

územný plán mesta **LEVICE**

z m e n y a d o p l n k y č í s. 14

- pri Jurskej ceste
- doplnenie zoznamu verejnoprospešných stavieb

máj 2015

názov dokumentácie: územný plán mesta (ÚPN-O) L e v i c e č. 14
(05/2015)

zmena funkčného využitia územia v lokalite:
- pri Jurskej ceste
- doplnenie zoznamu verejnoprospešných stavieb

obstarávateľ dokumentácie: mesto L e v i c e
zastúpené
Mestským úradom Levice

kód obce : 502031

okres, kraj : 042 Levice, Nitriansky kraj

pre obstarávanie ÚPD
odborne spôsobilá : Ing. arch. Zlatica Zaujecová
Ing. arch. Alica Tichá
(Mestský úrad Levice)

spracovateľ dokumentácie: architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o.
Košice, Zvonárska ul. 23

dátum spracovania: máj 2015

hlavný riešiteľ: Ing. arch. Dezider K o v á c s
r. č. SKA 0753 AA

digitalizácia, technické práce,
adjustácia: Jozef Ž i a r a n ml.
Helena Š i m č á k o v á

Súhrnný obsah dokumentácie

Kompletný elaborát zmeny č. 14 Územného plánu mesta Levice je vypracovaný v tomto rozsahu:

A - Textová časť

B - Výkresová časť

Výkresová časť je spracovaná na jednotlivé riešené lokality podľa potrieb navrhovaných zmien v maximálne možnom rozsahu:

- 1. širšie územné vzťahy a väzby	1 : 10 000
- 4. komplexný urbanistický návrh	1 : 5 000
- 5. návrh verejného dopravného vybavenia	1 : 5 000
- 9. návrh verejnoprospešných stavieb	1 : 5 000

Každý výkres sa skladá z pôvodného podkladu ÚPN a navrhovanej časti na priesvitke.

t e x t o v á č a s t'

Obsah textovej časti

1.	<u>Úvod</u>	6
1.1.	Zadanie a dôvody pre vypracovanie zmeny územného plánu mesta	6
1.2.	Predmet riešenia a vymedzenie riešených území	6
1.3.	Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie	7
1.4.	Súlad riešenia zmeny územného plánu mesta s jeho Zadaním a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	8
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	8
2.	<u>Lokalita pri Jurskej ceste</u>	8
2.1.	Vymedzenie riešeného územia a jeho súčasný stav	8
2.2.	Návrh zmien urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	8
2.3.	Zásady regulácie funkčného využitia územia	8
2.4.	Verejné dopravné vybavenie	9
2.5.	Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	9
3.	<u>Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny</u>	9
4.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	9
5.	<u>Záväzná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta</u>	10

1. Ú v o d.

1.1. Zadanie a dôvody pre vypracovanie zmeny územného plánu mesta.

Mesto Levice má platný Územný plán mesta (ÚPN-O) s následnými Zmenami a doplnkami a celkovou aktualizáciou (2010). Spracovanie ÚPN-O bolo ukončené v decembri roku 2004. Po jeho následnom prerokovaní bol schválený dňa 10. marca 2005 uznesením Mestského zastupiteľstva čí. 17/IV/2. Závazná časť územného plánu mesta bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením čí. 78 zo dňa 12. apríla 2005.

Územný plán mesta Levice urbanisticky rieši komplexný rozvoj mesta na celom území jeho katastra, vrátane katastrálnych území územne oddelených mestských častí, pôvodne samostatných obcí Čankov, Horša, Kalinčiakovo a Malý Kiar. Návrhové obdobie územného plánu mesta je orientačne ohraničené rokom 2020, s urbanistickým riešením možností ďalšieho výhľadového rozvoja mesta cca do rokov 2030 – 2035. Okrem stanovenia koncepcie dlhodobého rozvoja mesta a stratégie a zásad tohto rozvoja určuje územný plán tiež regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania v jeho zastavanom území a v zastavaných územiach jeho jednotlivých územne odlúčených mestských častí. Rozvoj mesta územný plán rieši vo všetkých funkčných zložkách, vrátane saturácie potrieb územia zariadeniami verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia, problematiky ochrany a tvorby životného prostredia, návrhu územných systémov ekologickej stability a ochrany a tvorby krajiny.

Takto je koncepciou platného územného plánu mesta dlhodobo riešený aj rozvoj obytnej zóny, polyfunkčnej zástavby, sociálnej vybavenosti a jednotlivých aktivít priemyselnej výroby, distribúcie a skladového hospodárstva. Po celkovej aktualizácii ÚPN mesta, orgány mestskej samosprávy v Leviciach zaznamenali záujem o vybavenostnú a obytnú zástavbu v lokalitách, kde sa to pôvodným riešením územného plánu nepredpokladalo, resp. predpokladalo sa, ale v iných časových reláciách a zmenenom priestorovom usporiadaní. Preto sa mesto Levice rozhodlo pre obstaranie zmien územného plánu mesta č.14 tak, aby sa zamýšľaná výstavba zosúladiť s koncepciou priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vrátane preverenia väzieb na urbánnu štruktúru mesta, pri rešpektovaní a zohľadnení princípov trvalo udržateľného rozvoja, záujmov ochrany životného prostredia, územných systémov ekologickej stability a ochrany prírody a tvorby krajiny.

1.2. Predmet riešenia a vymedzenie riešených území.

V zmysle objednávky orgánu územného plánovania, ktorým je mesto Levice, MsÚ Levice – oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku, na základe zámerov investorov, po ich predchádzajúcom prerokovaní a schválení v Mestskom zastupiteľstve, je predmetom riešenia tejto zmeny územného plánu mesta Levice:

Lokalita : pri Jurskej ceste

Na riešenom území v súčasnosti podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie sú plochy určené pre zariadenie poľnohospodárskej výroby a služieb.

Súčasný funkčný využitie nevyhovuje záujmom podnikateľskej činnosti nového majiteľa. Pre rozvoj areálu a umiestnenie ďalších aktivít je potrebné zmeniť funkčné využitie pozemku na územie priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva.

Doplnenie zoznamu verejnoprospešných stavieb:

Lokalita: Pivničná ulica

Svätojánska ulica

V zmysle v súčasnosti platného Územného plánu mesta Levice, schváleného uznesením MsZ č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005 a jeho neskorších zmien a doplnkov, je lokalita funkčne určená pre obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou čistého bývania formou rodinných domov, s obslužnými komunikáciami triedy C2 a C3.

Vzhľadom na nevyhovujúci technický stav a šírkové parametre bola v roku 2010 Mestským úradom – OÚPSP obstaraná dokumentácia „Technická infraštruktúra k sústredenej IBV Svätovánska pustatina“ a v roku 2011 „Rekonštrukcia miestnej komunikácie ul. Pivničná Levice“. Realizácia navrhovaných úprav bez majetkoprávneho vysporiadania pozemkov však nie je možná.

Pre urýchlenie realizácie je potrebné doplniť zoznam verejnoprospešných stavieb a konkretizovať navrhované stavby aj v textovej aj vo výkresovej časti územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu podľa vypracovaných technických podkladov.

1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie

Zmena územného plánu mesta je obstaraná a vypracovaná podľa zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), v znení jeho neskorších predpisov. Pri spracovaní zmeny územného plánu mesta boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva výstavby a životného prostredia (MVŽP) SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Zmena územného plánu je spracovaná s využitím dokumentácie aktualizácie ÚPN mesta. Zmena je spracovaná priamo ako návrh s riešením, ktoré bolo v rozpracovanosti konzultované a prerokované s obstarávateľom.

Zmena územného plánu mesta na vymedzených územiach rieši len tie náležitosti, ktorých sa navrhované zmeny vo funkčnom využití územia a v jeho priestorovom usporiadaní týkajú. Preto je obsah a rozsah dokumentácie tejto zmeny, aj keď celkovo vychádza z požiadaviek § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z., účelovo obmedzený len na skutočný rozsah zmien, ktoré sa oproti stavu v textovej a výkresovej časti platného územného plánu mesta navrhujú.

Navrhnutými zmenami funkčného využitia riešeného územia a jeho priestorového usporiadania nedochádza k žiadnym zmenám v zásadách a princípoch formovania urbanistickej koncepcie rozvoja mesta, jeho urbanistickej kompozície a priestorovej organizácie, ani k žiadnym zmenám v koncepcii návrhu verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia mesta v hraniciach jeho súvislej zástavby, katastrálneho územia alebo širších územných vzťahov a väzieb oproti riešeniu tak, ako je dokumentované v textovej a výkresovej časti platného územného plánu. Nedochádza ani k žiadnym zmenám v návrhu ochrany a tvorby krajiny a miestneho územného systému ekologickej stability. Nedochádza ani k novým záberom perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely. Všetky navrhované zmeny oproti súčasnému územnému plánu sú riešené v jeho podrobnostiach, vo výkresoch v mierke 1:5000 a 1:10000 a na podkladoch, ktoré sú z jeho dokumentácie prevzaté.

Prerokovanie dokumentácie tejto zmeny územného plánu mesta zabezpečil jeho obstarávateľ prostredníctvom osoby, odborne spôsobilej pre obstarávanie ÚPP a ÚPD takým spôsobom, aký sa požaduje v §§ 22, 24 a 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho novších ustanovení.

1.4. Súlad riešenia zmeny územného plánu mesta s jeho Zadaním a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Riešenie zmien a doplnkov územného plánu mesta vychádza z koncepcie a princípov riešenia súčasného územného plánu mesta v zmysle jeho schváleného Zadania. Navrhované riešenie je zároveň v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja, resp. s jej záväznou časťou – regulatívmi funkčného a priestorového usporiadania územia, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

1.5. Údaje o použitých podkladoch.

- Aktualizácia ZaD ÚPN mesta Levice č.1-9 k 28. 10. 2010, (Arka, 2010),
- Urbanistická štúdia k zmene územného plánu mesta Levice /Ing Čomorová dec.2014/
- Technická infraštruktúra k sústredenej IBV Svätovánska pustatina – 2010
- Rekonštrukcia miestnej komunikácie ul. Pivničná Levice - 2011

2. Lokalita pri Jurskej ceste.

2.1. Vymedzenie riešeného územia a jeho súčasný stav.

Navrhovaná lokalita sa nachádza pri križovatke Jurskej, Dolnosečskej, Mochovskej cesty a železničnej trati /pri areáli NOVOGAL/ na parc. č. 12723/1,2,3, 12731, 12729, 12726, 12725, 12724/1, 12724/4, 12724/5, 12727, 12724/2 v katastrálnom území Levice.

2.2. Návrh zmien urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.

V súvislosti so zámermi potenciálnych investorov sa na riešenom území mení funkcia lokality na plochu priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva.

2.3. Zásady regulácie funkčného využitia územia.

Pre prípustné funkčné využitie územia platia regulatívy, ktoré sú uvedené v časti 6.3.3. územného plánu mesta Levice. Na riešenom území sa touto Zmenou územného plánu navrhuje nasledovná regulácia jeho prípustného funkčného využitia:

X. ÚZEMIE PRIEMYSELNEJ VÝROBY, STAVEBNÍCTVA, DISTRIBÚCIE

Pv

A SKLADOV

Sv

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

- pre umiestnenie aktivít priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva

b/ n a ú z e m í j e p r í p u s t n é u m i e s t n í ť :

- zariadenia priemyslu a služieb všetkého druhu, pokiaľ to nie je limitované špecifickými požiadavkami na ochranu životného prostredia
- opravárenské a údržbárske základne
- zariadenia stavebníctva a výroby stavebných hmôt
- dopravné terminály a garáže mechanizmov
- prenajímateľné výrobné zariadenia

- zariadenia pre distribúciu a veľkoobchodné sklady
- garáže, parkoviská, servisy a čerpace stanice pohonných hmôt

c/ výnimočne sú prípustné:

- obchodné a administratívne zariadenia
- výučbové zariadenia a areály
- jednotlivé zariadenia technickej a špecifickej vybavenosti
- pohotovostné a služobné byty

Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom (v komplexnom urbanistickom návrhu) navrhuje prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku. Prípustná výška zástavby je uvedená v doporučovanom počte nadzemných podlaží. Tieto regulatívy sa upresňujú podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou, alebo územnoplánovacími podkladmi (urbanistické štúdie alebo zastavovacie plány).

2.4. Verejné dopravné vybavenie.

Zmenou územného plánu a doplnením zoznamu verejnoprospešných stavieb nie je ovplyvnená celková koncepcia verejného dopravného vybavenia. K zariadeniam občianskej vybavenosti je potrebné statickú dopravu riešiť v rámci navrhovanej funkčnej plochy podľa STN 73 6110.

2.5. Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

Touto zmenou územného plánu sa v riešenom území nenavrhujú žiadne nové zábery pôdneho fondu.

3. Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny.

V zmenou územného plánu mesta riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne objekty z registra nehnuteľných pamiatok (NKP), ktoré je potrebné chrániť ani žiadne prvky regionálneho a miestneho ÚSES.

4. Ochrana a tvorba životného prostredia.

Navrhovanými zmenami územného plánu mesta nedochádza k negatívnemu ovplyvneniu životného prostredia v meste v žiadnej z jeho zložiek. Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať podľa koncepcie likvidácie odpadov, ktorá je premietnutá do schváleného návrhu územného plánu mesta.

5. Závazná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta.

Závazné časti týchto zmien a doplnkov sa vyhlasujú ako

Dodatok č.9

k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Levice č. 78, o záväzných častiach územného plánu mesta Levice.

Tento dodatok upravuje ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Levice č. 78, o záväzných častiach územného plánu mesta Levice takto:

článok 7 – Regulatívy funkčného využitia územia

(12) V zmysle schválenej „Zmeny a doplnku ÚPN mesta č. 14“ sa mení funkcia poľnohospodárskeho areálu v lokalite Pri Jurskej ceste na funkciu plochy priemyselnej výroby, výrobných služieb, stavebníctva, distribúcie a skladov (Pv, Sv)

článok 16 – Verejnoprospešné stavby

(1.4) stavby pre dopravu a dopravné zariadenia

- Pivničná ulica a Svätajánska ulica, v zmysle schválenej „Zmeny a doplnku ÚPN mesta č. 14“

článok 19 - Záverečné ustanovenia.

(28) Zmena a doplnok č.14 k územnému plánu mesta na zmenu funkčného využitia územia v časti Horša v lokalitách: IBV pri Sklenici, Čistiareň odpadových vôd, Poľnohospodársky areál,, bola schválená uznesením mestského zastupiteľstva č.zo dňa.....

(29) Dodatok č.9 k tomuto všeobecne záväznému nariadeniu bol schválený v mestskom zastupiteľstve dňaa nadobúda účinnosť dňa.....

v ý k r e s o v á č a s ť

Zoznam výkresov s priesvitkami:

výkres č.1. - širšie územné vzťahy a väzby - lokalita Jurská a Dolnosečská cesta	1 : 10 000
výkres č.4. - komplexný urbanistický návrh - lokalita Jurská a Dolnosečská cesta	1 : 5 000
výkres č.5. - návrh verejného dopravného vybavenia - lokalita Pivničná ulica	1 : 5 000
výkres č.5. - návrh verejného dopravného vybavenia - lokalita Svätojánska ulica	1 : 5 000
výkres č.9. - návrh verejnoprospešných stavieb - lokalita Pivničná ulica	1 : 5 000
výkres č.9. - návrh verejnoprospešných stavieb - lokalita Svätojánska ulica	1 : 5 000