celkovej výmery lokality.

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

V novonavrhovaných zónach je potrebné vytvoriť také usporiadanie pozemkov, ktoré umožňuje vytvorenie a rozvoj funkčnej uličnej zelene so stromami a krovinovou vegetáciou, bez územného konfliktu s navrhovanými a jestvujúcimi vedeniami inžinierskych sietí.

Pri podrobnom riešení usporiadania územia zón je potrebné dbať na vymedzenie účelovej izolačnej zelene a navrhnúť najmä pri lokalitách, ktoré sú charakterom funkcie a z hľadiska priestorovej blízkosti nezlučiteľné. Pri zónach s individuálnou bytovou výstavbou použiť pre tento účel ovocné stromy a kry.

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 ďatľa 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 Pílskej 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 hnedou kurzívou, Zmeny a doplnky č.4 sú vyznačené zelenou kurzívou, Zmeny a doplnky č.5 sú vyznačené bordovou kurzívou. , Zmeny a doplnky č.6 sú vyznačené tmavomodrou kurzívou. Zmeny a doplnky č.7 sú vyznačené červenou 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 neopravňuje žiadateľa na zahájenie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetnej poľnohospodárskej pôde.

Pred fyzickým odňatím poľnohospodárskej pôdy je potrebné požiadať Obvodný pozemkový úrad v Topoľčanoch 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 skrývky 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	

Vyhodnotenie zmeny v stanovenom funkčnom využívaní

Navrhovaná celková plocha rozšírenia cintorína je 1,794 a okrem plochy navrhutej 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 výhlade	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 návrhov zmien a doplnkov č.5.

V rámci Zmien a doplnkov č.5 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	0,49	0147202 /5	0,25 mimo ZÚ 0,24 v ZÚ	Orná pôda		I.	Nezaradené do PPF Alt .0V
9/5	Topoľčany	Bývanie	2,482	2,48	0147202 /5	2,48	Orná pôda		I.	Nezaradené do PPF v ZÚ Alt.0
10/5	Topoľčany	Doprava – cesta, parkovisko	0,532	0,53	0106002 /2	0,53	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
16/8	Veľké Bedzany	Bývanie	2,88	2,88	0248002 /4 0252202 /5	0,42 2,46	Orná pôda záhrada		I.	Alt.0

				2	1,09				
				4	0,76				
				5	5,43				
Lokality spolu	Spolu	7,2854	7,28		7,28			I. 7,28	

Poznámka :

N-k.ú. – najkvalitnejšia pôda v katastrálnom území Topolčian – 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-oddychovej funkcie „Margarétka“, v zastavanom území mesta,

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, (v grafickej časti výkres č.2 Komplexný návrh je plocha konkrétne určená pre priemysel),

Tabuľka č.2-ZD5. Vyhodnotenie zmeny vo funkčnom využívaní

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Druh Pozemku	Vybudované hydromelioračné zariadenia	časová etapa realizácie	Iná informácia / Alternatívne riešenie
				celkom v ha	z toho					
					skupina BPEJ	výmera v ha				
6/1/a	Topolčany	Športovo-rekreačná vybavenosť (pôvodne bývanie)	2,71	1,0	-	1,0	Orná pôda	-	I.	ZU
9/4/a	Topolčany	Bývanie (pôvodne zeleň))	1,13	1,13	0144002 /3	1,13	Orná pôda	-	I.	0
11/3/a	Topolčany	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 Topolčany navrhuje v juhovýchodnej rozvojovej časti mesta plochy pre občiansku vybavenosť nadmestského významu, vymedzené cestou do Solčan a cestou I/64 – 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.

Zdôvodnenie rozsahu záberu a zdôvodnenie nevyhnutnosti a opodstatnenosti takéhoto záberu mimo hranicu zastavaného územia

Lokalita 2/1

k.ú. Topoľčany

časť lokality leží mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: Bývanie

Rozloha: 0,4914ha, z toho 0,252 leží mimo ZÚ

BPEJ / skupina kvality: 0147202/4

Užívateľ: nie je poľnohospodársky využívaná

Lokalita je v schválenom Územnom pláne mesta určená s funkčným využitím na občiansku vybavenosť, ale omylom nebola zaradená do žiadosti o súhlas s nepoľnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy.

V návrhu Zmien a doplnkov č.5 ÚPN sa navrhuje na tejto lokalite zmena funkčného využitia pre bývanie a nadviazať tak na existujúcu obytnú zástavbu sídliska Mravenisko smerom k Jilemníckeho ul.

Dôvodom k dožiadaniu o súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy v tejto lokalite na rozhraní zastavaného územia mesta je umožnenie realizácie konkrétneho zámeru.

Súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy o výmere 0,4914ha, z toho 0,2394 leží v zastavanom území mesta.

Lokalita 10/5

k.ú. Topoľčany

mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: Dopravná stavba

Rozloha: 0,532ha

BPEJ / skupina kvality: 0106002/2

Užívateľ: Poľnohospodársky podnik

Mesto Topoľčany v tomto období realizuje zámer rozšíriť Nový cintorín v severnej časti súčasného cintorína a pre zabezpečenie efektívnej dopravnej prístupnosti je potrebné k rozšírenej časti realizovať prístupovú komunikáciu a parkovisko. K tomu chce využiť jestvujúcu miestnu komunikáciu lokality Nový dvor, z ktorej sa navrhuje nová trasa smerom k cintorínu po pozemkoch v súčasnosti s poľnohospodárskou pôdou a pri vstupe do cintorína sa umiestňuje parkovisko (parc.č.6076/12 reg. „C“ KN). Celkové požadované použitie PP je o výmere 0,535ha.

Dôvodom k požiadavke o súhlas s nepoľnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy pre trasu prístupovej komunikácie k rozšírenej časti Nového cintorína je zabezpečiť dopravnú obsluhu tejto spoločensky významnej stavbe. Vzhľadom k okrajovej polohe Nového cintorína v území mesta vrátane rozšírenej časti a morfolologickej danosti lokality predstavuje navrhnuté riešenie najjednoduchší spôsob sprístupnenia rozšírenej časti cintorína. Alternatívne umiestnenie prístupovej komunikácie s parkoviskom, ktoré by bolo adekvátnym z hľadiska ochrany PP nebolo nájdené.

Stavba prístupovej komunikácie je zaradená do verejnoprospešných stavieb mesta Topoľčany.

Lokalita 11/6 a 11/7

k.ú. Topoľčany

mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie: Dopravná stavba

Rozloha: 11/6 – 056ha, lokalita 11/7 – 0,34ha

BPEJ / skupina kvality: 0106002/2, 0107003/4

Užívateľ: Poľnohospodársky podnik

Požiadavkou mesta Topoľčany bolo prehodnotiť dopravné riešenie napojenia sídliska Juh a zabezpečiť ďalší prístup do sídliska a odľahčenie dopravne vyťaženej ul. Stred'anskej ulice.

Územný plán mesta Topoľčany navrhuje z už zrealizovanej preložky cesty I/64 nový vstup do mesta s pokračovaním po plánovanej hlavnej zbernej komunikácie rozvojovej zóny č.11, z ktorej navrhuje prepojenie so Stred'anskou ul. a zabezpečuje ďalší prístup do sídliska Juh. Zmeny a doplnky č.5 navrhli úpravu trasy prepojenia ul Stred'anskej s plánovanou hlavnou zbernou komunikáciou rozvojovej zóny č.11, toto riešenie vyžaduje nový záber PP – lokalita 11/6 o výmere 0,56ha

Odbočenie z cesty I/64 a časť novej prístupovej komunikácie nebola v pôvodnom územnom pláne mesta zaradená medzi plochy, ktoré si vyžadujú použitie poľnohospodárskej pôdy – lokalita 11/7. V zmenách a doplnkoch č.5 je preto táto časť komunikácie dožiadaná o súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy o výmere 0,34ha.

Dôvodom k požiadavke na iné ako poľnohospodárske využitie územia je aktualizácia dopravného riešenia územného plánu mesta v časti sídliska Juh a južnej rozvojovej zóny č.11, vyvolaná pretrvávajúcou preťaženosťou Stred'anskej ul v sídlisku Juh a rastom stupňa motorizácie v meste.

Navrhované dopravné stavby sú zaradené do verejnoprospešných stavieb mesta Topoľčany.

Lokalita 16/8

k.ú. Veľké Bedzany

Mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie : bývanie

Rozloha lokality: 2,88ha

Druh pozemku: orná pôda, záhrada (0,5080ha)

BPEJ / skupina kvality: 0248002/4

Užívateľ: Poľnohospodársky podnik

Nachádza sa na východnom okraji obce powyše miestneho futbalového ihriskom. Výstavbu s rodinnými domami v tejto lokalite iniciovali vlastníci pozemkov.

Lokalita má väzbu na existujúcu zástavbu na ul. Pri ihrisku, kde sa zintenzívnila výstavba rodinných domov a tiež nadväzuje na novú zástavbu rodinnými domami s hĺbkovým členením realizovanú v posledných rokoch v polohe oproti futbalovému ihrisku.

Intenzívna stavebná činnosť v tejto východnej časti Veľkých Bedzian dáva predpoklad, že v najbližšej dobe tu bude vybudovaný priestorovo ucelený urbánny celok tvoriaci kompaktnú východnú obytnú zónu obce. Nová výstavba využíva najmä možnosti pripojenia na existujúcu cestu a tým dopravnú - cestnú sieť obce a tiež základnú technickú infraštruktúru.

Rozsah výmery lokality vyplynul z územnej polohy hraníc pozemkov reg. „E“ KN.

Dôvodom návrhu plochy bývania v tejto lokalite sú jednoznačné vlastnícke vzťahy a snaha vlastníkov pozemkov o zhodnotenie svojho majetku.

Uskutočnenie plánovaného zámeru si vyžaduje súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy

Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, ako kompetentný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy, po posúdení predloženého návrhu Zmien a doplnkov č.5 ÚPN mesta Topoľčany **udeľuje súhlas** k budúcnemu možnému použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, č.j.OU-NR-OOP4-2017/040258 z dňa 15.12.2017, za dodržania podmienok uvedených v predmetnom súhlase.

I. súhlas sa týka nasledovnej poľnohospodárskej pôdy:

k.ú. Topoľčany, k.ú. Veľké Bedzany

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

Lokalita 2/1 k.ú. Topoľčany o výmere 0,49ha

Lokalita 9/5 k.ú. Topoľčany o výmere 2,48ha

Lokalita 11/6 k.ú. Topoľčany o výmere 0,56ha
 Lokalita 11/7 k.ú. Topoľčany o výmere 0,34ha
 Lokalita 16/8 k.ú. Veľké Bedzany o výmere 2,88ha.

Súhlasí so zmenou funkčného využitia :

Lokalita 6/1/a k.ú. Topoľčany o výmere 1,0ha na šport a rekreáciu

Lokalita 9/4/a k.ú. Topoľčany o výmere 1,13ha na bývanie

Lokalita 11/3/a k.ú. Topoľčany o výmere 10,44ha na bývanie

II. Súhlas sa udeľuje za nasledovných podmienok :

Vid'. súhlasné stanovisko OU Nitra OOP z dňa 15.12.2017 uložené v dokladovej časti UPN mesta.

Pre navrhovanú lokalitu bývania 16/7 pri ul. Chmeľová, k.ú. Veľké Bedzany, súhlas nebol udelený.

Súpis parciel registra E- KN a C- KN, ktoré sú súčasťou lokalít predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy pre návrhy
 Zmien a doplnkov č.5 Územného plánu mesta Topoľčany

Lokalita č. /katastrálne územie	C-KN			E-KN		
	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera pozemku m2	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera pozemku m2
2/1 Bývanie k.ú. Topoľčany	6093/3	r	2315			
	6093/5	r	170			
	6093/6	r	2224			
	6093/71	r	205			
Spolu			4914			
Záber PP			4914			
9/5 Bývanie k.ú. Topoľčany	6093/93	r	4254	1542/2	r	879
	6093/166	r	2028	1545/2	r	2263
	6093/90	r	2077	1550/2	r	464
	6093/94	r	22743	1553/2	r	538
	6091	z	588	1558/2	r	519
	6091	o	862	1561/2	r	1029
				1569/4	r	414
				1574/4	r	1260
				1574/2	o	1389
				1574/3	o	558
				1569/3	r	235
				1569/2	r	1088
				1577/2	r	423
				1582/2	r	805
				1585/2	r	3846
				1589/2	r	9831
Spolu			31102			25541
Záber PP			24820			24820
10/5 Doprava -cesta, parkovisko k.ú. Topoľčany	6074/14	r	40323	1073	r	20855
	6076/12	r	14187	1067/2	r	660
	6076/1	r	1365628	1067/1	r	4617
				1066/1	r	2053
				1063/1	r	3473
				1057/1	r	29596
Spolu			1420133			61254

Záber PP			5320			5320
11/6	6058/37	r	471495			
Doprava –cesta k.ú. Topoľčany						
Spolu			471495			
Záber PP			5600			
11/7	6048/1	r	384349	769	r	1039
Doprava –cesta k.ú. Topoľčany				770	r	1924
				773	r	1550
				774	r	1949
				771	r	1518
				772	r	201
				775	r	194
				776	r	1158
				715	r	5581
Spolu			384349			15114
Záber PP			3400			3400
16/8	564/66	z	2764	524/29	r	2819
Bývanie	564/1	r	342964	524/30	r	2819
k.ú Veľké				524/31	r	2731
Bedzany				524/14	r	2482
				524/15	r	1556
				524/23	r	1555
				524/16	r	2629
				524/17	r	2827
				524/18	r	2538
				524/19	r	2600
				524/20	r	2787
				524/21	r	2787
				524/33	r	2787
				524/34	r	2787
				524/35	r	3128
Spolu			345728			37277
Záber PP			28800			28800

Vysvetlivky:

r- orná pôda

z- záhrady

l- lesné pozemky

o- zastavané a ostatné
plochy

v- vinice

s- ovocné sady

t- trvalé trávne porasty

vp- vodné plochy

Bez podfarbenia sú označené parcely operátu E-KN alebo C-KN, ktoré sú v celej výmere súčasťou lokalít navrhnutého záberu poľnohospodárskej pôdy.

Pozemky, ktoré čiastočnou výmerou zasahujú do lokalít návrhu záberu poľnohospodárskej pôdy sú označené žltým podfarbením.

Oranžovou farbou sú označené výmery dožiadané o súhlas s nepoľnohospodárskym použitím.

6.7.4 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.6.

Súčasťou spracovania zmien a doplnkov č.6 je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy, ktoré sa realizuje na základe zákona č. 220/2004 Z.z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.

Charakteristika jednotlivých lokalít riešených v rámci ZAD č.6:

Lokalita 1 ZAD6

k.ú. Veľké Bedzany

Mimo zastavaného územia obce

Navrhované funkčné využitie : bývanie - IBV

Rozloha lokality spolu : 0,4585 ha

Druh pozemku: orná pôda, 0,4585ha)

BPEJ – 0248002 , skupina kvality : 4, plocha 0,0812ha = 18% z celu;

BPEJ – 0254672 , skupina kvality : 8, plocha 0,0812ha = 82% z celu;

Užívateľ: Poľnohospodársky podnik

Nachádza sa na severnom okraji m.č. Veľké Bedzany. Výstavbu s rodinnými domami v tejto lokalite iniciovali vlastníci pozemkov.

Lokalita má väzbu na existujúcu zástavbu v ul. Čerešňová .

Nová výstavba využíva najmä možnosti pripojenia na existujúcu cestu a tým dopravnú - cestnú sieť obce a tiež základnú technickú infraštruktúru.

Rozsah výmery lokality vyplynul z územnej polohy hraníc pozemkov reg. „C“ KN.

Dôvodom návrhu plochy bývania v tejto lokalite sú jednoznačné vlastnícke vzťahy a snaha stabilizovať mladé rodiny.

Uskutočnenie plánovaného zámeru si vyžaduje súhlas s nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy. Územie sa navrhuje začleniť do zastavaného územia .

Lokalita 4 ZAD6

k.ú. Topoľčany

Nachádza sa v zastavanom území mesta Topoľčany

Navrhované funkčné využitie : dopravné, špedično manipulačné a výrobné využitie .

Rozloha lokality spolu : 2,8297 ha

Druh pozemku: orná pôda 1,6361 ha)

BPEJ – 0144002 , skupina kvality : 3, plocha 1,6361ha = 100% ;

Užívateľ: Poľnohospodársky podnik

Nachádza sa na severnom okraji k.ú. Topoľčany

Na lokalitu bol vydaný súhlas v nezávislom konaní.

Podrobne vid'. tabuľka :Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy.

Okresný úrad Nitra, odbor Opravných prostriedkov, Štefánikova tr. 69,949 01 Nitra

Udelil podľa § 13 zák. č. 220/2004 z.z. súhlas na nepoľnohospod. použitie poľnohospod.

pôdy pre lokalitu č.1 o výmere 0,46 ha v k.ú. Veľké Bedzany za podmienok stanovených v súhlase.

Zároveň neudelil súhlas k použitiu lokality č.2 o výmere 6,29 ha v k.ú. Topoľčany, nakoľko ide o kvalitnú poľnoh.pôdu a mesto nepreukázalo zdôvodnený rozsah a nejde o nevyhnutný prípad.

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 hydromelioračné 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	Topolčany	Priemysel zeleň	31,2680	31,2680	Orná pôda TTP		31,2680	0		2.	0	0
9/1	Topolčany	Priemysel zeleň	65,9449 44,2649	62,3034 40,6243	Orná pôda	0144002/3	0	62,3042		1.	3,6406	0
9/1/a	Topolčany	Občianska vybavenosť	21,68	15,66	Orná pôda	0144002 /3	1,15	14,51	-	1.	6,02	0
9/4/a	Topolčany	Bývanie	1,13	1,13	Orná pôda	0144002/3		1,13	-	1.	-	0
9/5	Topolčany	Bývanie	2,482	2,482	Orná pôda	0147202 /5	2,492	-	-	1.	-	0
10/3	Topolčany	Cintorín	1,749	1,749	Orná pôda	0144002/3 0106002/2	0	0,935 0,814		1.		
10/4	Topolčany	Parkovisko	0,854	0,694	Orná pôda	0106002/2	0,694	0		1.	0,160	0
10/5	Topolčany	Komunikácia	0,532	0,532	Orná pôda	0106002 /2	0	0532	0	1.	0	0
11/3	Topolčany	Bývanie, vybavenosť	36,3621	36,0916	Orná pôda TTP	0106002/2 0107003/4	0	13,2430 22,8486		2.	0,2705	0
11/3/a	Topolčany	Bývanie	10,44	10,44	Orná pôda	0107003/4	0	10,44	0	1.	0	0
11/4	Topolčany	Bývanie, vybavenosť priemysel	6,5954	6,5954	Orná pôda	0106002/2 0107003/4	0	4,0614 2,5340		2.	0	0
11/5	Topolčany	Bývanie, vybavenosť priemysel	2,5834	2,5834	Orná pôda	0107003/4	0	2,5834		2.	0	0
11/6	Topolčany	Komunikácia	0,56	0,56	Orná pôda	0106002/2	0	0,56		1.	0	0
11/7	Topolčany	Komunikácia	0,34	0,34	Orná pôda	0107003/4	0	0,34		1.	0	0
12/1	Topolčany	Vybavenosť	7,7352	7,7352	Orná pôda TTP	0106002/2	0	7,7352		1.	0	0
12/2	Topolčany	Vybavenosť	20,8795	20,8795	Orná pôda	0107003/4	0	20,8795		1.	0	0
13/1A	Topolčany	Priem. park	13,2177	13,2177	Orná pôda	0106002/2 0111002/3	0	5,9789 7,2388		1.	0	0
13/1B	Topolčany	Priem. park	9,5191	9,5191	Orná pôda	0111002/3	0	9,5191		1.	0	0
13/1C	Topolčany	Priem. zóna	25,6359	25,6359	Orná pôda	0106002/2	0	25,6359		1.	0	0
13/2	Topolčany	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	nepoľnoh. 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	Odvodneni e	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
16/8	Veľké Bedzany	Bývanie	2,88	2,88	Orná pôda	0248002/4 0252202/5	0	2,88		1.	0	0
Celkom:			357,7017	352,7418			36,5343	316,2075			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	nepoľ'noh. 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	25,0369	25,0369	Orná pôda Záhrady	0144002/3	0	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
12/3	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:			237,1558	237,1558			0	237,1558			0	

6.7.5 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci zmien a doplnkov č.7.

Súčasťou spracovania zmien a doplnkov č.7 je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy, ktoré sa realizuje na základe zákona č. 220/2004 Z.z. O ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z.

Charakteristika jednotlivých lokalít riešených v rámci ZAD č.7:

Lokalita 4v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 3. v dotyku so železničnou traťou. Územie sa nachádza v zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 0,3000 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere:0,3000 ha;

Užívateľ: PO

Navrhované funkčné využitie : miestna cesta

Rozsah výmery lokality vyplynul z územnej polohy hraníc pozemkov reg. „C“ KN a požadovaných dopravných parametrov navrhovanej miestnej cesty.

Dôvodom návrhu je ukončenie výroby v areáli ELEKTROKARBON a revitalizácia areálu na obytný komplex .V lokalite 4v ZAD7 je navrhovaná miestna cesta ako primárny dopravný prístup do budúceho obytného komplexu.

Uskutočnenie plánovaného zámeru si vyžaduje súhlas s nepoľnohospodárskym využitím poľnohospodárskej pôdy. Územie sa navrhuje začleniť do zastavaného územia .

Spolu dôjde v lokalite k vyňatiu 0,3000 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 2 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 10. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 4,9480 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 4,5966 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 4,5966 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 5 ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 5 . Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 2,3839 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany.

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0247202 – 6. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 2,3839 ha;

Užívateľ: PO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektov a plôch priemyselnej výroby.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11a.

Spolu dôjde k vyňatiu 2,3839 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 8v ZAD7 / k.ú. Topoľčany/

Lokalita je súčasťou zóny 9. Územie sa nachádza v navrhovanom zastavanom území mesta. Celková plocha riešenej lokality je: 6,0920 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Topoľčany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0144202 – 3. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 6,0920 ha;

Užívateľ:FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie objektova plôch priemyselnej výroby a zmiešaného územia.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11b.

Spolu dôjde k vyňatiu 6,0920 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 9 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce. Celková plocha riešenej lokality je: 0,1285 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,1285 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia -IBV a občianskej vybavenosti.

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.
- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,1285 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 10 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2266 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2266 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2266 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 11 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza prevažne za hranicou zastavaného územia v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 3,1950 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 3,1950 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 3,1950 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 13 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.

- výkres - grafická príloha č.11c.

Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.

Lokalita 14 ZAD7 / k.ú. Veľké Bedzany/

Lokalita je súčasťou zóny 16. Územie sa nachádza v zastavanom území v časti Veľké Bedzany. Celková plocha riešenej lokality je: 0,2180 ha. Celá plocha sa nachádza v katastrálnom území Veľké Bedzany .

Plocha je zaradená do nasledovných BPEJ :

0248002 – 4. Skupina BPEJ 100%.

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere: 0,2041 ha;

Užívateľ: FO

K vyňatiu pôdy dôjde z dôvodu realizácie obytného územia - IBV .

Skrývka ornice sa realizuje v hrúbke 20cm.

Kultúrne vrstvy budú použité tak, ako toto bude navrhnuté pred vydaním príslušného § zákona č. 220/2004 Zb. O ochrane poľnohospodárskej pôdy.

Podrobne vid'. tabuľka :

- *Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na iné účely.*
- *výkres - grafická príloha č.11c.*
- Spolu dôjde k vyňatiu 0,2041 ha poľnohospodárskej pôdy.*

V rámci zmien a doplnkov č.7 dôjde v rámci vnútorných a vonkajších rozvojových plôch k celkovému záberu k záberu 17,3767 ha pôdy, ktorá bude použitá na nepoľnohospodárske účely.

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*
- *neumiestňovať výrobné prevádzky, zariadenia, ktoré negatívne ovplyvňujú a poškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia,*
- *Rešpektovať adaptačné opatrenia na zmiernenie klimatických zmien v sídelnom prostredí v súlade s uznesením vlády SR č.148/2014 :*
 - o *v mestskej štruktúre zvyšovať podiel vegetácie, trávnatých plôch, stromov s rozložitou korunou a vodných prvkov, zvyšovať ochranu funkčných brehových porastov v sídle, vytvárať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov, minimalizovať podiel nepriepustných povrchov a riešiť zadržiavanie zrážkových vôd infiltráciou v zelených plochách, podporovať spätné využívanie dažďovej a odpadovej vody,*
 - o *v rozvojových zónach bývania, občianskej vybavenosti, výroby a priemyslu riešiť v úrovni podrobného územnoplánovacieho podkladu resp. dokumentácie štruktúru urbanistického usporiadania zástavby*
 - *s dôrazom na lepšiu cirkuláciu vzduchu*
 - *so zamedzením prílišného prehrievania stavieb, napr. vhodnou orientáciou k svetovým stranám, návrhom tieniacich prvkov na fasádach budov, voľbou efektívnej izolácie, svetlé a odrazové povrchy budov,*
 - *vytvárať vhodnú klímu pre chodcov a cyklistov*
 - *výber drevín pre výsadbu zelených plôch prispôbiť meniacim sa klimatickým podmienkam,*
 - *zvyšovať ochranu funkčných brehových porastov v sídlach*
 - *vytvárať komplexný systém plôch zelene sídla v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny*
 - *riešiť implementáciu opatrení proti veternej erózii*
 - o *riešiť opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok:*
 - *zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení,*
 - *podporovať infiltračnú kapacitu územia zvyšovaním podielu vegetačných povrchov so vzrastlými drevinami, návrhom vsakovacích prvkov*
 - *minimalizovať podiel nepriepustných povrchov*
 - *návrhom drobných hydrotechnických opatrení zlepšovať odtokové pomery*

- Zaviest' evidenciu pozemkov vhodných na náhradnú výsadbu.
- Riešiť otázku verejnej zelene (súčasný stav a návrh) tak, aby bol dodržiavaný princíp zachovania rozlohy, t. j. koľko plochy verejnej zelene zanikne, minimálne toľko plochy verejnej zelene musí vzniknúť. Rovnakým princípom riešiť všetky dreviny rastúce na pozemkoch vo vlastníctve obce, teda každú vyrúbanú drevinu nahradiť výsadbou novej dreviny.
- ustanovuje sa, že pri výsadbách drevín (najmä stromov) je nevyhnutné brať na zreteľ ich možnú alergénnosť, šírku koruny, uloženie koreňového systému, výšku, vzdialenosť od susedného pozemku, aby sa v zmysle § 127 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) nestali príčinou susedských sporov, potrebu zohľadňovať minimálnu vzdialenosť 2,5 m od inžinierskych sietí, a taktiež dodržiavanie STN 83 7010 u prác v blízkosti stromovej vegetácie.
- Zadeklarovať potrebu vypracovania sadových úprav ako samostatného stavebného objektu ku každej významnejšej investícii a to už v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutia, resp. stavebné konanie.
- Podporovať vytváranie priestorových rezerv na umiestňovanie uličnej drevinovej zelene v súlade s ochrannými pásmami inžinierskych sietí.
- Prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich taký režim využívania, aby spĺňali funkciu biokoridoru, biocentra resp. interakčného prvku, neprerušovať línie biokoridorov a plochu biocentier pri navrhovaní koridorov infraštruktúry a líniových stavieb, navrhované prvky ÚSES schváliť v záväznej časti ÚP. Pre verejnú a areálovú zeleň zabezpečiť odbornú starostlivosť v zmysle STN 83 7010.
- V prípade použitia celopresklených budov alebo budov s veľkými plochami presklenenia navrhnuť a požadovať ochranné a kompenzačné opatrenia (napr. použitie špeciálnych fólií odrážajúce ultrafialové svetlo a pod.) zamerané proti vrážaniu vtáctva do skla. Obdobne riešiť aj iné stavby - napr. všetky zastávky MHD.
- V rámci novo navrhovaných obytných alebo rekreačných zón, ako i iných funkčných priestorov v rámci služieb, obchodu a výroby, vytvárať také usporiadanie pozemkov, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi. V prípade výstavby resp. zvyšovania podielu parkovacích stojísk v rámci jednotlivých plôch uplatňovať STN 73 60 10, ktorá stanovuje na každé 4 parkovacie miesta umiestnenie 1 ks vzrastlého stromu.
- Pri návrhoch nového využívania územia zachovať a navrhovať podiel zelených plôch v rámci jedného investičného zámeru výstavby bývania v minimálnom rozsahu 40% zelených nezastavaných plôch (individuálne posúdiť). Zároveň minimálny podiel zelene (vrátane hospodársky využívaných záhrad) v rámci nezastavaných častí stavebných pozemkov má byť 30% z celkovej plochy stavebného pozemku.
- Neumiestňovať reklamné pútače tzv. Bilboardy popri líniiach regionálnych a lokálnych biokoridorov. V záväzných regulatívoch zakomponovať požiadavku regulovaného umiestňovania reklamných zariadení (pútače, bilboardy, bigboardy, infotabule) ako prvku nežiaduceho vizuálneho smogu. Pre umiestnenie týchto zariadení vytypovať vhodné lokality a neumiestňovať ich živelne len podľa požiadaviek investora.
- Prvky ÚSESu považovať za limity územného rozvoja, zabezpečiť v nich režim využívania, aby spĺňali svoju funkciu a nerozširovať v nich zástavbu,

- Pri ozelenení plôch uplatňovať prvky zelenej infraštruktúry, vrátane uplatňovania prvkov dažďových záhrad pre zadržanie vody v území. Navrhnuť opatrenia na zadržiavanie zrážkových vôd zo spevnených plôch a striech;
- ~~Cyklochodníky odporúčajú realizovať mimo novonavrhovaných ulíc a chodníkov~~
- *Cestičky pre cyklistov realizovať mimo ciest I. triedy ;*
- *Cestičky pre cyklistov realizovať mimo chodníkov pre peších pri novej výstavbe a tam kde to umožní jestvujúci uličný priestor;*
- Nnavrhnuť účelovú izolačnú zeleň na rozhraní lokalít s protichodným funkčným využitím (napr. priemysel – bývanie);
- Pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre uličnú zeleň bez kolízie s inž. Sieťami;
- V predstihu určiť spolč. hodnotu drevín určených na výrub, ako aj adekvátnu náhradnú výsadbu.
- Pri výrube mimo lesných pozemkov postupovať podľa § 47 zákona o ochrane prírody;
- Zamedzovať šíreniu nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín podľa zákona č. 150/2019 Z.z.
- Pri návrhu, výstavbe alebo podstatnej rekonštrukcii doprav. stavieb a infraštruktúry v zmysle § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. zabezpečiť, aby hluk vo vonkajšom alebo vnútornom prostredí neprekročil prípustné hodnoty pri predpokladanom dopravnom zaťažení;
- Pri návrhu, výstavbe alebo podstatnej rekonštrukcii budov zabezpečiť ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajš. prostredia pri zachovaní ostatných vlastností vnútorného prostredia.

7.1.1. Podporovať a vytvárať predpoklady pre realizáciu zásad a opatrení nízkouhlíkovej stratégie.

Nízkouhlíková stratégia je vypracovaná v súlade s Dohovorom primátorov a starostov pre klímu a energetiku (SECAP). Vychádza z hlavných princípov obsiahnutých v strategických dokumentoch, ako aj zo strategických dokumentov na miestnej a regionálnej úrovni. Je to komplexný strategický dokument s krátkodobými a strednodobými opatreniami a aktivitami zameranými na znižovanie tvorby emisií CO₂. Navrhuje aktivity a opatrenia, ktoré nezaťažujú životné prostredie na lokálnej úrovni, práve naopak, realizácia každého opatrenia má za následok zlepšenie kvality životného prostredia v regióne.

Plánované aktivity a opatrenia po dobu platnosti stratégie sú sústredené na jednotlivé sektory:

Opatrenie č. 1: Zníženie energetickej náročnosti budov miestnej samosprávy

- Budovy vo vlastníctve miestnej samosprávy
- Navrhované opatrenia a aktivity pre budovy miestnej samosprávy
- Predpokladané dosiahnutie cieľov aplikáciou opatrenia č.1
- Zníženie energetickej náročnosti budov rodinných domov
- Rodinné domy

Opatrenie č. 3: Vodozádržné opatrenia

Opatrenie č. 4: Zavedenie energetického manažmentu

Opatrenie č. 5: Zníženie energetickej náročnosti v doprave

- Vozový park samosprávy a podpora elektromobility
- Nadregionálne riešenie autobusovej dopravy
- Letecká doprava
- Doprava v meste
- Navrhované opatrenia pre vozový park samosprávy
- Navrhované opatrenia náhrady MHD osobnými vozidlami
- Cyklotrasy v území samosprávy

Opatrenie č. 6: Nakladanie s odpadmi

- Kompostovanie
- Zberné dvory
- Využitie SMART technológií pri nakladaní s odpadmi
- Analýza zberu
 - Čipovanie kontajnerov a smetných nádob
 - Nálepky s QR kódom
 - Uzáver a nálepka s QR kódom
- Inteligentná separácia
- Inteligentná užívateľská aplikácia

Opatrenie č. 7: Zníženie energetickej náročnosti verejného osvetlenia

- SMART vo verejnom osvetlení
 - Inteligentné osvetlenie s wi-fi
- Iniciatívy financovania SMART CITY
- Stratégia inteligentného mesta
- SMART partnerstvá
- Využitie technológií a digitálnych riešení
 - Inteligentné domácnosti
 - Osvetlenie
 - Inteligentná samospráva mesta
- Zdieľanie znalostí naprieč mestami
- Infraštruktúra a dopravné spojenia
- SMART doprava
 - Intermodálne cestovanie
 - Zdieľanie automobilov (carsharing) nový smer - kolektívne vlastníctvo
 - Inteligentné parkovanie (smart parking) Koniec hľadania
 - Spolujazda (carpooling) Návrat príležitosti jazdy ako spolujazdec
 - Spolujazda (ride-hailing) Od dverí k dverám
 - Mikromobilita Možnosti, ako zvládnuť posledný kus cesty
 - Bicykel a hromadná doprava namiesto áut
 - SMART aplikácia SENSET pre automatizovaný taxi dispečing
 - Sieťové prepojenie vozidiel pre plynulejšiu dopravu v Smart Cities
 - Hovoriace križovatky pre vyššiu bezpečnosť
 - Komunikačné a informačné aktivity
 - Navrhnuté aktivity s cieľom zabezpečiť informovanosť verejnosti

07.2. Regulatívy:

- dodržiavať všetky hygienické ochranné pásma

- V zónach 5,10,15,16 v tesnej blízkosti cintorínov /aj po legislatívnom zrušení ochranného pásma pohrebiska/ do vzdialenosti 50m nepripustiť rušivé funkčné využitie pozemkov. Neumiestňovať prevádzky spôsobujúce hluk prach zápach , vibrácie a vplyvy, ktoré by mohli narušiť pietny, etický charakter pohrebného areálu.
- 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/1711, až po Brezovú ulicu od reštaurácie „Baránok“, a navrhovanú komunikáciu po cestu III/1711.
- Na severe Brezovou ulicou od reštaurácie „Baránok“, navrhovanou komunikáciou po cestu č. III/1711 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 novú plochu bývania vo Veľkých Bedzanoch.*
- *Zmenami a doplnkami č. 6 dôjde k zmene vymedzenia zastavaného územia - rozšírením o novú plochu bývania /lokalita č.1 ZAD6/ vo Veľkých Bedzanoch. Zóna 16*
- *Zmenami a doplnkami č. 6 dôjde k zmene vymedzenia zastavaného územia - rozšírením o novú plochu OV ,výroby /lokalita č.2 ZAD6/ v Topoľčanoch. Zóna 9*
- *Zmenami a doplnkami č. 7 dôjde k zmene vymedzenia zastavaného územia - rozšírením o novú plochu:*
 - priemyselnej výroby /lokalita č.5 ZAD7/ ,Zóna 5, k.ú. Topoľčany;
 - priemyselnej výroby a zmiešaného územia /lokalita č.8 ZAD7/ ,Zóna 9, k.ú. Topoľčany;
 - bývania- IBV /lokalita č.11 ZAD7/, Zóna 16, k.ú. Veľké Bedzany;

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:

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

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:

<i>Zastavané územie</i>	<i>ZaD č.5</i>
<i>Topoľčany</i>	<i>986,6084 ha</i>
<i>Malé Bedzany</i>	<i>33,0958 ha</i>
<i>Veľké Bedzany</i>	<i>93,6654 ha</i>
<i>Spolu</i>	<i>1 113,3696 ha</i>

<i>Zastavané územie</i>	<i>ZaD č.6</i>
<i>Topoľčany</i>	<i>986,6084 ha+6,2927ha=992,9011</i>
<i>Malé Bedzany</i>	<i>33,0958 ha</i>
<i>Veľké Bedzany</i>	<i>93,6654 ha+0,4585ha= 94,1239ha</i>
<i>Spolu</i>	<i>1120,1208 ha</i>

<i>Zastavané územie</i>	<i>ZaD č.7</i>
<i>Topoľčany</i>	<i>992,9011 ha+ 5,3187 ha=998,2198 ha</i>
<i>Malé Bedzany</i>	<i>33,0958 ha</i>
<i>Veľké Bedzany</i>	<i>94,1239ha+5,4880 = 99,6119 ha</i>
<i>Spolu</i>	<i>1130,9275 ha</i>

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
- Verejná kanalizácia do priemeru DN 500 *na obe strany od vonkajšieho okraja vodovodného potrubia* 1,50 m
- Prečerpávacía stanica kanalizácie od oplotenia 6,00 m
- Diaľkový vodovod DN 250, 300 *na obe strany od vonkajšieho okraja vodovodného potrubia* 1,50 m
- Diaľkový vodovod Ponitriansky skupinový vodovod (PnSV) DN, "diaľkové nadradené vedenie" 600 od osi potrubia *(vedený vedľa Bedziarskej cesty)* 7,00 m

V území ochranného pásma verejných vodovodov a kanalizácií je zakázané vykonávať zemné práce, stavby, umiestňovať konštrukcie, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo ktoré by mohli ohroziť jeho technický stav,

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 Topolčany 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.*
- *pri vlečke 30m od osi krajnej 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.*
- *V zmysle zákona č.364/2004 Z.z. a STN 75 2102 zachovať ochranné pásmo toku rieky Nitra min. 10m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze obojstranne,*
- *Pri tokoch Chocina, Bedziansky potok a Dršňa min. 6,00m od brehovej čiary obojstranne a pri ostatných tokoch min.4m od brehovej čiary obojstranne.*

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 Topoľčany treba prerokovať každé navrhované riešenie.

- *Potoky Chocina, Bedziansky potok Dršňa 6,00m*
- *Ostatné toky od brehovej čiary 4,00 m*
- Ochranné pásmo vodnej nádrže je dané vrstevnicou s nadmorskou výškou koruny hrádze
- *V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacim vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí,*
- *Ochranné pásmo ponechať bez trvalého oplotenia, zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, atď.*
- *Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky (§ 49 zákona o vodách č.364/2004 Z.z.).*

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 Topoľčan.

- THP a.s. Topoľčany 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 osobitného letiska Nemčice,~~
 - o ~~výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené~~
 - 5. ~~Vzletovými rovinami (sklon 2%, 1:50)~~
 - 6. ~~Približovacími rovinami (totožné so vzletovými rovinami)~~
 - 7. ~~Prechodovými plochami (sklon 14,3%, 1:7)~~
 - 8. ~~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.~~
- ~~Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko~~
- ~~Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št. správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr. pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regiónov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.~~

V katastrálnom území mesta Topoľčany sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie. Do katastrálneho územia nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.

V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu na území obce vyžaduje pri:

- 1. stavbách letísk, osobitných letísk, heliportov, stavbách pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavbách,*
- 2. stavbách, zariadeniach nestavebnej povahy alebo vykonávaní činností alebo využívaní územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:*
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,*
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami,*
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,*

- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,

- sú umiestnené alebo vykonávané do vzdialenosti 13 kilometrov od vzťažného bodu verejného letiska určeného na prevádzku prúdových lietadiel a mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku takýchto lietadiel.“

- V území do 50m od hranice pozemku pohrebiska umiestňovať len nerušivé ,nezávadné funkcie a stavby , ktoré nie sú v rozpore s pietnym charakterom pohrebiska.

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 Topolčany

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) – Topolčany: obchvat Topolčian 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, **Topolčany**, Zlaté Moravce, Levice, Kolárovo, Šurany,
 - 5.3.3. stavby kanalizácii (t.j. stokových sietí a ČOV) v aglomeráciach nad 10 tis.EO: e) aglomerácia Topolčany.

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 – Vráble – Nitra a tepelný napájač ENO – Partizánske – Topolčany v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie.

10.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté ÚPN mesta Topolčany:

Plochy na ochranu proti prívalovým vodám v priestoroch:

1. Ochrana proti prítokovým vodám na lokalite „Pri trati“, *protipovodňové opatrenia na zadržanie zrážkových vôd z plochy nad ulicou Jilemnického s rekonštrukciou potrubia na ul. Sladovníckej a v blízkosti garáží na ul. Pivovarníckej a s vybudovaním súbežnej dažďovej stoky od priepustu pod železnicou až po vyústenie do rieky Nitra*
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 prítokovým vodám v lokalite ul. Cmeľovej, Pod cintorínom, Čerešňovej* na území Veľkých Bedzan
6. na lokalite „Mlynské“, *plochy a líniové stavby na ochranu proti prítokovým vodám ul. Hlavná, cesta III/1711* 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 priecetím, zabezpečujúce mimoúrovňové križovanie železnice,
10. Preložka cesty *III/1710* (06459) na Práznovce
11. Preložka štátnej cesty 499
12. Vybudovanie mimoúrovňovej križovatky ulice Pod Kalváriou, *Stummerova* a železnice *s navrhovanou hlavnou zbernou komunikáciou rozvojovej obytnej zóny č.11.*
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, izolačná zeleň, NOD, kabel VN, NN

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 hlukovým úprav v úseku cesty II/469 na nadjazde nad železničnou traťou v dotyku s obytňou 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, okolo dotriedňovacieho dvora, po súkromných pozemkoch, prejsť cez rieku Nitra, po súkromných pozemkoch v k.ú. Práznovce okolo areálu SVP, cez cestu I/64, vedľa oplotenia areálu spol. Pankl Automotive Slovakia k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. Na trasu na ul. Pivovarníckej bude nadväzovať VN káblový rozvod od TS v areály kogeneračnej jednotky vedený v ceste ku kogeneračnej jednotke (pozemky reg. „C“ KN parc.č.4785/28, 4785/25, 4785/22, 4785/21, 4818, 4835/1, 4822/5, 828/9, 4839/10, 4839/1, 6009/76, 6009/6, pozemky reg.“E“ KN parc.č.2015, 2017, 2599/1, 2550, 2552, 2644, 2631.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.

35. plocha pre dopravnú a technickú vybavenosť v rozvoj.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 Stredánskej 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 Stredanskú 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.
51. Plochy nad existujúcimi rozvodmi verejného vodovodu a jeho súčasti, verejnej kanalizácie a jej súčasti, pre potreby opráv, obnovy, prekládok, rekonštrukcie a pod.
52. Zberná komunikácia kategórie MO 9/40 funkčnej triedy C2, rekonštrukcia a predĺženie ulice Brezová až po cestu III.triedy III/1711 – Bedziarska cesta vrátane vyznačených križovatiek na tejto dopravnej osi realizovaných v rámci lokality č.8 ZAD6.
53. Miestna obslužná komunikácia kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C1 ,a jej križovatka s cestou I/64. Priemyselná zóna č.8 realizovaných v rámci lokality č.7 ZAD6.

54. Cyklistický chodník ul.P.O.Hviezdoslava, ul.Pivovarnícka, centrálna časť priemyselnej zóny8 realizovaný v rámci lokality č.7 ZAD6.
55. Miestna komunikácia kategórie MO 6,5/40 funkčnej triedy C3 v lokalite IBV Panské a jej križovatka s ul.Brezová v predĺžení realizované v rámci lokality č.5 ZAD6.Pozemky „E“KN parcela č.1560, 1559,1552
56. Chodník z lokality IBV Panské až po reštauráciu Pod smrekom.
57. Regulačná stanica plynu a všetky rekonštruované a novobudované plynárenské zariadenia na území mesta Topoľčany.
58. Miestna komunikácia kategórie MO 6,5/40 funkčnej triedy C3 realizovaná v rámci lokality č.1 ZAD6, zóna 16 – Veľké Bedzany.
59. Chodník v centrálnej časti priemyselnej zóny č.8, (riešený v rámci ZAD6).
60. Oporná stena pri cintoríne,Gorkého ul., zóna č.1.
61. Prístupová cesta cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
62. Premostenie cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
63. Prístupová cesta zo Stummerovej ul. do rozvojovej zóny č.10.
64. Miestne cesty v zóne so zmiešanými funkciami a obytnou funkciou.
65. Miestne cesty ,Veľké Bedzany, zóna č.16.
66. Izolačná bariérová hygienická zeleň v areály PD.
67. Prístupová účelová cesta do areálu PD.
68. Prepojovacie vodovodné potrubie PD Prašice (k.ú. Veľké Bedzany) - farma Mreža (k.ú.Jacovce).
69. Cyklistické trasy.

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 nestanovujú obstarat' územný plán zóny.

Pre obytnú štvrť s malopodlažnou výstavbou v zóne 6, podzóna 1A, 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.

Zmeny a doplnky č.6 nestanovujú obstarat' územný plán zóny.

Zmeny a doplnky č.7 nestanovujú obstarat' územný plán zóny.

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 – Vráble – Nitra a tepelný napájač ENO – Partizánske – Topoľčany v zmysle 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“, *protipovodňové opatrenia na zadržanie zrážkových vôd z plochy nad ulicou Jilemnického s rekonštrukcia potrubia na ul. Sladovníckej a v blízkosti garáží na ul. Pivovarníckej a s vybudovaním súbežnej dažďovej stoky od priepustu pod železnicou až po vyústenie do rieky Nitra*
- 2. Ochranu proti prívalovým vodám na lokalite „Za hostincom“
- 3. Ochranu proti prívalovým vodám na lokalite „Hofierska a Mestská“
- 4. Ochranu proti prívalovým vodám na lokalite „Pod dvorom“
- 5. Ochranu 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, na pozemkoch parc.č.325/1, 374/6, 322/11 reg. „C“ KN, pozemkoch parc.č.83/101, 169, 170, 176 reg. „E“ KN a dočasnú stavbu v súvislosti*

- s výstavbou protipovodňových opatrení na pozemkoch parc.č.182, 171/1, 218, 219, 217/3, 217/2, 217/1, 216, 82, 81/100, 184/2 reg. „E“ KN*
6. Ochranu 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/1711.*
 7. Zvýšenie nivelety terénu pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských víl pri sútoku Nitry a Chociny
 8. Dobudovanie II. etapy preložky cesty č. I/64, vrátane kruhovej križovatky
 9. Dobudovanie napojenie Topolčian na preložku cesty č. I/64, 2 etapa pred železničným priecestím, zabezpečujúce mimoúrovňové križovanie železnice
 10. Preložka cesty *III/1710* na Práznovce
 11. Preložka štátnej cesty II/499
 12. Vybudovanie mimoúrovňovej križovatky ulice Pod Kalváriou, *Stummerova* a železnice *s navrhovanou hlavnou zbernou komunikáciou rozvojovej obytnej zóny č.11.*
 13. Vybudovanie kruhového objazdu pred reštauráciou „ Baránok“, vrátane jednosmerných 44. komunikácií.
 14. Dopravná a technická vybavenosť pre miešanú zástavbu individuálnej bytovej výstavby a mestských víl 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, zóna10
 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 zóna16
 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, kabel VN, NN, most ponad tok Dršňa), izolačná zeleň,*
 23. Príprava územia zóny 12, pre vybudovanie *občianskej vybavenosti*, technickej vybavenosti, priestoru pre ťažbu zeminy a štrku, dopravná a technická vybavenosť
 24. *Príprava územia* zóny 14 pre vybudovanie priemyselného parku, *logistických centier, výroby, vybudovanie dopravnej a technickej vybavenosti, hlavná obslužná komunikácia trasovaná po pozemkoch parc.č.2092/1 reg. “E“ KN*
 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,
 29. Integrovaný systém odpadového hospodárstva, dotried'ovací dvor odpadu
 30. Vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Veľké Bedzany
 31. Vybudovanie rozvodov verejnej kanalizácie v obci Malé Bedzany
 32. Vybudovanie proti hlukovým úprav v úseku cesty II/469 na nadjazde nad železničnou traťou v dotyku s obytňou zónou, podľa podrobnej proti hlukovej štúdie pre MÚ Topolčany.
 33. *Zásobovanie elektrickou energiou pre prvú etapu priemyselného parku v zóne č. 13 bude riešené vybudovaním nového káblového VN 22 kV vývodu z Rz Topolčany. Trasu nového káblového vedenia viesť od Rozvodne popri Bedzianskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, okolo dotried'ovacieho dvora, po súkromných pozemkoch, prejsť cez rieku Nitra, po*

- súkromných pozemkoch v k.ú. Práznovce okolo areálu SVP, cez cestu I/64, vedľa oplozenia areálu spol. Pankl Automotive Slovakia k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. Na trasu na ul. Pivovarníckej bude nadväzovať VN káblový rozvod od TS v areály kogeneračnej jednotky vedený v ceste ku kogeneračnej jednotke (pozemky reg. „C“ KN parc.č.4785/28, 4785/25, 4785/22, 4785/21, 4818, 4835/1, 4822/5, 828/9, 4839/10, 4839/1, 6009/76, 6009/6, pozemky reg.„E“ KN parc.č.2015, 2017, 2599/1, 2550, 2552, 2644, 2631.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. Kruhovú križovatku pri Decodome smer na Malé Bedzany
 35. Dopravná a technická vybavenosť v rozvoj.lokalite 16/5 v obci Veľké Bedzany
 36. Námestie obytnej štvrte Juh (obytná zóna 06) s parkoviskom
 37. Miestne komunikácie na dopravnú obsluhu plôch funkcie nadmestskej občianskej vybavenosti 12.3 a 13.2..
 38. Peší promenádny chodník a samostatný cyklistický chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti č.12.3.
 39. Peší promenádny chodník a samostatný cyklistický chodník vo funkčnej ploche nadmestskej občianskej vybavenosti č.13.2.
 40. Rozšírenie Nového cintorína v zóne č.10, na pozemkoch parc.č.6076/12 reg. „C“ KN a parc.č.1073 reg. „E“ KN
 41. Parkovisko pri Novom cintoríne v zóne č.10, na pozemkoch parc.č.1057/2, 1062 reg.„E“.
 42. 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 s dopravným a technickým vybavením územia z Pivovarníckej ulice, na sídlisku Východ v zóne č.7.
 43. 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. Vybudovanie mestskej športovo-oddychovej zóny „Margarétka“ s centrom voľného času
 45. Prístupová cesta k rozšírenej časti Nového cintorína s parkoviskom, ktorá bude zároveň aj obslužnou komunikáciou pre obytný súbor „Kalvária“, trasovaná po pozemkoch parc.č.1056, 1209/2, 1209/3, 1209/4, 1097/4, 1064, 1063/1, 1066/1, 1067/1, 1067/2 reg.„E“ KN a parc.č.6076/12 reg. „C“ KN.
 46. Stavba zbernej komunikácie sídliska Juh v pokračovaní súčasnej Stredánskej ul. s premostením potoka Chocíny a pripojením na hlavnú zbernú komunikáciu rozvojovej obytnej zóny č.11.
 47. Dobudovanie Záhradníckej ul. južným smerom s pripojením križovatkou na dobudovanú Stredánsku ul.
 48. Obslužná komunikácia obytnej zóny č.9., ktorá bude odbočovať z Jilemnického ul. po pozemkoch parc.č.1553/2, 1558/2, 1561/2, 1561/1, 1558/1, 1553/1 reg.„E“ KN.
 49. Cyklistické trasy, cestičky, chodníky všetkých stupňov a stavby súvisiace s ich budovaním v rámci celého územia mesta a katastra Topoľčany.
 50. Stavba chodníka popri Čerešňovej ul vo Veľkých Bedzanoch vedená celým zastavaným územím a v polohe ako to umožňujú priestorové pomery, po pozemkoch parc.č.80/103, 80/102, 80/101, 81/101, 83/100, 83/101, 83/102, 93, 95 reg.„E“ KN, po pozemkoch parc.č.327/2 reg. „C“ KN.
 51. Existujúce rozvody verejného vodovodu a jeho súčasti, verejná kanalizácia a jej súčasti, pre potreby opráv, obnovy, prekládok, rekonštrukcie a pod.
 52. Zberná komunikácia kategórie MO 9/40 funkčnej triedy C2, rekonštrukcia a predĺženie ulice Brezová až po cestu III.triedy III/1711 – Bedziarska cesta vrátane vyznačených križovatiek na tejto dopravnej osi realizovaných v rámci lokality č.8 ZAD6.

53. Miestna obslužná komunikácia kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C1 ,a jej križovatka s cestou I/64 .Priemyselná zóna č.8 realizovaných v rámci lokality č.7 ZAD6.
54. Cyklistický chodník ul.P.O.Hviezdoslava, ul.Pivovarnícka, centrálna časť priemyselnej zóny8 realizovaný v rámci lokality č.7 ZAD6.
55. Miestna komunikácia kategórie MO 6,5/40 funkčnej triedy C3 v lokalite IBV Panské a jej križovatka s ul.Brezová v predĺžení realizované v rámci lokality č.5 ZAD6.Pozemky „E“KN parcela č.1560, 1559,1552
56. Chodník z lokality IBV Panské až po Sládkovičovu ulicu
57. Regulačná stanica plynu a všetky rekonštruované a novobudované plynárenské zariadenia na území mesta Topoľčany.
58. Miestna komunikácia kategórie MO 6,5/40 funkčnej triedy C3 realizovaná v rámci lokality č.1 ZAD6, zóna 16 – Veľké Bedzany.
59. Chodník v centrálnej časti priemyselnej zóny č.8, (riešený v rámci ZAD6).
60. Oplotenie /oporný múr pri cintoríne,Gorkého ul., zóna č.1.
61. Prístupová cesta cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
62. Premostenie cez Chotinu z Dopravnej ul., zóna č.5.
63. Prístupová cesta zo Stummerovej ul. do rozvojovej zóny č.10. cez lokalitu 2 ZAD7.
64. Miestne cesty v zóne so zmiešanými funkciami a obytnou funkciou.
65. Miestne cesty ,Veľké Bedzany, zóna č.16.
66. Izolačná bariérová hygienická zeleň v areály farmy PPD vo Veľkých Bedzanoch.
67. Prístupová účelová cesta do areálu PPD vo Veľkých Bedzanoch.
68. Prepojovacie vodovodné potrubie PD Prašice (k.ú. Veľké Bedzany) - farma Mreža (k.ú.Jacovce).
69. Cyklistické trasy.

13. KNIHA REGULATÍVOV

Legenda

1. Funkcie v riešenom území:

IA	rodinné domy - IBV- <i>jednobytové až trojbytové budovy</i>
HA	obytne <i>bytové</i> domy - HBV (<i>viacbytové budovy</i>)
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>
HAVO	<i>občianska vybavenosť obchod, bytové domy - HBV</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 bylinne 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.

10)

Regulatívy zavedené v rámci zmien a doplnkov v texte jednotlivých zón sú primerane zapracované a platia aj pre tabuľkovú časť príslušných zón.

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 znížovania 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, občianskej mestskej 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 skutočnosť, 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 existujúcej mestskej 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 Sídľiská 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

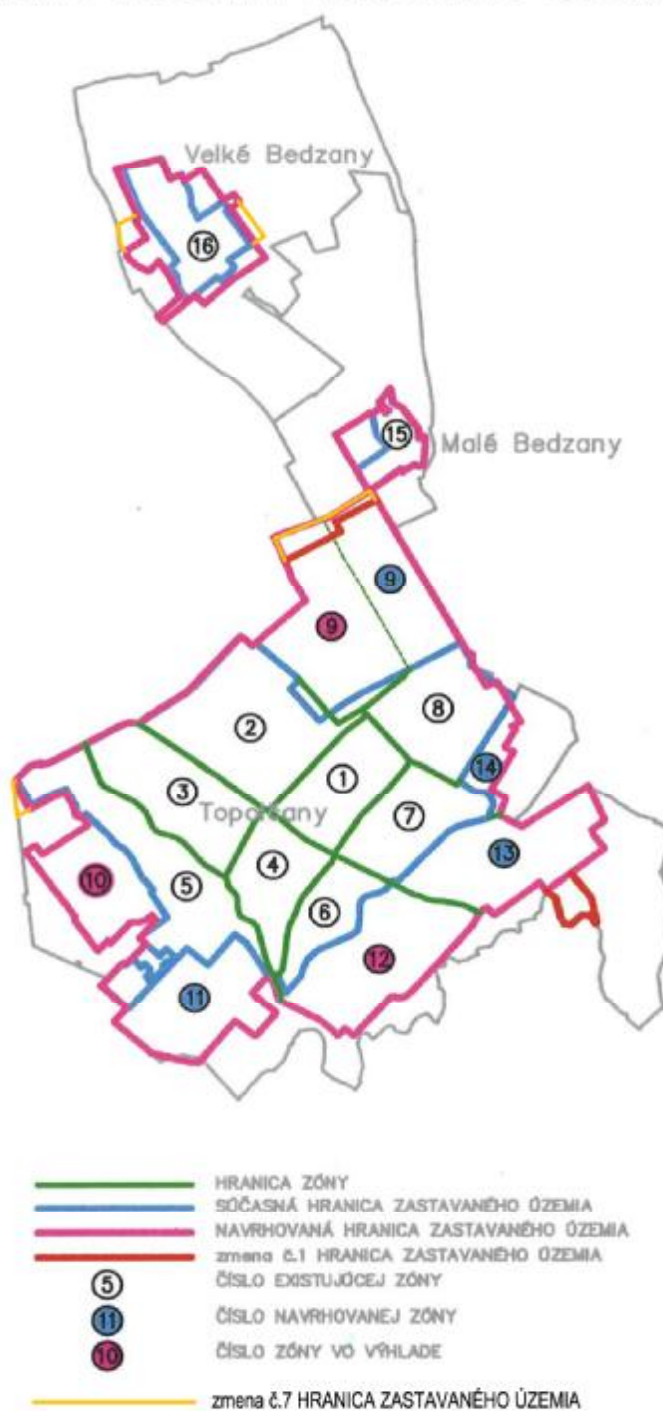
- 03.3 Areál občianskej vybavenosti (služby, šport)
- 03.4 Areál pôvodnej výroby
- 03.5 Plochy zelene
- 04. Mestská obytná zóna
 - 04.1 Pamiatková zóna Stummerova ulica a Augustínov špitál a existujúca zástavba
 - 04.2 Areál mestskej nemocnice s rozvojovým územím
 - 04.3 Areál mestského parku
 - 04.4 Športová vybavenosť
 - 04.5 Mestská vybavenosť (administratíva, a kostol)
 - 04.6 ~~Regulatívy chovu 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
 - 05.6 *Cintorín a prístupová komunikácia k rozšírenej časti*
- 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 záhradkárska 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 ,*bývalý* 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 *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*

01.1 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 prívosov
- divoké skládky odpadov
- výstavba viacpodlažných nájomných domov monofunkčného charakteru
- prevádzka a využívanie, narúšajúce pamiatkovo chránené objekty

3. 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

4. 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.

5. 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 oddeľujúcu navzájom aspoň 2 pozemky

Všetky nové stavby musia byť prejednané so štátnou správou, mestskou samosprávou a pamiatkovými orgánmi. Zasadou je aj stavenie 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) doplňovať 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)

- 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 víl 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 musia byť v súlade s hygienickými normami a STN
- 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*
- 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

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

~~• Hromadné garáže~~

~~— realizácia radových garáží v max. počte 54 garáží na ul. Gorkého v areáli ZŠ s prístupom z ul. Gorkého predovšetkým ako kompenzácia pre majiteľov existujúcich garáží na tejto ulici z dôvodu statického zabezpečenia zosúvajúceho sa svahu pod starým cintorínom. Lokalita č.6 ZAD6.~~

13. Voľné priestranstvo

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

Vnútročné 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 Topoľčany – Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany“, spracoval Krajský pamiatkový úrad v Nitre, pracovisko v Topoľčanoch, 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.
- Povojnové sídlisko z typov T06B
- **Bytová výstavba** sídlisko F, **prípustné doplnenie radu existujúcich rodinných domov na ul. Sladovníckej**
- *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

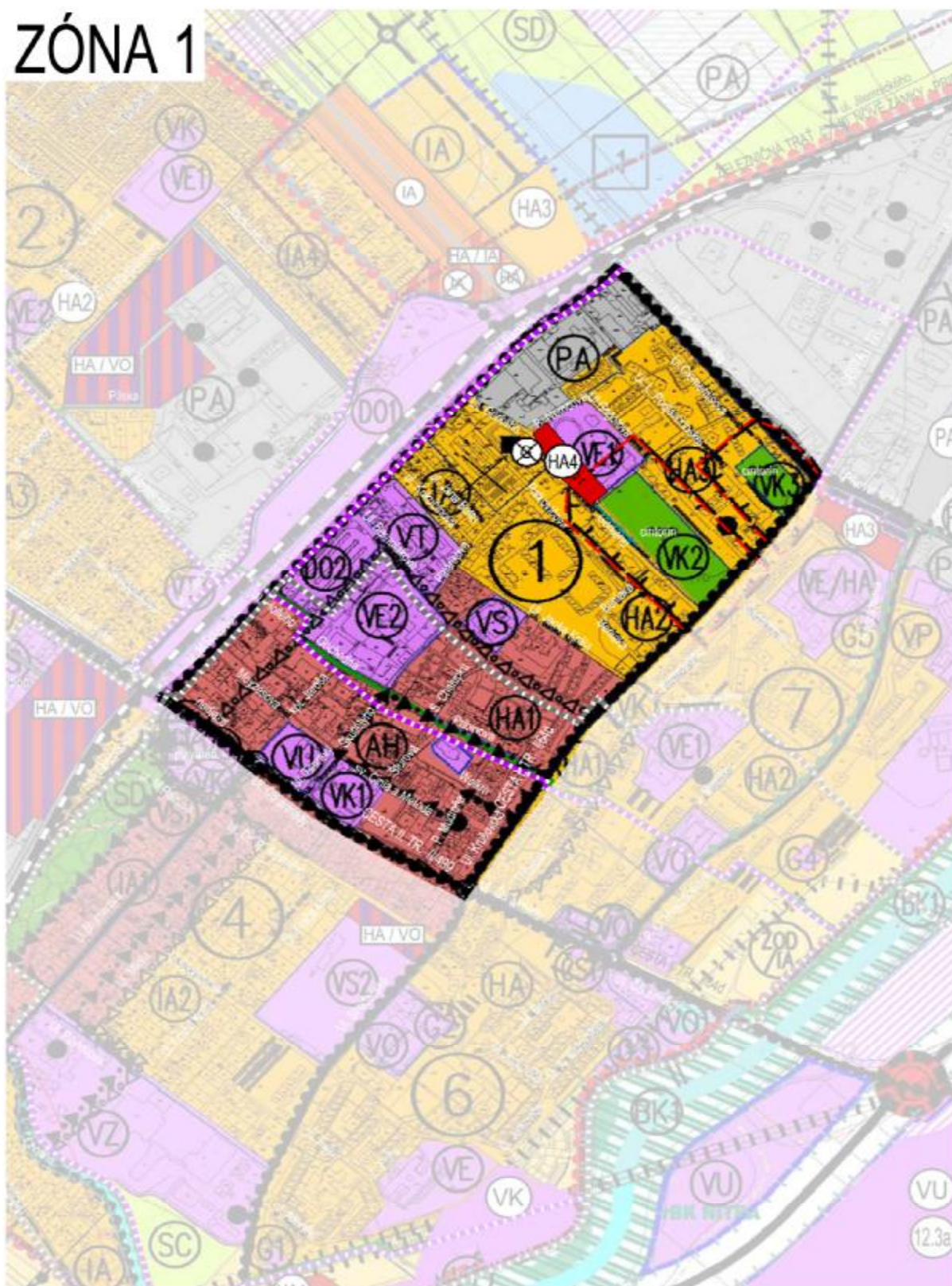
Na pozemkoch rodinných domov ul. Kukučínová, J.Botu, Sladovnícka a okolie je potrebné dosiahnuť min.40% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať min.25% zelene.

- 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

ZÓNA 1



ZÓNA č.1

ÚPN mesta TOPOLČANY						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 - všetky stavebné úpravy, ktoré zasahujú do nosnej konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad	- 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 plochy a ihriská pre deti a mládež - zabezpečiť primerané sadové úpravy			

			- 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>	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	HA4	<i>Sídlisko F- Rozvojové plochy v rámci bývalého školského areálu. Navrhované nové obytné domy</i>	- <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 zásadne integrovaných do obytných /resp. polyfunkčných / objektov</i> - <i>V sídlisku F sa požaduje dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min. 30% zelene.</i> - <i>výška nových stavieb max. 7 NP</i>	- <i>zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP a zachovania odstupu od areálu školy;</i> - <i>primerane zabezpečiť športové plochy a ihriská pre deti a mládež;</i>	<i>- Zástavbu riešiť komplexne ako jednotný obytný súbor nie ako individuálne stavby</i>
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, Sladovnícka! a okolie je potrebné dosiahnuť min. 40% voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje zachovať min. 25% zelene.</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	- revitalizovať priestor	

			k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/ <i>- prípustná funkcia (doplňa hlavnú funkciu) –umiestniť 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>Doplnkové funkcie obchod a služby</i>	- revitalizovať objekty a priestory	
01	VE1	Základná škola	- rešpektovať vymedzenú funkciu realizácia 54 ks radových garáží s prístupom z ul. Gorkého v rámci lokality č.6 ZAD6.	- 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>Doplnkové 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>Doplnkové 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>Doplnkové 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	- estetizovať zeleň, udržiavať chodníky a posilniť aspekty ŽP	

02. MESTSKÁ OBYTNÁ ZÓNA

Člení sa na

02.1 Sídlišká 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 Sídlišká 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 Decodomom 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*
- 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.

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 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.

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 zatravnené 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.

Umiestnenie stavieb smerom dovnútra od cestných komunikácií 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) dopĺňať 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 obložnosti 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)

Stavebne regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie:

- 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
- nove priestory podnikateľských aktivít *pokiaľ možno spájať* s bývaním. Odporúčané sú formy mestských rodinných domov
- pre novu 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 *musia byť* v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN
- 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 v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi*
- materiály priečelia - detto
- *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.

13. Voľné priestranstvo

- *Na pozemkoch rodinných domov je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť dodržaný limit min.30% čistej zelene 20% spevnené plochy.*

- 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 ~~20% spevnené plochy~~.
- V obytnej zástavbe pri Továrnickej ul. v časti oproti Elektrortrokarbonu (podzóna IA3) ak sa umiestňujú objekty resp. zariadenia občianskej vybavenosti, je potrebné dodržiavať regulatívy
 - koeficient zastavania max. 0,50
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,25

Pri existujúcej zástavbe s občianskou vybavenosťou možno znížiť podiel čistej zelene na 20%, v prospech zastavanosti, je však potrebné požiadavku podrobiť individuálnemu posúdeniu.

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 Sídlisko 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. Nezabudkovej (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 Nezabudkovej 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 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.

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 obľobnosti 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 Jilemického 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:

- *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 musia byť v súlade s hygienickými normami a STN
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ.*
- materiály priečelia – detto
- *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.

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 Jilemického 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 Mojmirovou ulicou treba revitalizovať na obytnú funkciu s možnosťou málopodlažnej zástavby, s podmienkou ochrany vzácnej lipovej aleje, výsadbou zelene s následnou starostlivosťou.

- *V rámci areálu spol. Decodom sú možné iba rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov.*
- *V ostatných výrobných plochách tejto podzóny platia regulatívy intenzity funkčného využitia:*
 - *koeficient zastavania max. 0,60*
 - *koeficient spevnených plôch max. 0,25*
 - *koeficient zelene min. 0,15*

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 prívalových vôd:

Č. 2. Lokalita Hofierska a Mestská, protipovodňové opatrenia boli realizované (rigol a výsadba zelene) ako havarijný stav.

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: *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 opatreniami.*

- Zvyšok terajším spôsobom do jednotnej kanalizačnej stoky po čiastočnom zadržaní *vôd v území*.

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 Mojžírovej 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 Mojžírovou ulicou) Veľkou chybou bolo zastavanie zelenej plochy pri škôlke na Rastislavovej ulici, nakoľko v tejto zóne je výrazný deficit zelene.

ZÓNA 2



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>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 - spríbuzniť 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 - <i>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.</i> - <i>doriešiť ochranu územia pred prívalovými vodami</i>	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia riešenia rodinných domov - spríbuzniť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu - estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch - zachovať kvalitu architektonického a stavebného riešenia	
02	IA3	Bočečka Jestvujúce rodinné	- hlavná funkcia obytná, - prípustná funkcia OV a služby	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít, a vylepšenia	

		domy	- 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.	- 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. -	- 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	Sídliisko 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 - pri dostavbe nových objektov doporučuje sa 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	- zabezpečiť humanizáciu a obnovu obytného súboru - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení - 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	
02	HA2	Malopodlažná bytová zástavba s polyfunkciou na rohu Lipovej a Nezabúdkovej ul., a na Lipovej ul. pri MŠ	- 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 doporučuje sa 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 - výška zástavby max 3NP - intenzita funkčného využitia plôch bývania : - koeficient zastavania max. 0,5	- zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP	

			- koeficient zelene min. 0,30 - výška stavieb max.3 nadzemné podlažia + 1ustúpené podlažie		
02	HA3	Malopodlažná bytová výstavba 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 - doporučuje sa garážovanie riešiť v prízemí obytných budov intenzita funkčného využitia plôch bývania : - koeficient zastavania max. 0,5 - koeficient zelene min.0,30 - výška stavieb max. 4 nadzemné podlažia		
02	HA/VO	Severozápadná časť areálu DECODOM, školský areál na Pilskej ul.	- objekty občianskej vybavenosti a bývania formou HBV medzi ul. Pílskou a ul.Rastislavovou - zabezpečiť prístup do polyfunkčnej zóny aj z ul.Jilemnického vytvorením MC odčlenením z areálu DECODOM. koeficient zastavania max. 0,5 - koeficient zelene min.0,30 - výška nových stavieb max. 5 nadzemných podlaží	Revitalizácia výrobného areálu a transformácia objektov výroby a príslušenstva na objekty občianskej vybavenosti a bývania formou HBV	MC- miestna cesta
02	PA	Decodom Bývalý areál Mier Topolčany	- 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%, <i>možné sú iba nezávadné dostavby a rekonštrukcie súčasných objektov, neumiestňovať prevádzky poškodzujúce životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia</i> Ostatné výrobné plochy: intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,6 - koeficient zelene min. 0,15 - koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,25 - 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 - prehodnotiť možnosť využitia jestvujúcich objektov pri rozvoji nových technológií - priestor medzi Pílskou a Mojžírovou ulicou revitalizovať na obytnú funkciu s možnosťou málopodlažnej zástavby - zabezpečiť ochranu vzácnej lipovej aleje	- 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 - spríbzniť výraz objektov – fasády a strechy - riešiť a posilňovať aspekty životného prostredia – zeleň, chodníky - eliminovať nákladnú dopravu	- má aj funkciu izolačnej zelene pozdĺž železnice

			- v dotyku s Mojmirovou ulicou neumiestňovať nové výrobné aktivity - vytvoriť protihlukové a protipachové bariéry voči obytným domom		
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 - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	
02	VE2	Areál MŠ	- vymedzený areál funkčne akceptovať		
02	VT1	Plochy jestvujúcej vybavenosti	- rešpektovať vymedzenú funkciu - možnosť dostavby objektov s doplnkovou funkciou k hlavnej funkcii / vybavenosť, služby/	- dôsledne posilňovať aspekty ŽP	
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 oplotenie - 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.

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 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.

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 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.

Pozemky rôznych veľkostí 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 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 3,5 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 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

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) dopĺňať 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 **2NP+ obytné podkrovia**.

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidlá)

Stavebne regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie :

- novostavby bytových domov (max. **2NP 4NP**)
- 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 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 **technická** vybavenosť v bytovom dome **musia byť** v súlade s hygienickými normami a **platnými** STN
- 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 zateplovanie,**
 - 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.

13. Voľné priestranstvo

- **Na pozemkoch rodinných domov je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene, ~~spevnené plochy 20%~~**
- **Na pozemkoch malopodlažnej bytovej výstavby je potrebné dosiahnuť min. 50% voľného priestranstva, v rámci ktorého musí byť zachovaný limit min.30% čistej zelene**
- V obytnej zástavbe pri Továrnickej ul v časti (podzóna IA) ak sa umiestňujú objekty resp. zariadenia občianskej vybavenosti, je potrebné dodržiavať regulatívy:
 - o **- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZÚ}$ =0,5**
 - ~~o - Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,25~~
 - o **- Koeficient zelene /min./ K_Z =0,25**
- **Pre plochy obchodnej vybavenosti VO a VO1 je stanovená Intenzita funkčného využitia plôch :**
 - **koeficient zastavania max. 0,60**
 - ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - **koeficient zelene min. 0,15**
- **Pri existujúcej zástavbe s občianskou vybavenosťou možno znížiť podiel čistej zelene na 20%, je však potrebné požiadavku podrobiť individuálnemu posúdeniu.**

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

03.2 Areály školskej vybavenosti

Jedná sa o školské zariadenia: SPTS 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 doprané plochy (veľkoplošné parkoviská), hlučnú a obťažujúcu prevádzku, ktorá by mala negatívny dopad na dominantné funkčné využitie

Všetky dostavby, prestavby, nadstavby a nové budovy je nutne 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.*

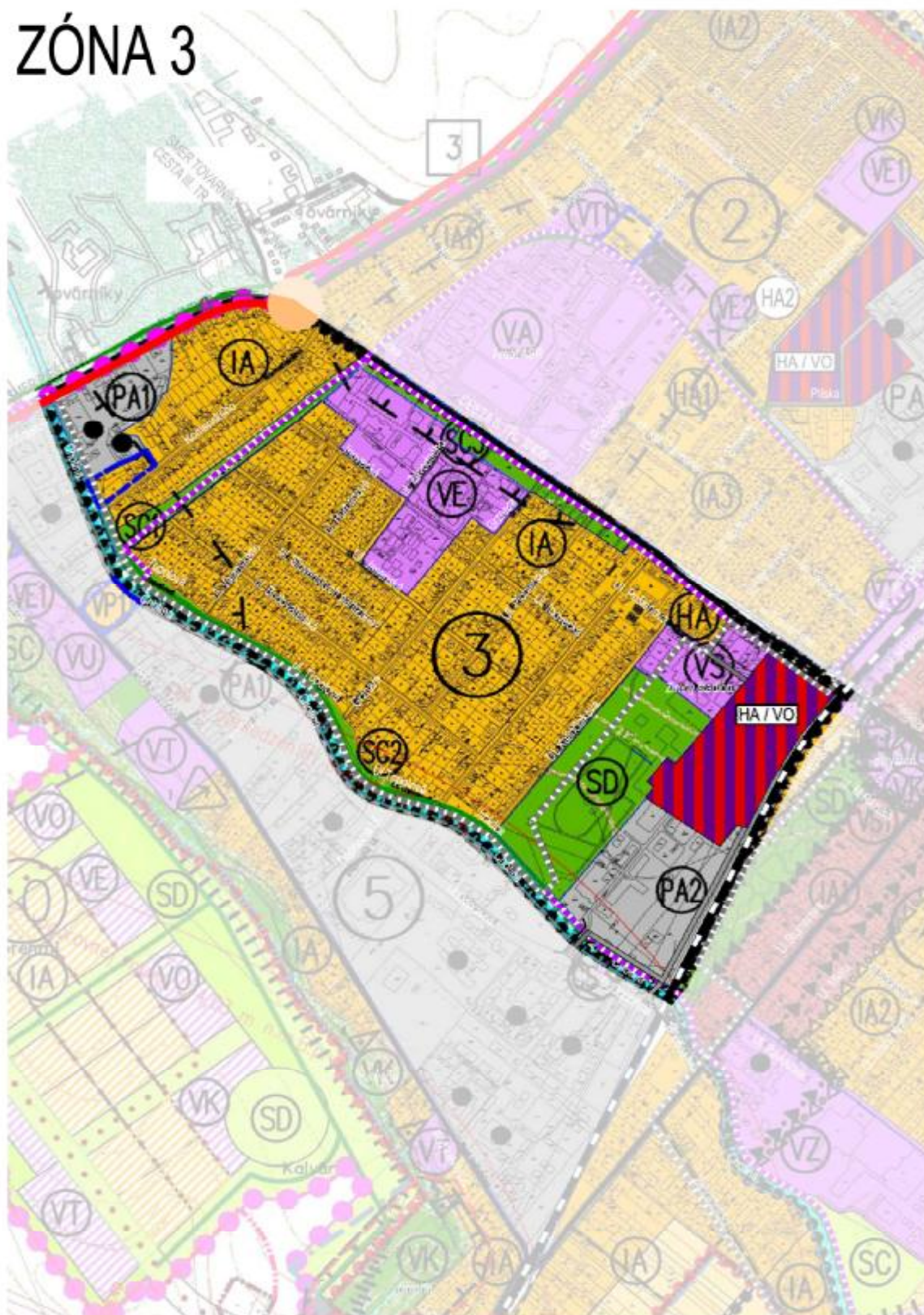
03.4 Areál pôvodnej výroby – bývalý Elektrokarbon

- Revitalizácia priestorov bývalého Elektrokarbonu, ktorá sa historickým rozvojom mesta Topoľčany dostala hlboko do mestskej obytnej štruktúry, na funkcie zlučiteľné s hlavnou obytňou 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 ~~spoľ.~~ Elektrokarbon sú možné iba rekonštrukcie a dostavby existujúcich objektov.*
- *V ostatných výrobných plochách tejto podzóny platia regulatívy intenzity funkčného využitia:*
 - koeficient zastavania max. 0,60
 - ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,15
- *Pri umiestňovaní stavieb rešpektovať 3m široký pás ochrannej izolačnej zelene od oplotenia areálu od železnice smerom do vnútra areálu.*

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. Súčasnú plochu 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.

ZÓNA 3



ZÓNA č.3

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	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> -	- dostavby obmedziť na vylepšenia riešenia rodinných domov a na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít - spríbuzniť 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 SPTS 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 a náročné na dopravu</i>	- revitalizovať objekty, priestory, zeleň - zabezpečiť prevedenie teplofikačných opatrení	
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	- priestory vyčistiť - posilniť aspekty ŽP	Areál je vo vstupnej časti mesta, morálne zastaralý

			- postupne meniť na bytovú funkciu pri Komenského ul. intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,60 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,15		
03	PA2	Elektrocarbon	<i>Areál spol. bývalého závodu 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, neumiestňovať prevádzky, ktoré poškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia</i> <i>Ostatné výrobné plochy:</i> intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,60 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,15 - 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 - rešpektovať 3m široký pás ochrannej izolačnej zelene od oplotenia areálu smerom od železnice do vnútra areálu	- 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	- skvalitniť a oživiť jestvujúci priestor - kvalitatívne posilniť nízku a vysokú zeleň		

		Chociny	- 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		
03	HA/VO	Severovýchodná časť areálu ELEKTROCARBON	- objekty občianskej vybavenosti a bývania formou HBV v severovýchodnej časti areálu ELEKTROCARBON - zabezpečiť prístup do polyfunkčnej zóny aj z ul. Dopravná vytvorením MC odčlenením z areálu ELEKTROCARBON - max. podlažnosť 7NP pre bývanie; - max. podlažnosť 5 NP pre OV - Koeficient zastavanosti max. 50% - Koeficient zelene 30%	Revitalizácia bývalého výrobného areálu a transformácia objektov výroby a príslušenstva na objekty občianskej vybavenosti a bývania formou HBV	MC- miestna cesta, most

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...)

04.2 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 zahustenie 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 príviesov
- divoké skládky odpadov
- výstavba viacpodlažných nájomných domov monofunkčného charakteru
- prevádzka a využívanie, narúšajúce pamiatkovo chránené objekty

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 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 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. Zásadou je aj stavenie 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 vĺ 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 vrátane vybavenosti v dome, musia byť v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN.
- 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 v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi, vrátane MsÚ*
- 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.*
- *výška stavieb na vstupe do mesta -ul. Štumerova je limitovaná výškou 4NP mimo hraníc pamiatkovej zóny.*

12. Parkoviská

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:*
 - koeficient zastavania max. 0,50
 - ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,25
- *pre plochu IA1 a IA2 je stanovený regulatív :*
 - Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU} = 0,5$
 - ~~Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$~~
 - Koeficient zelene /min./ $K_Z = 0,3$

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 parciel mestskej 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.

ZÓNA 4



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. - Koeficient zastavanosti /max./$K_{ZU}=0,5$ - Koeficient spevnených plôch /max./$K_{SP}=0,2$ - Koeficient zelene /min./$K_Z=0,3$	- 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 požaduje zachovať limit min.30% zelene. intenzita funkčného využitia plôch :	- dostavby obmedziť na nezávadné prístavby podnikateľských aktivít a vylepšenia rodinných domov - spríbzduť výraz a farebnosť striech - aplikovať účinnejšiu formu estetizácie zelene v záhradných a uličných traktoch	

			- koeficient zastavania max. 0,5 - koeficient zelene min. 0,3 - koeficient pre ostatné nezastav. plochy max. 0,2		
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	
04	HA/VO	Severná časť športového areálu. Ul. Dr. P. Adámiho	- 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 zásadne integrovaných do obytných /resp. polyfunkčných / objektov; - V zástavbe sa požaduje pre funkciu bývania dosiahnuť min. 50% zelene. - max. podlažnosť 13NP-bývanie - max. podlažnosť 4NP OV	- zabezpečiť primerané sadové úpravy z hľadiska skvalitnenia ŽP a zachovania odstupu od športového areálu ;	- Zástavbu riešiť komplexne ako jednotný obytný súbor nie ako individuálne stavby

05. MESTSKÁ PRIEMYSELNÁ ZÓNA

Člení sa na:

05.1 *Súčasné priemyselné plochy*

05.2 *Plochy rodinných domov*

05.3 *Areály mestskej vybavenosti*

05.4 *Plochy vysokej zelene*

05.5 *Registrované zosuvy*

05.6 *Cintorína prístupová komunikácia k rozšírenej časti*

05.1 Súčasné priemyselné plochy

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.
- *Akákoľvek forma bývania v areály Nový dvor*

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.
- *servisno opravárenský areál Novotný /parcela č.1132/1, 1132/2, 1134/4, 1133/1, 1133/4, 1133/7, 6076/26/. Vzťahujú sa naň všetky regulatívy ako na ostatnú časť územia 05.1.*
- *bytová funkcia v obmedzenej miere, povoľovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v rámci jestvujúcich aj navrhovaných výrobných a podnikateľských areálov.*
- *Prípustné je umiestňovať ubytovacie zariadenia (nie trvalé bývanie).*

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 organmi štátnej správy.

- *Z hľadiska územného rozvoja ŽSR rezervovať územie pre:*
 - *elektrifikáciu a modernizáciu trate Prievidza – Topoľčany- Jelšovce na rýchlosť 120 km/h*
 - *vybudovanie novej železničnej zastávky Topoľčany zastávka v žkm 66,000*
 - *vybudovanie parkovísk pre osobné autá v lokalitách pri ŽST Topoľčany*

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 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. 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 prehľbujúci 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.

- *výška stavieb na vstupe do mesta -ul. Stummerova je limitovaná výškou 3NP.*

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

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

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- koeficient zastavania max. 0,60

-koeficient spevnených plôch max. 0,25

- koeficient zelene min. 0,15

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.

- Voľné priestranstvo
Na pozemku je potrebné dosiahnuť min. 50 % voľného priestranstva, v rámci ktorého sa požaduje dodržať min. 30% plôch zelene.
- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$
~~- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$~~
- Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$
- Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*
- Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), nesmie byť vyššia ako 2NP+ obytné podkrovia. Na ul. Stummerovej výška nových stavieb max. 4 NP, mimo pamiatkovej zóny.

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“. 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 realizovali nájomné domy so sociálnymi bytmi s nízkym štandardom vybavenia - VP1.

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.

05.6. Cintorín a prístupová komunikácia k rozšírenej časti

Mestský tzv. Nový cintorín sa nachádza v okrajovej juhozápadnej časti mesta. Vzhľadom k súčasnému stavu a nedostatku miest pre pochovávanie pristúpilo mesto Topoľčany k riešeniu požiadavky návrhom rozšírenia plochy pohrebiska smerom ku Kalvárii, v priamej väzbe na súčasný cintorín. Z dôvodu zlepšenia prevádzkovej obsluhy areálu cintorína vrátane jeho rozšírenej časti sa navrhuje zabezpečiť dopravnú obsluhu vybudovaním novej prístupovej komunikácie.

Dopravná obsluha rozšírenej časti Nového cintorína je navrhovaná vybudovaním prístupovej komunikácie vedenej sčasti po súčasnej ceste lokality Nový dvor, od ktorej bude pokračovať novo navrhovanou trasou smerovanou k plánovanej ploche rozšírenia cintorína. Prístupová komunikácia je vedená po pozemkoch parc.č.1056, 1209/2, 1209/3, 1209/4, 1097/4, 1064, 1063/1, 1066/1, 1067/1, 1067/2 reg. „E“ KN a parc.č.6076/12 reg. „C“ KN.

Podľa urbanistického členenia stanoveného územným plánom mesta je prístupová komunikácia lokalizovaná na rozhraní zóny č.5 a zóny č.10. Plocha pre pokračovanie prístupovej komunikácie a aj rozšírená časť Nového cintorína je už začlenená do zóny č.10.

Obslužná prístupová komunikácia je navrhnutá funkčnej triedy C2, odporúča sa riešiť šírkové usporiadanie komunikácie v kategórii 8/40, časť trasovanú po existujúcej miestnej komunikácii lokality Nový dvor bude potrebné príslušne šírkovo usporiadať, upraviť technický stav vozovky, resp. zabezpečiť celkovú rekonštrukciu cesty.

Statická doprava je riešená návrhom plochy pre umiestnenie kapacitného parkoviska pri prístupovej komunikácii, na pozemku parc.č.6076/12 reg. „C“ KN, plocha parkoviska je taktiež zaradená do zóny č.10.

ZÓNA 5



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>Intenzita funkčného využitia plôch :</i> - zachovať voľné priestranstvo min 50% - min. 30% zelene,	- 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 - servisno- opravárenský areál Novotný - eliminovať negatívne vplyvy súčasných prevádzok a <i>neumiestňovať prevádzky, ktoré negatívne poškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia,</i> - 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> - koeficient zastavania max. 0,60 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,15	- postupne revitalizovať a posilňovať funkciu OV a bývanie - upraviť merítka a objektovú skladbu - spríbzniť výraz objektov – fasády a strechy - riešiť aspekty životného prostredia – zeleň, chodníky	
05	PA2,PA	Jestvujúce plochy hydinárne	- rešpektovať vymedzenú funkciu - dodržať ochranné pásmo 500m <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - koeficient zastavania max 0,6 - koeficient zelene min. 0,15 - koeficient ostatné nezastavané plochy max. 0,25	- posilniť izolačnú zeleň	
05	PA3	Navrhované plochy	hlavná funkcia priemyselná výroba a služby		

		hydínárne	-administratívne objekty, ubytovacie zariadenia; -v ul. Odbojárov rezervovať jednostranný uličný priestor so šírkou 25m pre realizáciu cyklistického a pešieho chodníka, sprievodnej alejovej zelene súbežne s cestou II. triedy č.II/499; Intenzita funkčného využitia plôch : - koeficient zastavania max. 0,70 - koeficient zelene min. 0,30		
05	VE1	Osobitná škola	- rešpektovať vymedzenú funkciu - zabezpečiť teplotné opatrenia	- posilňovať všetky aspekty životného prostredia	
05	VU	Jestvujúca občianska vybavenosť	- rešpektovať vymedzenú funkciu a už existujúcu funkciu (sklady, administratíva, technická vybavenosť, ľahká nezávadná výroba), prispôsobiť súčasným potrebám	- revitalizovať objekty a priestory vrátane zelene	
05	VP1	Sociálne bývanie „Palanda“ Azylový dom	- rešpektovať vymedzenú funkciu - „Palanda“ - nájomné domy so sociálnymi bytmi s nízkym štandardom vybavenia Areál bývalého cukrovaru - Azylový dom, - bývanie marginálnych skupín obyvateľstva, - útulok pre bezdomovcov	- 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 vybudovanie prístupovej komunikácie k rozšírenej časti cintorína - 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 a už existujúcu funkciu (administratíva, ľahká nezávadná výroba)	- revitalizovať objekty a priestory vrátane zelene	
05	VT2	Areál bývalého družstva	- priestor postupne revitalizovať na plochy občianskej vybavenosti a bývanie marginálnych skupín	- 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

06.1 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“. *Do bytovej výstavby (sídliiska Juh začleniť lokalitu č.3 ZAD6 , parcely č. 5446/94, 5446/95, 5446/84, 5446/85, 5446/83, funkčné využitia HA1 /obytne bytové domy v rámci HBV/, výška podlažnosti max. 6- 7 nadzemných podlaží vrátane ustúpeného podlažia-*

Do bytovej výstavby (sídliiska Juh začleniť lokalitu č.1 ZAD7 , parcely č. 5446/77, 5446/96, 5446/97, 5446/98, funkčné využitia HA1 /bytové domy v rámci HBV/, výška podlažnosti max. 7.nadzemných podlaží

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 obytne alebo životné prostredie
- *činnosti, ohrozujúce výchovu deti 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. 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
- *hromadné nadzemné a podzemné garáže;*

Podmienky pre funkčné vymedzenie územia

3. Prístup a komunikácie

Riešenie každého obytneho 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 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, oddeľujúcu 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 nutné 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 obľobnosti bytov je možné rátať s percentom zvýšenia počtu bytov o 15-25 %, kde horná hranica je limitovaná technickou infraštruktúrou.

10. Výška stavieb

~~Podlžnosť~~ **Podlažnosť** nových , navrhovaných objektov - max. ~~6-~~ **7 nadzemných podlaží vrátane ustúpeného podlažia.**

11. Vonkajší vzhľad - plán zástavby (architektonické pravidla)

Stavebné regulatívy pre projekt revitalizácia a modernizácie :

- nadstavby bytových domov realizovať len pomocou strešného bývania - so šikmou strechou
- novostavby bytových domov *max. 6- 7 nadzemných podlaží. vrátane ustúpeného podlažia.*
- 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
- *Pri návrhu statickej dopravy je nutné postupovať v zmysle platných STN.*
- plochy bytov a ich *technická* vybavenosť vrátane vybavenosti v dome, musia byť v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN .
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá keramická krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť 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 zatepľovanie), 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

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

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 treba dodržať min. 30 % 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.*

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 víl.

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 plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovat' najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

- voľné priestranstvo na pozemku je minimálne 50% so zachovaním 30% plôch zelene.
- podlažnosť zástavby – 2 nadzemné podlažia a podkrovie
- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZÚ}=0,5$
- Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$
- Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$

- 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. 5 7 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 1,8m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8m
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt, medzi jednotlivými pozemkami a na obode 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,

- **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 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.

- * 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 oživí 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 Stredánskej 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 Stredňanská, 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 administratívnu 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 obytnou štvrťou - sídliskom Juh a ulicou Československej armády (cestou II/499) v časti od kruhového objazdu po križovatku s ulicou Stredňanská, parc.č.5447/104, 5447/163, so stanoveným funkčným využitím v pôvodnom územnom plánom 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 ochranno-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 min. 0,15.

ZÓNA 6



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, - 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>intenzita funkčného využitia plôch bývania :</i> - <i>Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5</i> - Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP}=0,2 - <i>Koeficient zelene /min./K_Z =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 konštrukcie a menia vzhľad objektu musí schváliť stavebný úrad - všetky stavebné úpravy, ktoré nemenia vzhľad objektu treba ohlásiť stavebnému úradu - <i>obytné domy v rámci HBV , výška podlažnosti max. 6- 7 nadzemných podlaží vrátane ustúpeného podlažia.</i>	- 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	

06	HA1	Bytová výstavba na nových rozvojových plochách v rámci obytného súboru – Sídliisko Juh 1	- hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby; - v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - garážovanie riešiť formou samostatných objektov hromadných garáží resp. integrovať garáže do obytných objektov; - plochy statickej dopravy obytného súboru zabezpečiť v súlade s platnými normami; - viacbytové budovy v rámci HBV , - výška podlažnosti max. 7.nadzemných podlaží; - koeficient zastavania max. 0,50 - koeficient zelene min. 0,20	- dobudovať chýbajúcu OV - v priestoroch vnútroblokov dobudovať športové plochy, ihriská pre deti a mládež, drobnú architektúru - zabezpečiť primerané sadové úpravy v záujme účinnejšieho biologického a estetického vplyvu na životné prostredie - pri realizácii nových objektov odporúča sa riešiť garážovanie v rámci bytových resp. polyfunkčných objektov;	
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>doplnková funkcia služby</i>	- vylepšiť kvalitatívne hľadiská súvisiace s exteriérom objektov a ich bezprostredným okolím	
06	VO1	Obchodné centrum	- rešpektovať vymedzenú funkciu - doplnková funkcia služby, kultúra, admin., bývanie, - hladina zástavby do 5.NP, dominantu 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	Prečerpávacía 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
- provízorne 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 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 zatrávnené 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 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 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 nutné už v Projekte revitalizácia 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 stavebne 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.

V rámci lokality č.6.1 ZAD7 je maximálna výška nových bytových resp. polyfunkčných objektov vzhľadom k požiadavkám mesta (modelovaným), 7 NP .

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 2+5 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 *technická* vybavenosť vrátane vybavenosti v dome, musia byť v súlade s hygienickými normami a *príslušnými* STN .
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech - tvrdá keramická krytina
- *farebnosť objektov novonavrhovaných ako aj rekonštruovaných musí 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 zatepl'ovanie), 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 plynné a pevné palivo je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt

12. Parkoviská

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

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.

07.7 Areály technickej vybavenosti

- *Areál integrovaného systému odpadového hospodárstva*

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

- Kompostáreň bioodpadov
- dotriedňovací dvor odpadu

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

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 Topolčian.

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 nie je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technického vybavenia územia, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň, ani ho inak poľnohospodársky využívať.*

07.9 Priemyselné areály

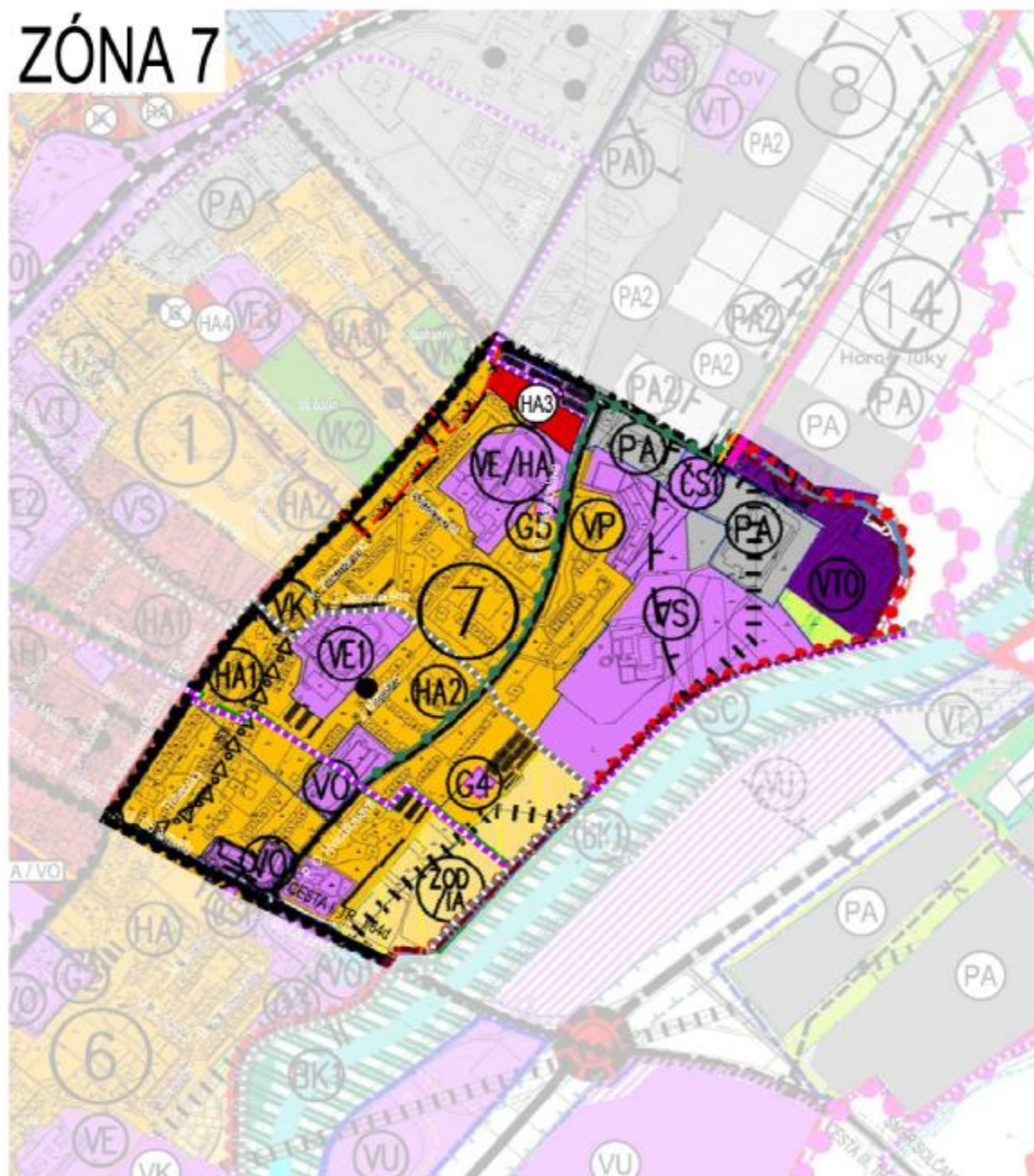
Na okraji zóny sa nachádzajú 2 moderné priemyselné areály:

- ~~areál SEWS Slovakia, výrobný program auto-elektroinštalácia~~ *čalunická výroba spol.Merašický*
- areál GKT Krčňavý, 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 0,15,*
 - ~~— *koeficient ostatných nezastavaných plôch je maximálne 0,25.*~~

ZÓNA 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 - <i>realizovať cyklistický prepojujaci chodník v ul.P.O.Hviezdoslava a v ul.Pivovarníckej</i>	- 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	HA3	<i>Navrhovaná bytová výstavba v rámci rozvojových plôch „Sídliiska Východ“</i>	- <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>plochy statickej dopravy obytného súboru zabezpečiť v súlade s platnými normami;</i> - <i>obytné domy v rámci HBV- výška podlažnosti max. 7.nadzemných podlaží;</i>	- <i>v rámci realizácie a kompletizácie obytného súboru realizovať športové plochy, ihriská pre deti a mládež, drobnú architektúru;</i> - <i>zabezpečiť primerané sadové úpravy v záujme účinnejšieho biologického a estetického vplyvu na životné prostredie na rozhraní priemyselnej a obytnej zóny;</i>	

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>neumiestňovať prevádzky, ktoré negatívne poškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia</i> <i>intenzita funkčného využitia plôch :</i> - <i>koeficient zastavania max 0,6</i> - <i>koeficient zelene min. 0,2 0,15</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 - <i>doplnková funkcia služby a obchod</i>	- 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 zatraktívni 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 záhradkárska osada	- vymedzená funkcia je dočasného charakteru - transformovať územie na obytnú zónu s malo-podlažnou zástavbou		
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 brehové 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, *povoľovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v rámci jestvujúcich aj navrhovaných výrobných a podnikateľských areálov.*
- 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.
- *komerčná občianska vybavenosť vrátane ubytovacích zariadení*

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 *adekvátneho dopravného prístupu vrátane* zariadení statickej dopravy. Každý investičný zásah do územia musí byť prejednaný a schválený orgánmi štátnej správy.

- *vytvoriť realizačné predpoklady pre priame napojenie priemyselnej zóny č.8 a č.14 na nadradený dopravný systém , ktorý predstavuje cesta I/64.Ide o návrh strategickú dopravnú stavby - realizácia verejnej miestnej obslužnej komunikácie kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C1, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu v priemyselných zónach č.8 a č.14 / AAH Park- Rybníky .../a priame napojenie na nadradený dopravný systém cestu I/64. Súčasťou riešenia je aj križovatka uvedenej cesty s cestou I. triedy I./64. Miestna obslužná komunikácia sa nachádza v zastavanom území, navrhovaná križovatka je za hraniciu ZÚ mesta Topoľčany. Súčasťou budovaného uličného priestoru v priemyselnej zóne bude aj peší chodník a cyklistický chodník, ktorý bude súčasťou mestského systému cyklotrás.*

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 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 4,2 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 prehľadujúci 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 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.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Pre jestvujúce výrobné a priemyselné areály:

- koeficient zastavania max. 0,60
- ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
- koeficient zelene min. 0,15

Pre rozvojové územia:

- koeficient zastavania max. 0,55
- ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
- koeficient zelene min. 0,20

08.2 Areál školskej vybavenosti

~~Areál stredného odborného učilišťa treba doplniť o plochy športu.~~

Vytvoriť územnotechnické podmienky pre konverziu areálu SOU - stredného odborného učilišťa na funkčný areál komerčnej občianskej vybavenosti.

08.3 Areály občianskej vybavenosti

- Areál Topoľčianskeho hasičského a záchranného zboru je plošne podhodnotený, je potrebné v budúcnosti so vzrastom mesta poskytnúť aj požiarnejmu 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*
- *Realizovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v priemyselných a výrobných areáloch.*
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - o *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*
 - koeficient zastavania max. 0,55
 - ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,20

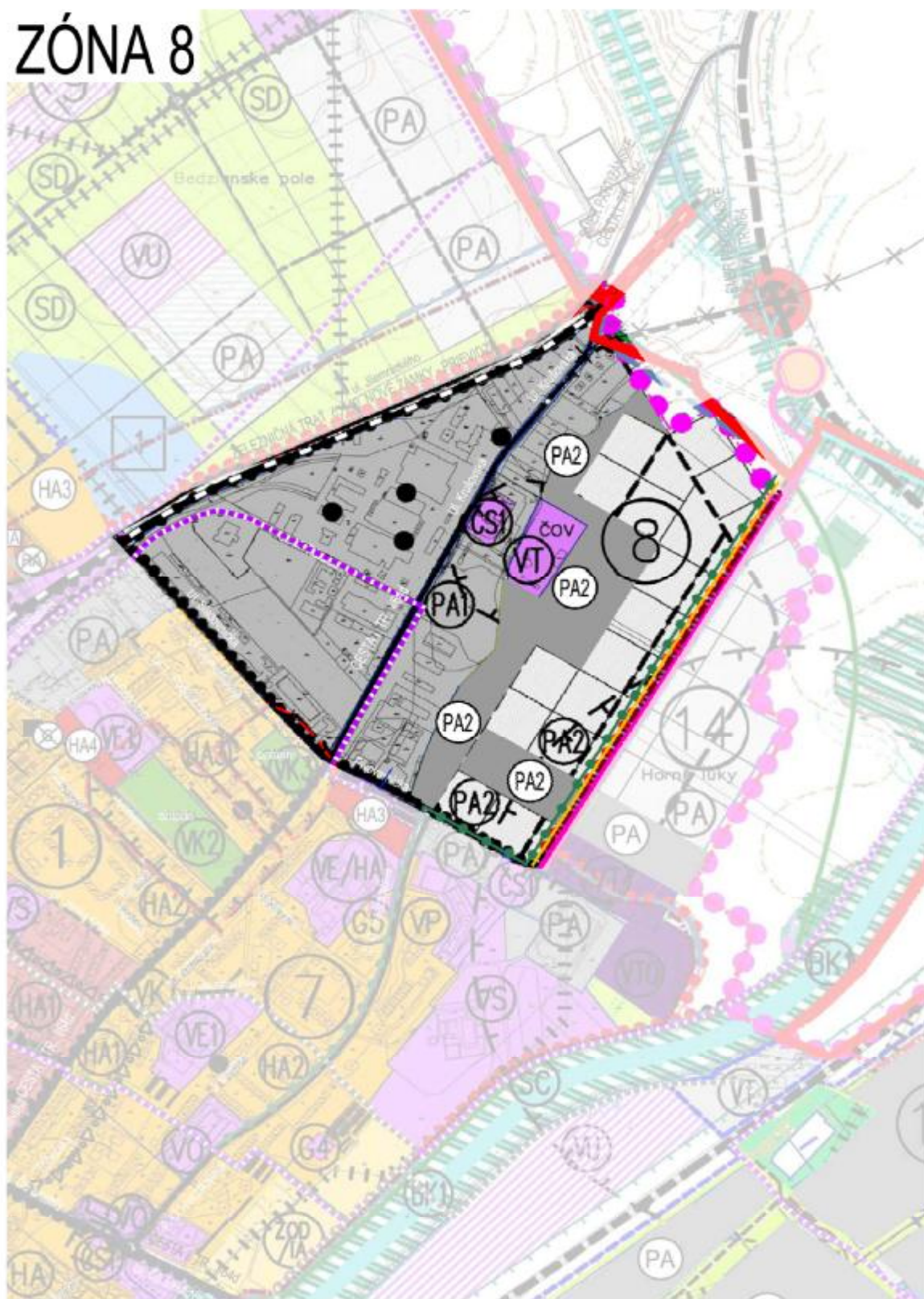
08.5 Technická vybavenosť

- ~~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 8



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 - prípustné funkcie –obchodno-obslužná vybavenosť, logistika - podmienečne prípustné funkcie: komerčná občianska vybavenosť, prechodné ubytovanie; intenzita funkčného využitia plôch : Pre jestvujúce výrobné a priemyselné areály: - koeficient zastavania max. 0,60 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,15	- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť primerané sadové úpravy	
08	PA2	Navrhovaný priemyselný areál	- hlavná funkcia priemyselná výroba a služby, <i>ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia</i> - prípustné funkcie –obchodno-obslužná vybavenosť, logistika intenzita funkčného využitia plôch : Pre rozvojové územia: - koeficient zastavania max. 0,55 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,20		
08	VT	ČOV Topvar	-rešpektovať vymedzenú funkciu		

	PA2	Navrhovaný priemyselný areál	- ochranné pásmo ČOV pivovaru 100m <i>-detto ako PA2</i>		
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, 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
- 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 prehlbujúcu 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 je povinne potrebné konzultovať a odsúhlasovať so správcami 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.

Prípustnú funkciu v území zóny 9 tvorí občianska vybavenosť so zameraním na obchodné zariadenia, obslužno-obchodnú vybavenosť, administratívu, výskumné resp. výskumno-technické areály a pod., umiestňovaná najmä pri Bedzianskej ceste v kontakte na súčasné obchodné zariadenie.

Pri dimenzovaní dopravnej a technickej vybavenosti je potrebné brať do úvahy rozvojové plochy priemyslu na druhej strane komunikácie č. III/1711 do Malých a Veľkých Bedzan, v katastrálnom území Krušovce. (Vrátane už realizovanej výstavby DECODOM).

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

- *Realizovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v priemyselných a výrobných areáloch.*
- 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 kľudnej, 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 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 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 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 prehlbujúci územnoplánovací *podklad – urbanistickú štúdiu (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 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)

Stavebne regulatívy pre areály :

- pre všetky priemyselné areály (priemyselné parky), *obchodné a obslužné zariadenia* musí platiť zónovanie funkcií, smerom od nadradených komunikácií (cesty *III/1711* na M. a V. Bedzany), do vnútra zóny a od vnútornej okružnej komunikácie Jilemnickeho 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 nutné zabezpečiť technickú infraštruktúru – vykurovanie, teplu 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 v rámci konaní podľa stavebného zákona odsúhlasená oprávnenými orgánmi,*
- materiály priečelia – detto

12. Parkoviská

Pri každej investícii je nutné budovať zariadenia statickej dopravy, statickú dopravu je nutné navrhnuť v zmysle platných STN.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

- koeficient zastavania max. 0,55
- ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
- koeficient zelene min. 0,20

09.2 Rozvojové plochy bývania (Plochy rodinných domov)

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.

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

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/1711* 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 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.

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 dovoľeným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

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 bez konfliktu s inžinierskymi sieťami,*

§ *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 obytných uliciach funkčnej triedy D1s obmedzením automobilovej dopravy rešpektovať kategóriu MO 6,5/30 , minimálna šírka požadovaného dopravného priestoru je 7m.*

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 sú 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 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 malopodlažnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m²

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 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 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 v súlade s hygienickými normami a príslušnými STN 73 4301
- odporúčaný materiál povrchov šikmých striech – tvrdá pálená krytina
- *farebnosť objektov novo navrhovaných ako aj rekonštruovaných musí byť 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 1,8m z dreva, pletiva,*
kovových prvkov, zelene,
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8m*

neprípustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva, betónu

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,*
neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr,

12 Parkoviská

Pri každej investícii v území je nutné budovať zariadenia návrhu statickej dopravy, statickú dopravu je nutné navrhnuť v zmysle platných STN.

V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

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 započítat' 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. **Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:**

Koeficient využitia je stanovený na ~~0,8~~ **0,65**

- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU} = 0,5$
- ~~Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP} = 0,2$~~
- Koeficient zelene /min./ $K_Z = 0,3$

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

9.3. 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:*
 - koeficient zastavania max. 0,60
 - ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,15

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 pásomom.
- Na celom území zóny je potrebné vybudovať novú technickú vybavenosť územia, vrátane líniových rozvodov.
- *Vytvoriť predpoklady pre realizáciu strategickj dopravnej stavby rekonštrukcia a predĺženie ul. Brezová - realizácia miestnej prepojovacej ,obslužnej komunikácie kategórie MO 9/40 funkčnej triedy C2, ktorá zabezpečí dopravné prepojenie medzi Brezovou ul.a Bedziarskou cestou. Miestna obslužná komunikácia sa nachádza v zastavanom území. Súčasťou je aj vybudovanie križovatiek a súbežná cyklotrasa v zmysle pôvodnej koncepcie.*
 - 1. križovatka ciest ul. Odbojárov, Továrnická ul. Brezová ul.
 - 2. križovatka ciest ul. Brezová v predĺžení , Bedziarska cesta.
 - 3. križovatka ciest ul. Brezová v predĺžení s miestnou komunikáciu funkčnej triedy C3 pre dopravné napojenie lokality č.5 ZAD6
- *Vytvoriť územno-technické predpoklady pre realizáciu cyklotrasy v smere Topoľčany - Veľké Bedzany v súbehu s cestou III/1711;*

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 Topoľčian.

09.6 Zaplavované územie

Na území zóny je zaplavované územie, lokalita č. 1 „Pri trati“. Lokalita je zaplavovaná príválovými predjarnými vodami, vzniknutými prudkým topením snehu. Príválové vody sa sústreďujú pozdĺž koryta občasného potoka. Spádové územie príválových vôd tvorí územie *medzi ulicou Jilemnického, cestou do Veľkých Bedzian a hranicou katastrov obcí Továrniky Továrniky a Jacovce s rozlohou cca 5,5 km²*. Pri výstavbe železnice bol vybudovaný priepust, odvedený do jednotnej kanalizačnej stoky DN/ID 600, ktorý existuje doteraz. Príválové vody, ktoré nestačia pretiecť jednotnou stokou, odtekajú prirodzeným profilom terénu po Pivovarníckej ulici k štátnej ceste I/64.

V záujme zabezpečenia protipovodňovej ochrany obyvateľstva a majetku tejto východnej časti územia mesta Topoľčany bola vypracovaná štúdia „Protipovodňová ochrana mesta Topoľčany, lokalita pri trati“, ktorú spracoval Ing. Marián Baláž, Nitra, jún 2017. Odporúča sa postupovať v zmysle návrhov predmetnej štúdie a rešpektovať navrhovaný spôsob odvedenia dažďových vôd.

- *Maximálne zadržiavať vodu v riešenom území aj agrotechnickými opatreniami*
- *Čiastočné odvedenie zrážkových vôd technickým presmerovaním*
- *Zvyšné zrážkové vody odvádzať do rieky Nitra existujúcou dažďovou stokou, ktorá bude posilnená novovybudovanou súbežne trasovanú dažďovú stoku od priepustu pod železnicou na Jilemnického ul. až po rieku Nitra.*

Komplexné riešenie zadržiavania a odvádzania zrážkových vôd je nevyhnutné dopracovať projektovou dokumentáciou a urgentne riešiť realizáciu navrhovaných protipovodňových opatrení permanentne postihovaného územia.

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

Nová rozvojová lokalita 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 úžitkového 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 dovoleným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

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 organmi štátnej správy. Prístupová komunikácia do riešeného územia lokality HA z Jilemnického ul. bude trasovaná po pozemku parc.č.1553/1, 1553/2, 1558/1, 1558/2, 1561/1, 1561/2 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 bez konfliktu s inžinierskymi sieťami

§ 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 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 **1,8m** z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,
 - murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky **1,8m**
 - neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,
 - medzi jednotlivými pozemkami a na obvoде 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 – celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva,~~

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

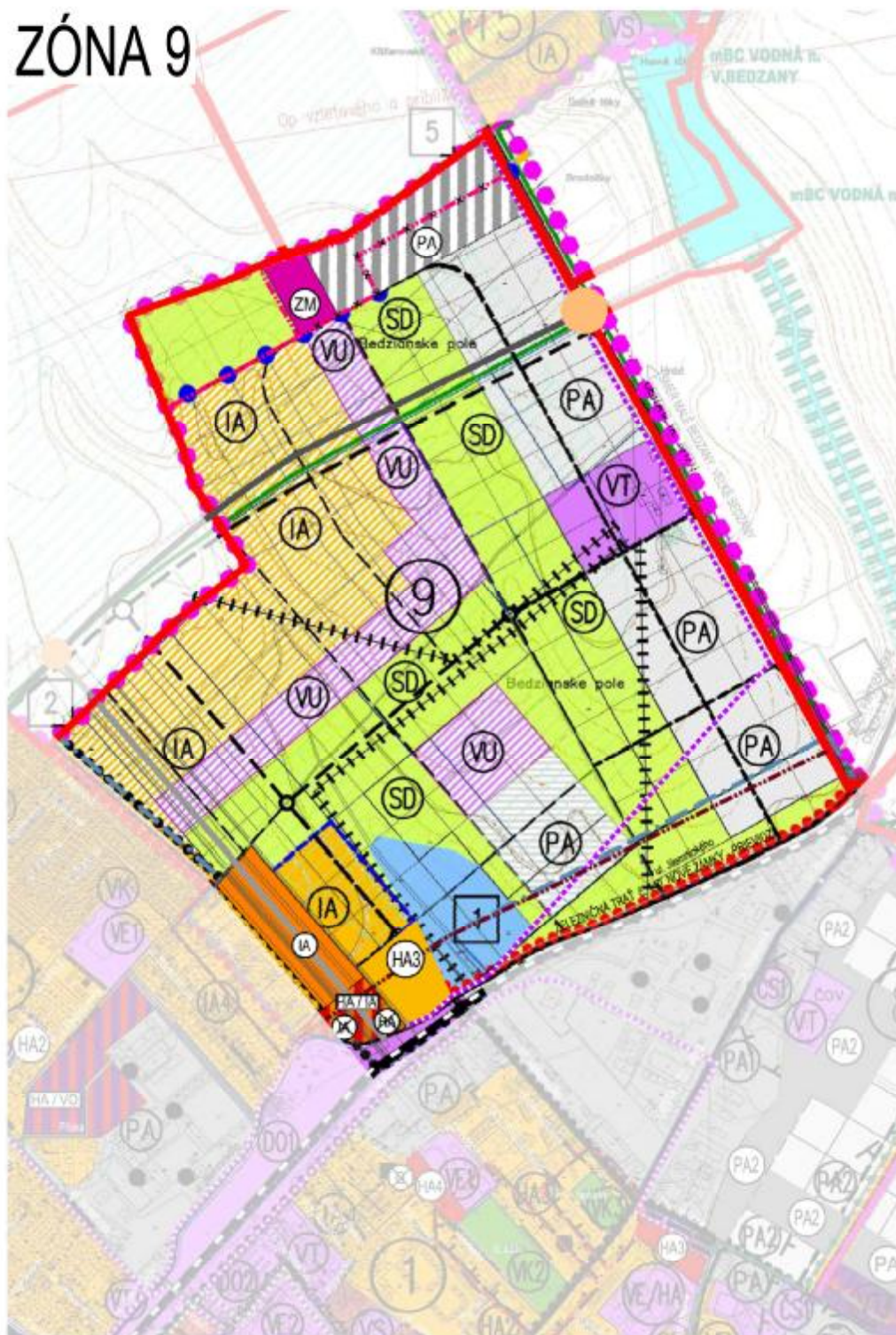
15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

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 9



ZÓNA č. 9

ÚPN mesta TOPOLČANY			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. - Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5 - Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2 - Koeficient zelene /min./K_Z =0,3 - neprípustný spôsob oplatenia pozemkov – celoplošný nepriehľadný múr	- doporučená veľkosť parciel pre RD cca 600-800m² - Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV - je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%. - Prelukou možno chápať potenciálny stavebný pozemok už vytvorený a opatrený prístupovou cestou a inžin. sieťami v rámci jestvujúcej uličnej zástavby. - minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m² – minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m²	
09	HA HA3	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	HA/IA	Navrhovaná individuálne bytová	- hlavná funkcia obytná, HA/IA - prípustná funkcia OV, služby		

		výstavba/ Malopodlažná bytová výstavba (Rozvojové plochy bývania pri Jilemnického ul.)	- nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie zabezpečiť v zmysle platnej STN - odporúča sa garážovanie riešiť v prízemí obytných budov - Koeficient zastavanosti /max./K_{z0} =0,5 - Koeficient zelene /min./K_z =0,3		
09	PA	Navrhované plochy priemyslu	hlavná funkcia priemyselná výroba a služby, ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia - 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 - koeficient zastavania max. 0,55 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,20		
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 - doplňujúcu 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		
09	ZM	Navrhované plochy	- priemyselná výroba a služby, skladové		

		<i>pre zmiešané územie</i>	<i>hospodárstvo;</i> - občianska vybavenosť /obchody, veda a výskum/; - územie riešiť v stupni UŠ v náväznosti na susedné lokality; - v rámci riešenia jednotlivých areálov dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - uvažovať s dostatočnými plochami , izolačnej a nárazníkovej zelene - rešpektovať ochranné pásma - koeficient zastavania max. 0,55 - koeficient zelene min. 0,20		
--	--	----------------------------	---	--	--

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

10.7 Zmiešané územie

Charakteristika zóny

Plocha zóny je ohraničená ochrannými pásmami:

- 500 m ochranným pásmom topoľčianskeho hydinárskeho podniku
- Ochranným pásmom „~~osobitného~~ letiska“ 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.)
- ~~Od 1.1.2021 došlo k zmene pojmu „letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve“ na pojem „osobitné letisko~~
- ~~Nakoľko už vydané rozhodnutia o určení ochranných pásiem osobitných letísk zostávajú v platnosti, Dopravný úrad aj naďalej dáva vyjadrenia obstarávateľom ÚPD. Avšak DÚ už nie je dotknutým orgánom št. správy v procese prerokovania ÚPD, ktorá rieši osobitné letisko, je zasiahnutá ochr. pásmami osobitného letiska. Kompetencia DÚ v oblasti územného plánovania naďalej ostáva pri ÚPD regionov, obcí a zón, katastri ktorých sa nachádzajú letiská, heliporty a letecké pozemné zariadenia a do ktorých zasahujú ich ochranné pásma s návrhom funkcií so stavbami uvedených v ustanovení § 30 leteckého zákona.~~
- 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.

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 hydinársky 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 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 bez konfliktu s inžinierskymi sieťami

§ 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 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 cestné 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, 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, 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 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 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 novú výstavbu bytov *doporučuje sa* 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 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 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 1,8m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8m*
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,*
- medzi jednotlivými pozemkami a na obode 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 - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva*~~

V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

12 Parkoviská

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 0,7

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

- Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5*
- Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2*
- Koeficient zelene /min./K_Z =0,3*

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.

Cintorín bude umiestnený na pozemkoch, na pozemkoch parc.č.6076/12 reg. „C“ KN, a parc.č.1073 reg. „E“ KN.

Dopravná obsluha navrhovaného rozšírenia Nového cintorína je ďalšou prístupovou komunikáciou funkčnej triedy C2 trasovanou sčasti po súčasnej ceste lokality Nový dvor a trasou vedenou po pozemkoch parc.č.1056, 1209/2, 1209/3, 1209/4, 1097/4, 1064, 1063/1,

1066/1, 1067/1, 1067/2 reg. „E“ KN a parc.č.6076/12 reg. „C“ KN, z dôvodu zlepšenia obsluhy areálu cintorína. Odporúča sa riešiť obslužnú komunikáciu v kategórii MO 8/40.

Statická doprava je riešená návrhom plochy pre umiestnenie kapacitného parkoviska na pozemkoch parc.č.1057/2, 1062 reg. „E“ KN. Plocha sa nachádza pri ceste III/06442 a ceste k cintorínu, je doposiaľ nezastavaná a poľnohospodársky využívaná. Je súčasťou zastavaného územia mesta. Rozšírená časť Nového cintorína má navrhnuté parkovisko pri prístupovej ceste, na pozemkoch parc.č.6076/12 reg. „C“ KN.

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..

10.7 Zmiešané územie

Zmiešané územie sa nachádza v juhovýchodnej časti lokality č.2 ZAD7 v dotyku s cestou tretej triedy III/1700, za ČSPL. Ide o funkčne zmiešané územie výroby- skladového hospodárstva , občianskej vybavenosti komerčného a nekomerčného charakteru s príslušnými dopravnými plochami, ktoré bude tvoriť ochrannú clonu pre obytnú funkciu , ktorá vyplní zvyšnú časť lokality č. 2 ZAD7 .

ZÓNA 10



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, <u>esobitné letisko</u>, - výška objektov 2 nadzemné podlažia+podkrovie - 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, - koeficient zastavania max. 0,50 - koeficient spevnených plôch max. 0,2 - koeficient zelene min. 0,3				
10	HA/IA	Navrhovaná individuálne bytová výstavba/ Malopodlažná bytová výstavba (Rozvojové plochy bývania v rámci lokality č.2 ZAD7)	- hlavná funkcia obytná, HA/IA - prípustná funkcia OV, služby - nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu - parkovanie zabezpečiť v zmysle platnej STN - odporúča sa garážovanie riešiť v rámci obytných budov - rezervovať priestor pre dopravné prepojenie zóny č.10 s cestou III/1700; - Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5 - Koeficient zelene /min./K_Z =0,3			Funkcie IA alebo HA môžu byť realizovaná samostatne alebo vo vzájomnej kombinácii.	
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	- voliť primerané výškové zónovanie, zabezpečujúce výhľad na historické centrum	Obchodná vybavenosť		

			definovaných v stupni UŠ	a prírodné lokality	
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 vybavenosť	- hlavná funkcia kultúrno-duchovo-oddychová s možnosťou návaznosti na areál Kalvárie		Pastoračné centrum
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>	
10	ZM	<i>Navrhované plochy pre zmiešané územie</i>	- <i>priemyselná výroba a služby, skladové hospodárstvo;</i> - <i>občianska vybavenosť</i> - <i>dopravná a technická vybavenosť;</i> - <i>územie riešiť v stupni UŠ v návaznosti na susedné lokality;</i> - <i>v rámci riešenia jednotlivých areálov dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy</i> - <i>uvažovať s dostatočnými plochami , izolačnej a nárazníkovej zelene</i> - <i>rešpektovať ochranné pásma</i> - <i>výška zástavby max. 5 NP</i>		

			- koeficient zastavania max. 0,55 - rešpektovať parametre miestnych ciest a výstavbu verejných sietí - koeficient zelene min. 0,20		
--	--	--	--	--	--

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 a služieb
- 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 Topoľčian 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, in 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.

Je potrebné pri schvaľovacom 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 orgánmi 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 bez konfliktu s inžinierskymi sieťami,

§ 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 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.

Pozemky rôznych veľkostí 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 záujme 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.

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, 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, navyše, ak sú splnené normové požiadavky presvetlenia a preslňovania; odporúča sa zvýhodňovať tradičnú radovú zástavbu.

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

9. Pozemok pre stavbu

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplatenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

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~~ **3NP**)
- 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 1,8m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8m*
 - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,*
 - *medzi jednotlivými pozemkami a na obode 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

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. Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:

- *Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$*
- *Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$*
- *Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$*

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 Topoľčian 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*
- 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 *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 organmi 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 cestné 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.

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, 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

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)

Stavebné 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 vil
- 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 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 plynne a pevné palivo je možné žiadať na stavebnom úrade len na základe projektovej dokumentácie a to spoločne pre celý objekt
- *spôsob oplatenia pozemkov*
 - *súlade s charakterom existujúceho okolitého oplatenia,*
 - *neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr.*

12. Parkoviská

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.-

Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$

~~*-Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$*~~

- Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$

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 nezávadnej výroby a služieb

Areály sú navrhnuté v dotykovej ploche *medzi cestou III/1700, a železničnou traťou*, a navrhovanou hranicou zastavaného územia mesta Topoľčany. Súčasťou tohto územia je aj celá parcela č. „C“KN č. 6066/3. /Oprava zrejmej chyby pozn./.

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 Topoľčan.
- *Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :*

- Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,55$

~~*-Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,25$*~~

- Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,20$

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 Nítru).*
- 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 pásмо 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 prívalovými 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 prívalových 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 11



ZÓNA č. 11

ÚPN mesta TOPOLČANY			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 víl	- 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>Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5</i> - <i>Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2</i> - <i>Koeficient zelene /min./K_Z =0,3</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>Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,5</i> - <i>Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,2</i> - <i>Koeficient zelene /min./K_Z =0,3</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, <i>ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia</i> - rešpektovať ochranné pásma <i>intenzita funkčného využitia plôch:</i> - <i>Koeficient zastavanosti /max./K_{ZÚ} =0,55</i> - <i>Koeficient spevnených plôch /max./... K_{SP} =0,25</i>		<i>Zmena funkčného využitia: - 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>

			- Koeficient zelene /min./$K_z = 0,20$ - Pozdĺž Stummerovej ulice riešiť peší chodník od lokality Nový dvor po zástavbu IBV v rámci verejnoprospešných stavieb (na ľavej strane ulice smerom na Nítru).		ochranného pásma cesty I/64.
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 dominánt 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		Zmena funkčného využitia: - plôch navrhovanej zelene medzi rozvojovou plochou výroby (PA) a hranicou ochranného pásma cesty I/64 na plochy bývania,

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 výhľade, mimo časového horizontu tohto územného plánu.

12.1 Areály technickej vybavenosti mesta

Pre technickú vybavenosť ako priestorová rezerva vo výhľade, 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

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.

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 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 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 prekročiť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2m. Tieto prekročenia 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 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, teplu 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
- *nepripustný spôsob oplatenia pozemkov - celoplošný nepriehľadný múr,*

12. Parkoviská

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

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Pre rozvojové územia:

- koeficient zastavania max. 0,55
- ~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
- koeficient zelene min. 0,20

12.3 Rozvojové plochy nadmestskej občianskej vybavenosti (VU)

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 Solčan 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/1716* 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 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.

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.

Realizácia Ponitrianskej regionálnej cyklistickej trasy.

The map displays a complex urban planning scheme for Zóna 12. The central feature is a large, irregularly shaped area outlined in red, which is subdivided into several distinct zones. These include a green hatched area labeled 'Lazý', a yellow hatched area labeled 'PA', and a purple hatched area labeled 'VT'. A large circular area labeled '12' is also present. Surrounding this central area are various other zones, including 'VU', 'BK', 'HA1', 'HA2', 'VS2', 'VS', 'VE', 'VK', 'SC', 'G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5', 'G6', 'G7', 'G8', 'G9', 'G10', 'G11', 'G12', 'G13', 'G14', 'G15', 'G16', 'G17', 'G18', 'G19', 'G20', 'G21', 'G22', 'G23', 'G24', 'G25', 'G26', 'G27', 'G28', 'G29', 'G30', 'G31', 'G32', 'G33', 'G34', 'G35', 'G36', 'G37', 'G38', 'G39', 'G40', 'G41', 'G42', 'G43', 'G44', 'G45', 'G46', 'G47', 'G48', 'G49', 'G50', 'G51', 'G52', 'G53', 'G54', 'G55', 'G56', 'G57', 'G58', 'G59', 'G60', 'G61', 'G62', 'G63', 'G64', 'G65', 'G66', 'G67', 'G68', 'G69', 'G70', 'G71', 'G72', 'G73', 'G74', 'G75', 'G76', 'G77', 'G78', 'G79', 'G80', 'G81', 'G82', 'G83', 'G84', 'G85', 'G86', 'G87', 'G88', 'G89', 'G90', 'G91', 'G92', 'G93', 'G94', 'G95', 'G96', 'G97', 'G98', 'G99', 'G100'. The map also shows various infrastructure elements, including roads, railways, and water bodies. A legend in the bottom left corner identifies the different zones and their corresponding colors and patterns.

ZÓNA č. 12

ÚPN mesta TOPOĽČANY						URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY			POZNÁMKA	
			ZÁVÄZNÉ		SMERNÉ		
12			Zóna musí rešpektovať podmienky vyhlášky č. 17/2008 chráneného vtáčieho územia Trábeč				
12	PA	Navrhovaný priemyselný areál Vyššia občianska vybavenosť	- hlavná funkcia priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby, ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia, - vyššia občianska 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 výroby : Pre rozvojové územia: - koeficient zastavania max. 0,55 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,20			- 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, Obchod a služby,	- rešpektovať vymedzenú funkciu - vyššia občianska vybavenosť obchod a služby, športové plochy, - dopravné plochy, dopravná obslužná vybavenosť v nadväznosti na obchvat			- zabezpečiť humanizáciu priestorov - zabezpečiť sadové úpravy s kvalitnými plochami zelene primerané k umiestňovaným zariadeniam	

		Športové plochy, dopravná vybavenosť,	- stravovacie a ubytovacie zariadenia - 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 - realizácia Ponitrianskej regionálnej cyklistickej trasy po objekte hrádze rieky Nitra;	- 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 Bedziarskej ceste, prejsť na Krušovskú ulicu, pokračovať po Pivovarníckej ulici popri závode SEWS, okolo dotriedňovacieho dvora, po súkromných pozemkoch, prejsť cez rieku Nitra, po súkromných pozemkoch v k.ú. Práznovce okolo areálu SVP, cez cestu I/64, vedľa oplotenia areálu spol. Pankl Automotive Slovakia k Priemyselnému parku na Práznovskej ceste do novonavrhovanej spínacej stanice. Na trasu na ul. Pivovarníckej bude nadväzovať VN káblový rozvod od TS v areály kogeneračnej jednotky vedený v ceste ku kogeneračnej jednotke (pozemky reg. „C“ KN parc.č.4785/28, 4785/25, 4785/22, 4785/21, 4818, 4835/1, 4822/5, 828/9, 4839/10, 4839/1, 6009/76, 6009/6, pozemky reg.„E“ KN parc.č.2015, 2017, 2599/1, 2550, 2552, 2644, 2631.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 TÚV.**

- *Odkanalizovanie navrhovanej priemyselnej zóny 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 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 zokruhovný.*
- *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 centrálne 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 ja 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.
- *bytová funkcia v obmedzenej miere, povoľovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v rámci jestvujúcich aj navrhovaných výrobných a podnikateľských areálov.*

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 prekročiť stavbami, ktorých spodná hrana je vyššia ako 4,2 m. Tieto prekročenia 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 pravidlá)

Stavebne 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 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
- 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.

13. Regulácia intenzity využitia funkčných plôch :

Pre rozvojové územia:

- koeficient zastavania max. 0,60

~~- koeficient spevnených plôch max. 0,25~~

- koeficient zelene min. 0,15

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/1716 na Solčany a cestou č. III/1710 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 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 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.

Realizácia Ponitrianskej regionálnej cyklistickej trasy a Tríbečských cyklotrás

ZÓNA č. 13

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	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 Trábeč		
13	PA	Navrhovaný výrobný a priemyselný areál	- hlavná funkcia priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, služby, ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia - obchodná vybavenosť, - technická vybavenosť, - prípustná funkcia občianska vybavenosť v nadväznosti na hlavnú funkciu /obchody, výskum/ - územie riešiť v stupni UŠ-urbanistickej štúdie v nadväznosti na susedné lokality - pri riešení usporiadania výrobného územia umiestňovať v blízkosti zastavaného územia obce Práznovce administratívne budovy, - v rámci riešenia jednotlivých plôch dostatočne dimenzovať obslužné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy - výška halových objektov 2NP - uvažovať s dostatočnými plochami parkovej, izolačnej, nárazníkovej zelene a pás filtračnej stromovej a krovinovej vegetácie po obvode priemyselnej zóny min.15m, predovšetkým zo strany zastavaného územia obce Práznovce, - realizovať ochranné pásmo vysokej zelene v štruktúre stromovej a krovinovej vegetácie v 40m širokom koridore v polohe medzi navrhovanou obslužnou komunikáciou výrobnnej zóny a zastavaným územím obce Práznovce, - rešpektovať ochranné pásma Rešpektovať trasu vedenia obchvatu a prístupovej komunikácie do areálu Intenzita funkčného využitia plôch priemyselnej výroby : Pre rozvojové územia: - koeficient zastavania max. 0,60 - koeficient spevnených plôch max. 0,25	- pri riešení usporiadania výrobného územia umiestňovať v blízkosti zastavaného územia obce Práznovce administratívne budovy	

			- koeficient zelene min. 0,15		
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 - <i>realizácia regionálnej Ponitrianskej cyklotrasy a Trábečských cyklotrás;</i>	- 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, priemyselné plochy* s 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 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 :*
Pre rozvojové územia:
 - koeficient zastavania max. 0,55
 - ~~koeficient spevnených plôch max. 0,25~~
 - koeficient zelene min. 0,20
- *bytová funkcia v obmedzenej miere, povoľovať najviac tri byty v rámci správcovského bývania v rámci jestvujúcich aj navrhovaných výrobných a podnikateľských areálov.*

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. *vytvoriť realizačné predpoklady pre priame napojenie priemyselnej zóny č.8 a č.14 na nadradený dopravný systém , ktorý predstavuje cesta I/64. Ide o návrh strategickej dopravnej stavby - realizácia miestnej obslužnej komunikácie kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C1, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu v priemyselných zónach č.8 a č.14 / AAH Park- Rybníky .../a priame napojenie na nadradený dopravný systém cestu I/64. Súčasťou riešenia je aj križovatka uvedenej cesty s cestou I. triedy I./64. Miestna obslužná komunikácia sa nachádza v zastavanom území, navrhovaná križovatka je za hraniciu ZÚ mesta Topoľčany. Súčasťou budovaného uličného priestoru v priemyselnej zóne bude aj peší a cyklistický chodník, ktorý bude súčasťou mestského systému cyklotrás.*
- 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, záchytné plochy zelene z dôvodov zmiernenia prevládajúcich vetrov, prašnosti a hluku a tým aj ochrany životného prostredia obyvateľov Topolčian.

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 Topolčian.

ZÓNA 14



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, ktoré negatívne nepoškodzujú životné prostredie, najmä kvalitu ovzdušia,</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>Pre rozvojové územia priemyslu a výroby:</i> - koeficient zastavania max. 0,55 - koeficient spevnených plôch max. 0,25 - koeficient zelene min. 0,20				
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/1711* (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.

Pre rozvojovú plochu 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 riešení zohľadniť požiadavku územného vymedzenia pásma izolačnej zelene v dotyku s hospodárskym dvorom poľnohospodárskeho podniku a obmedziť tak negatívny dopad poľnohospodárskej výroby na obytnú funkciu.

Pri navrhovaných plochách *rodinných domov* je potrebné pri schvaľovacom 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*
- *povoľovanie a výstavby objektov na rekreáciu/rekreačne chatky/.*

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 Topoľčany.

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 s vylúčením konfliktu s inžinierskymi sieťami,*

§ *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.

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 komunikácií je usmerňované záujmom ochrany vzrastlej zelene. Ak sa pozemok pre výstavbu získava hĺbkovým členením pozemku, musí byť prejazd minimálne 4,0m 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 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.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

V povoloavacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

10. Výška stavieb

Výška nových stavieb, vzhľadom k požiadavkám mesta, nesmie byť vyššia ako 2 NP + obytne 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 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 1,8m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
 - *murované stĺpiky konštrukcie oplatení - maximálne do výšky 1,8m*
 - *nepripustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt,*
 - *medzi jednotlivými pozemkami a na obode pozemku*
 - *pripustná 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 — celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplatenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu, umelých hmôt, dreva,

12 Parkoviská

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. Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:

- *Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$*
- *Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$*
- *Koeficient zelene /min./ $K_Z=0,3$*

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%*

15.3 Areál živočíšnej poľnohospodárskej výroby

Nachádza sa v centre osídlenia, priamo napojený na cestu III/1711 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 zokruhovaním mestskej komunikácie napojením v 2 bodoch na cestu III/1711, 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
 - o *Navrhované nové lokality výstavby a väčšie investičné zámery podliehajú súhlasu správcu miestnych ciest, ktorý stanoví potrebné parametre dopravného napojenia a vybavenia, pokiaľ záväzná časť územného plánu nestanovuje inak*

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 odsúhlasiť 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, zachytávajúce 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 prehĺbujúcou 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.III/1711 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/1711.

ZÓNA 15



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> - Koeficient zastavanosti /max./$K_{ZÚ}=0,5$ - Koeficient spevnených plôch /max./$K_{SP}=0,2$ - Koeficient zelene /min./$K_Z=0,3$	- spríbzniť výraz a sfarbenie striech - posilňovať všetky aspekty životného prostredia	- zabezpečiť ochranu a údržbu miestnych pamätihodností
15	IA 1	Navrhované plochy bývania	- 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>zachovať požadovaný dopravný parameter MC- ul. Záhumnie a šírku uličného priestoru min. 10m;</i> - <i>na existujúcej verejnej zelene je povolená výstavba RD medzi potokom a Záhradkárskou ulicou na parcele č. 110</i> - min. výmera pozemku 1rod.domu 500m² - <i>pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí.</i> - Koeficient zastavanosti /max./$K_{ZÚ}=0,5$ - Koeficient spevnených plôch /max./$K_{SP}=0,2$ - Koeficient zelene /min./$K_Z=0,3$		
15	VK	Jestvujúci cintorín	- akceptovať vymedzenú funkciu	- zabezpečiť ochranu a údržbu zelene a peších komunikácií	
15	VŠ	Lesná škôlka	- akceptovať vymedzenú funkciu - doplnková funkcia obchod		
15	SC	Pásová zeleň	- rešpektovať vymedzenú funkciu - dobudovať pešie a cyklistické trasy		- regionálny biokoridor Bedziarsky potok
15	SD	Jestvujúce plochy zelene	- rešpektovať vymedzenú funkciu - doplnková funkcia jednoduché zariadenia športu a rekreácie	- zabezpečiť údržbu a obnovu nízkej a vysokej zelene	
15	PZ	Areál živočíšnej výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu		

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 výroby a podnikania, bývalý 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/1711 (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/1717 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*
- *povoľovanie a výstavby objektov na rekreáciu/rekreačne chatky/.*

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 dovoľeným prekročením o 10 % a schválením regionálnym úradom verejného zdravotníctva Topoľčany.

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. Ide o cesty funkčnej triedy D1 kategórie MO 6,5/30.*

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 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 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 by prejazd minimálne 4,0m 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

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV je limitovaná výmerou 500m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území, v stiesnených podmienkach, v prelukách je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m².

Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 450m².

V povoľovacom procese zaviazat' stavebníka povinnosťou vyhotoviť oplotenie navrhovaného rodinného domu tak, aby boli spevnené parkovacie plochy navrhované k rodinnému domu priamo prístupné z miestnej komunikácie z dôvodu zabezpečenia plynulého sprejazdnenia prístupovej komunikácie a zabezpečenia bezproblémového prístupu k budúcim rodinným domom na susedných pozemkoch.

Pre malopodlažnú zástavbu – mestské vily je minimálny rozmer pozemku podriadený dodržaniu regulatívu zachovania 50% voľného priestranstva, z toho čistá zeleň 30%.

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 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.
- *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 1,8 m z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene,*
- *murované stĺpiky konštrukcie oplotení - maximálne do výšky 1,8 m,*

neprípustný spôsob - celoplošná nepriehľadná konštrukcia oplotenia: nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt, dreva, betónu

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*

neprípustný spôsob — celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z umelých hmôt.

12. Parkoviská

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. Koeficienty využitia územia sú stanovené nasledovne:

- *Koeficient zastavanosti /max./ $K_{ZU}=0,5$*

- *Koeficient spevnených plôch /max./... $K_{SP}=0,2$*

- Koeficient zelene /min./ $K_z = 0,3$

15. Prekročenie koeficientu využitia územia je o 10%.

16.3 Areál živočíšnej poľnohospodárskej výroby

Nachádza sa na okraji osídlenia, priamo napojený na cestu *III/1711* pre jeho polohu má v územnom pláne limitovaný chov 2 100 ošípaných, s potrebným ochranným pásmom 145m ochrannej vysokej zelene. Zaťaženie obyvateľov obce pachom ochranné pásmo a ochranná vysoká zeleň nerieši.

Vytvoriť územnotechnické predpoklady pre realizáciu účelovej cesty k farme PPD Prašice.

16.4 Areál výroby a podnikania, bývalý areál živočíšnej výroby - bitúnok

Rozvoj výroby, ľahkého priemyslu a podnikania, ktorá svojim vplyvom neohrozí a neovplyvní okolité bývanie a nevyžaduje zriadenie ochranného pásma.

Podmienečne prípustné využitie: OV- komerčného charakteru, skladové hospodárstvo

16.5 Dopravné a technické vybavenie územia

- Rozvoj dopravného vybavenia je navrhnutý zokruhovaním mestskej komunikácie napojením v 2 bodoch na cestu *III/1711*, 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 a k lokalite 1ZAD6 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 obrátiskom.
 - o *Plánovanú prepojaváciu miestnu komunikáciu riešiť na pozemku parc.č.409.*
- Pozdĺž Čerešňovej ulice riešiť peší chodník celým zastavaným územím Veľkých Bedzan a zaradiť do verejnoprospešných stavieb, vedený po pozemkoch parc.č.80/103, 80/102, 80/101, 81/101, 83/100, 83/101, 83/102, 93, 95 reg.“E“ KN, po pozemkoch parc.č.327/2 reg. „C“ KN.
- 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 Bedzianoch 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 Veľké Bedzany.

16.8 Zaplavované územie

Na území Veľkých Bedzian sa nachádza zaplavované územie z prívalových vôd lokalita č. 5. "Lánice" Pod lokalitou "Lánice" nad cestou **č.III/1711** (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, na pozemkoch parc.č.325/1, 374/6, 322/11 reg. „C“ KN, pozemkoch parc.č.83/101, 169, 170, 176 reg. „E“ KN a dočasnú stavbu v súvislosti s výstavbou protipovodňových opatrení na pozemkoch parc.č.182, 171/1, 218, 219, 217/3, 217/2, 217/1, 216, 82, 81/100, 184/2 reg. „E“ KN.

[illegible]

259

		Veľké Bedzany	ÚPN mesta TOPOLČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
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 - 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 - min. výmera pozemku 1rod.domu 500m2 - pri výstavbe viac ako 2 rodinných domov vyžadujúcich novú prístupovú komunikáciu je potrebné vybudovať uličný rozvod inžinier. sietí. - vytvoriť územnotechnické predpoklady pre dopravný prístup- dopravné napojenie lokality č.1 ZAD6 , vybudovanie potrebnej technickej infraštruktúry v uvedenej lokalite a začlenenie lokality do zastavaného územia ; - V rámci ZAD 6 sa ruší zámer vybudovať miestnu obslužnú komunikáciu v nadmerných záhradách medzi ul.CHmelová a ul. Čerešňová vo Veľkých Bedzanoch- zóna 16. - vytvoriť územnotechnické predpoklady pre dopravný prístup- dopravné napojenie lokalit č.10 ZAD7 , 11 ZAD7, 12 ZAD7, 13 ZAD7 a vybudovanie potrebnej technickej infraštruktúry v uvedených lokalitách ; -začlenenie lokality č.11 ZAD7 do zastavaného územia ; - Koeficient zastavanosti /max./K_z =0,5 - Koeficient zelene /min./K_z =0,3	- 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	Areál výroby a podnikania	- akceptovať vymedzenú funkciu - hlavná funkcia výroba a podnikanie, ľahký priemysel		
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		260
16	PZ	Areál živočíšnej výroby	- rešpektovať vymedzenú funkciu, vybudovať ochrannú zeleň - max počet chovných zvierat 2100 ks- OP 145m		

			ÚPN mesta TOPOĽČANY	URBANISTICKÝ OKRSOK	
Číslo okrsku	Index špecifik.	Charakter a špecifikácia určujúceho javu, funkcie	REGULATÍVY		POZNÁMKA
			ZÁVÄZNÉ	SMERNÉ	
16		Veľké Bedzany			
16	IA/VO	OV(občianska vybavenosť) v rámci jedno až trojbytových budov (IBV)	- základná funkcia obytná, prípustná funkcia OV a služby - rešpektovať OP živočíšnej výroby - Koeficient zastavanosti /max./KZÚ =0,5 - Koeficient zelene /min./KZ =0,3		

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.

14.2. 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.

14.3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.6 /2021/ ÚPN mesta

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.6 Územného plánu mesta Topoľčany tvoria :

§ textová – Záväzná časť časť dokumentácie v rozsahu kapitol 1. – 14.

§ grafická časť dokumentácie – Grafická časť – výkresy v rozsahu :

2-ZD6 Komplexný výkres M 1: 10 000

12-ZD6 Výkres regulatívov M 1: 10 000

13-ZD6 Výkres verejnoprospešných stavieb M 1: 10 000

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v záväznej časti :

§ v kapitole 12. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.

14.4. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v zmenách a doplnkoch č.7 /2025/ ÚPN mesta

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.7 Územného plánu mesta Topoľčany tvoria :

§ *textová – Záväzná časť časť dokumentácie v rozsahu kapitol 1. – 14.*

§ *grafická časť dokumentácie – Grafická časť – výkresy v rozsahu :*

2-ZD7 Komplexný výkres M 1: 10 000

12-ZD7 Výkres regulatívov M 1: 10 000

13-ZD7 Výkres verejnoprospešných stavieb M 1: 10 000

Zoznam verejnoprospešných stavieb je menovite uvedený v záväznej časti :

§ *v kapitole 12. - Zoznam verejnoprospešných stavieb.*

11. Dokladová část