

územný plán mesta LEVICE

z m e n y a d o p l n k y č í s. 16

zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní lokalít:

Lokalita „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku

Lokalita „b“ - IBV Bátovská – Družstevnícka ul. – II. etapa

Lokalita „c“ - Vinohrady II

Lokalita „d“ - Podhradie

Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo

Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke

Lokalita „g“ - Kalinčiakovo – Za Margitou

Lokalita „h“ - Vinohradnícke lokality – zosúladenie názvoslovia v ÚPN mesta Levice
s platnou legislatívou

Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov

Lokalita „j“ - Tatranská ulica – dopravné riešenie

Lokalita „k“ - Kusá hora

Lokalita „l“ - Vinohradnícke a záhradkárske lokality -zrušenie obmedzenia výmery 72m²

máj 2017

názov dokumentácie: územný plán mesta (ÚPN-O) L e v i c e č. 16
 zmena funkčného využitia územia v lokalitách:
 Lokalita „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku
 Lokalita „b“ - IBV Bátovská – Družstevnícka ul. – II. etapa
 Lokalita „c“ - Vinohrady II
 Lokalita „d“ - Podhradie
 Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo
 Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke
 Lokalita „g“ - Kalinčiakovo – Za Margitou
 Lokalita „h“ - Vinohradnícka lokalita – zosúladenie názvoslovia
 v ÚPN mesta Levice s platnou legislatívou
 Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov
 Lokalita „j“ - Tatranská ulica – dopravné riešenie
 Lokalita „k“ - Kusá hora
 Lokalita „l“ - Vinohradnícke a záhradkárske lokality - zrušenie
 obmedzenia výmery 72m²

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. Alica Tichá, reg. č. 349
 (Mestský úrad Levice)

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

dátum spracovania: máj 2017

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 a doplnku č. 16 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
- 6. návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo	1 : 5 000
- 7. návrh verejného technického vybavenia - energetika a spoje	1 : 5 000
- 8. návrh verejného technického vybavenia	1: 5 000
- 9. návrh verejnoprospešných stavieb	1: 5 000
- 10. perspektívne použitie pôdneho fondu	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	9
1.4.	Súlad riešenia zmeny územného plánu mesta s jeho Zadaním a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	10
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	10
2.	<u>Zásady regulácie funkčného využitia územia</u>	10
2.1.	Verejné dopravné vybavenie	15
2.2.	Verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo	15
2.3.	Verejné technické vybavenie – energetika	15
2.4.	Ochranné a bezpečnostné pásma	15
2.5.	Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	17
3.	<u>Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny</u>	19
4.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	19
5.	<u>Záväzná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta</u>	19

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) a 2015. Spracovanie ÚPN-O bolo ukončené v decembri roku 2004. Po jeho následnom prerokovaní bol schválený dňa 10. marca 2005 uznesením Mestského zastupiteľstva č. 17/IV/2. Závazná časť územného plánu mesta bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 78 zo dňa 12. apríla 2005.

Územný plán mesta Levice urbanisticky rieši komplexný rozvoj mesta na celom území jeho katastra, vrátane katastrálnych území územne odčlenených 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.16 tak, aby sa zamýšľaná výstavba zosúladila 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 „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku - na parcelách č. KNC 220

Lokalita „b“ - IBV Bátovská – Družstevnícka ul. – II. etapa – na parcelách č. KNC 7314/3 a 7314/4 a KNE 6387, 6588, 6389 a 6390

Lokalita „c“ - Vinohrady II. – na parcelách č. KNC 9395/5

Lokalita „d“ – Podhradie – na parcelách č. KNC 5970/1 a 5970/2

Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo - na parcelách č. KNC 316 a 317/2

Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke - na parcelách č. KNC 889/16, 889/26 a 889/14

Lokalita „g“ - Kalinčiakovo – Za Margitou - na parcelách č. KNC 647/3, 647/68 a 689

Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov

Lokalita „j“ - Tatranská ulica – dopravné riešenie

Lokalita „k“ - Kusá hora

Lokalita „l“ - Vinohradnícke a záhradkárske lokality - zrušenie obmedzenia výmery 72m²

Lokalita „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku

Zmena funkčného využitia zo sociálno - občianskej vybavenosti na základnú občiansku vybavenosť. Pozemok je vo vlastníctve mesta Levice. Vzhľadom na nároky na archiváciu spisov MsÚ vznikla potreba rozšírenia registratúrneho strediska a pre účely vydania stavebného povolenia je potrebné zosúladiť navrhovaný investičný zámer a zmeniť funkčné plochy v platnom územnom pláne.

Lokalita „b“ - IBV Bátovská – Družstevnícka ul. – II. etapa

Ide o lokalitu medzi ulicami Družstevnícka a Bátovská cesta. Táto lokalita je v ÚPN mesta Levice navrhnutá ako územná rezerva vo výhlade pre nízkopodlažnú obytnú zástavbu – bývanie čisté s regulatívom jedno nadzemné podlažie a podkrovie, s intenzitou zastavanosti 0,25, preto ide o doplnenie a zapracovanie tejto lokality podľa urbanistickej štúdie - Beast Studio do návrhu územného plánu mesta.

Lokalita „c“ - Vinohrady II.

V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie (Územného plánu mesta Levice), schválenej uznesením MsZ č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005, v znení neskorších zmien a doplnkov, je táto plocha na parcele č. . KNC 9395/5, funkčne určená pre plochy vyššej občianskej vybavenosti.

Zámerom investora je zmena územného plánu mesta z funkčnej plochy vyššej občianskej vybavenosti na polyfunkčnú zástavbu na sídlisku Vinohrady

Lokalita „d“ – Podhradie

Zámerom investora je zmena časti územného plánu v lokalite Podhradie z nízkopodlažnej obytnej zástavby čistého bývania s odporúčanou výškou zástavby 1-nadzemné podlažie a podkrovie so zastavanosťou 0,2 na viacpodlažnú obytnú zástavbu na parcelách č.5970/1 a 5970/2.

Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo

Riešená lokalita je v centre obce na parcele č KNC 319 a 317/2 vo vlastníctve žiadateľa. Na predmetnom pozemku sa nachádza budova, ktorá slúžila ako pohostinstvo. Zámerom žiadateľa je zmena funkčného využitia zo základnej občianskej vybavenosti na bývanie (rodinný dom).

Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke

Lokalita sa nachádza medzi obytnými súbormi Rybníky I. a Rybníky V, na ulici Ku Bratke na parcele parcely č. 889/16, 889/26 a 889/14. V platnom územnom pláne je táto lokalita vymedzená pre plochu verejnej zelene. Zámerom investora je riešiť na predmetnej ploche parkovanie a služby súvisiace s dopravou- autoumyvárkou, vysávače, odstavné plochy, garážové státi uzatvorené, aj polouzavreté. Pre zosúladenie uvedeného zámeru je navrhovaná zmena funkčného využitia plôch verejnej zelene na plochy technického vybavenia. Územím prechádza hlavný kanalizačný zberač DN 2400/1520, ochranné pásmo do značnej miery limituje využitie tohto územia.

Lokalita „g“ – Kalinčiakovo

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Kalinčiakovo v lokalite „Za Margitou“ na parcelách KNC 647/3, 647/68 a 689. Na základe štúdie spracovanej firmou Proma s.r.o. Žilina v uvedenej lokalite je zámer zmeniť funkčné využitie tohto územia na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou rodinných a rekreačných domov s príslušnými urbanistickými regulatívmi .

Lokalita „h“ - Viničné lokality – zosúladenie názvoslovia v ÚPN mesta Levice s platnou legislatívou v zmysle usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM-UGKK SR-13/2013, zo dňa 23.4.2016, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra v rámci územného plánu sa zosúladí názvoslovie „vinice a vinohrady, záhrady a sady“ na vinice. Ďalej platia príslušné ustanovenia z vyhlášky 220/2004, vyhlášky 180/1995 a nariadenia vlády 58/2013.

Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov

V mestskej časti Čankov, v lokalite Súdenice sa nachádzajú záhradkárske osady a vinice s rekreačnou funkciou. Plochy zakreslené v územnom pláne nezodpovedajú reálnemu stavu, ktorý zahŕňa rozsiahlejšie územie. Záhradné a viničné domy, zrealizované mimo plôch určených pre túto funkciu územným plánom, sú väčšinou zrealizované v súlade s legislatívou platnou v dobe ich vzniku, niektoré ešte pred účinnosťou zákona č.50/1976 Zb. Z dôvodu odstránenia tohto rozporu je návrh na rozšírenie funkčných plôch určených pre záhradkárske osady v zmysle skutkového stavu.

Lokalita „j“ - Tatranská ulica – dopravné riešenie

Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva, ktoré sa konalo dňa 18.2.2016 bola v rámci Zmien a doplnkov č. 15 obstarávaná aj zmena komunikácie na obytnú zástavbu z dôvodu rozporu medzi vydaným stavebným povolením a územným plánom, v lokalite Tatranská ulica. V procese prerokovania tejto zmeny Dopravný inšpektorát ORPZ v Leviciach vzniesol pripomienku, že zmenu je možné obstarávať až po preukázaní, že komunikácie, ktoré sú pre obsluhu územia plánované sú kapacitne postačujúce. Z toho dôvodu, ako aj z dôvodu pretrvávania dopravných problémov na Tatranskej ulici, bola pre toto územie vypracovaná štúdia, ktorá rieši dopravné pomery v celej dotknutej lokalite, vrátane jej napojenia na Družstevnícku ulicu. Navrhovanou zmenou sa premietne toto dopravné riešenie do územného plánu mesta.

Lokalita „k“ - Kusá hora

Zámerom investora je zmena územného plánu v lokalite Krížny vrch v časti záhradkárskej osady popri ulici Kusá hora. V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice schváleného uznesením MsZ č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005 a jeho zmien a doplnkov, je toto územie funkčne určené pre záhradkársku osadu a predmetná časť je vo výhľadovom období určená na transformáciu na bývanie, s regulatívom jedno nadzemné podlažie a podkrovia, so zastavanosťou 0,25. Navrhovanou zmenou ide o doplnenie a zapracovanie tejto lokality do návrhu územného plánu mesta.

Lokalita „l“ - Viničné a záhradkárske lokality - zrušenie obmedzenia výmery 72m²

Na návrh Mestskej rady navrhujeme zrušenie obmedzenej výmery 72 m² pre výstavbu viničných a záhradných domov vo viničných oblastiach a záhradkárske osadách mesta Levice s tým, že tieto lokality budú naďalej viničnými a záhradkárskymi lokalitami.

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. Okrem lokality IBV Bátovská – Družstevnícka ul. a lokality Krížny vrch 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 spôsobilnej 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 Územný plán regiónu 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)
- Aktualizácia ZaD ÚPN-O č.10-14 k 15. 11. 2015
- IBV- Bátovská – Družstevnícka ul. (Beast Studio Ing. arch. J.Ďurík)
- Urbanistická štúdia- (Projektová kancelária-Proma Žilina)
- Urbanistická štúdia „lokalita Podhradie“ (Beast Studio Ing. arch. J.Ďurík)

2. 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:

Lokalita „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku

Zmena funkčného využitia zariadení predškolskej výchovy na zariadenie pre verejnú správu a riadenie.

IX. ÚZEMIE ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Zv

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

Vv

- pre umiestnenie spravidla rozsiahlejších špecializovaných zariadení občianskej vybavenosti verejného charakteru, buď prislúchajúcej jednotlivým územným celkom, alebo celomestského až nadmestského významu sa upresnení podľa konkrétneho urbanistického návrhu

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 :

- koncentrované zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é :

- obchodné a administratívne budovy
- doplnkové zariadenia maloobchodu a osobných služieb

Lokalita „b“ - IBV Bátovská – Družstevnícka ul. – II. etapa

II. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- výlučne pre bývanie

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 ň o v a ť:

- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektami domového príslušenstva

c/ v ý n i m o č n e s ú p r í p u s t n é:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiacе živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí do 20 osôb
- kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl a pod.) do 2 nadzemných podlaží a do rozsahu najviac 4 - 5 bytov v objekte

Lokalita „c“ - Vinohrady II.

VI. ZMIEŠANÉ MESTSKÉ ÚZEMIE (s polyfunkčnou zástavbou)

Zm

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- pre umiestnenie obytných objektov, viacúčelových objektov a zariadení základnej, vyššej a špecifickej vybavenosti a obchodných, hospodárskych a správnych zariadení, kombinovaných s funkciou bývania

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:

- obchodné a administratívne budovy
- zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a ubytovanie, správu a záujmovú činnosť
- kultúrne, sociálne, školské, zdravotné a športové zariadenia
- zábavné strediská a služby
- obytné budovy nájomné, obvykle kombinované s komerčnou verejnou vybavenosťou v parteri
- obytné budovy charakteru rodinných domov, kombinované s komerčnou vybavenosťou v parteri
- zariadenia pre prechodné ubytovanie
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre obyvateľov a pre návštevníkov a zamestnancov zariadení

c/ výnimočne sú prípustné:

- jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb.
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia

Lokalita „d“ – Podhradie

I. ÚZEMIE MESTSKÉHO BÝVANIA

Bm

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- prevažne pre bývanie

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 ň o v a ť:

- obytné domy v priestorovo viazanej alebo skupinovej zástavbe
- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- kultúrne, sociálne a zdravotnícke zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

c/ výnimočne sú prípustné:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- objekty pre hromadné verejné ubytovanie
- nerušiacie zariadenia drobnej výroby a služieb
- zábavné zariadenia

Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo

IV. ÚZEMIE BÝVANIA VIDIECKEHO TYPU

Bv

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- pre rodinné bývanie s príslušným zázemím úžitkových záhrad a chovom drobných hospodárskych zvierat

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 ň i ť:

- rodinné domy s úžitkovými záhradami s objektami pre domáce hospodárstvo a chov drobných hospodárskych zvierat
- podstatne nerušiacie zariadenia drobnej remeselnej hospodárskej produkcie
- zariadenia záhradníctva a skleníkového hospodárstva
- zariadenia pre maloobchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

c/ výnimočne sú prípustné:

- zariadenia sociálne, zdravotné a športové
- nerušivé zariadenia poľnohospodárskej výroby
- individuálne rekreačné objekty
- nerušiacie zariadenia špecifickej vybavenosti

Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke

Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia

(11) Parkovanie a odstavovanie osobných motorových vozidiel je prednostne riešené systémom kapacitných verejných parkovísk (aj podzemných, resp. viacpodlažných) odstavných plôch a hromadných a skupinových garáží, umiestňovaných vždy vo väzbe na priestory s koncentrovanou návštevnosťou, pracovnými príležitosťami a obytnými zónami s hromadnou viacpodlažnou obytnou zástavbou. V nových obytných súboroch musí byť odstavovanie a garážovanie riešené pri ich projektovaní. Rezervnými priestormi pre odstránenie deficitu garáží v meste sú transformačné zóny na vymiestnenie navrhovaných aktivít (dopravných zariadení).

Lokalita „g“ – Kalinčiakovo

II. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ územie slúži:

- výlučne pre bývanie

b/ na území je prípustné umiestňovať:

- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektami domového príslušenstva

c/ výnimočne sú prípustné:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiace živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí do 20 osôb
- kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl a pod.) do 2 nadzemných podlaží a do rozsahu najviac 4 - 5 bytov v objekte

Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov

XV. ÚZEMIE VINÍC, ZÁHRADKÁRSKÝCH LOKALÍT

V,Za

(VINÍC S PRÍPUSTNOU REKREAČNOU FUNKCIOU)

Rv

a/ územie viníc, záhradkárskych lokalít a viníc s rekreačnou funkciou slúži:

- pre pestovanie viniča a poľnohospodárskych plodín s doplnkovou rekreačnou funkciou voľnočasového charakteru v prostredí viníc a záhradkárskych lokalít, ktoré nie sú určené pre individuálne ani hromadné bývanie trvalého charakteru

b/ na území je prípustné umiestniť:

- hospodárske objekty viničné alebo záhradné domy) do 72m² zastavanej plochy, slúžiace na uschovanie náradia, spracovanie produkcie a jej uskladnenie a regeneráciu pracovnej sily (V,Za)
- viničné domy do 72m² zastavanej plochy, s doplnkovou rekreačnou funkciou voľnočasového charakteru vo vyznačených zónach (Rv), pri zachovaní základnej funkcie, bez možnosti trvalého bývania
- technické objekty, slúžiace základnej funkcii územia

c/ výnimočne sú prípustné:

- viničné domy vyššej výmery, po preukázaní jej nevyhnutnosti z dôvodu zabezpečenia poľnohospodárskej výroby

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).

2.1. Verejné dopravné vybavenie

Zmenou územného plánu nie je ovplyvnená celková koncepcia verejného dopravného vybavenia.

Dopravná obsluha v navrhovaných IBV je riešená obslužnou komunikáciou ktorá je napojená na komunikáciu funkčnej triedy C2 a C3 a peším obojstranným chodníkom. Z navrhovanej komunikácie sú podľa vypracovaných štúdií sú aj krátke slepé ulice, preto je potrebné v nich riešiť priestor pre otáčanie vozidiel.

Garážovanie a dlhodobejšie odstavovanie osobných áut obyvateľov rodinných domov sa predpokladá na ich pozemkoch, pre krátkodobé odstavovanie (parkovanie) sa môže využiť obslužná komunikácia.

Dopravná obsluha navrhovanej zástavby IBV v lokalite Podhradie je riešená len pre prvú etapu zástavby. Pre túto časť bolo vydané územné rozhodnutie č. SÚ-2017/210-006/Som zo dňa 8.03.2017.V zmysle územného rozhodnutia je podmienená realizácia zástavby preukázaním dostatočnej kapacity pre dopravné napojenie riešenej oblasti vyplývajúcej z plánovaného územného rozvoja dotknutej lokality vrátane technickej infraštruktúry.

2.2. Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo.

Koncepcia vodného hospodárstva zostáva tak, ako je riešená v územnom pláne mesta. Touto zmenou je ovplyvnená v rozsahu novej trasy obslužnej komunikácie prechádzajúcej riešeným územím. Trasy lokálnych prívodov pitnej vody a odkanalizovania územia sa prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovanej komunikácie.

2.3. Verejné technické vybavenie – energetika

Koncepcia zásobovania elektrickou energiou, plynom, teplom a telekomunikačným napojením zostáva tak, ako je riešená v územnom pláne mesta. Touto zmenou je ovplyvnená v rozsahu nového trasovania popri obslužnej komunikácie prechádzajúcej riešeným územím. Trasy technickej infraštruktúry sa prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovanej komunikácie.

2.4. Ochranné a bezpečnostné pásma

Pri riešení zástavby v jednotlivých lokalitách je potrebné rešpektovať predpísané ochranné pásma. V lokalite IBV Bátovská – Družstevnícka ul. vzhľadom na trasovanie diaľkového vodovodu je potrebné rešpektovať aj priestorovú normu podľa STN 73 6005.

Ochranné pásmo vodovodného potrubia je 2 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany. V ochrannom pásme vodovodného potrubia je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.

Po výstavbe kanalizácie navrhujeme v zmysle §15 ods. 2 písm. b) zákona č. 442/2002 Z.z. určiť pozdĺž kanalizačného potrubia ochranné pásmo vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obidve strany 2,5 m. Podrobná špecifikácia činností zakázaných v ochrannom pásme verejného vodovodu

alebo verejnej kanalizácie - vid' § 19 uvedeného zákona. Zákon 251/2012 Z.z. §43 o energetike a o zmene niektorých zákonov z 31.7.2012 stanovuje:

Na ochranu zariadení elektrizačnej sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia elektrizačnej sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku. Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je pri napätí:

a) od 1 kV do 35 kV vrátane

1. pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
3. pre zavesené káblové vedenie 1 m,

Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky. Podrobná špecifikácia činností zakázaných v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného (podzemného) elektrického vedenia a nad (pod) týmto elektrickým vedením - vid' § 36 uvedeného zákona. Výnimky z ochranných pásiem môže v odôvodnených prípadoch povoliť stavebný úrad na základe stanoviska prevádzkovateľa prenosovej sústavy alebo distribučnej sústavy. Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 1 kV do 110 kV vrátane je 2m od krajného vodiča na každú stranu.

V ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je zakázané zriaďovať stavby a konštrukcie, pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m. Vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia je možné porasty pestovať do takej výšky, aby sa pri páde nemohli dotknúť vodiča elektrického vedenia, uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky, vykonávať iné činnosti, pri ktorých by mohla byť ohrozená bezpečnosť osôb a majetku, prípadne pri ktorých by sa mohlo poškodiť elektrické vedenie alebo ohroziť bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky.

Zákon 251/2012 Z.z. § 79, 80 o energetike a o zmene niektorých zákonov s účinnosťou od 31.7.2012 stanovuje ochranné pásma a bezpečnostné pásma. Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je:

- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
- e) 1m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prev. tlakom nižším ako 0,4 MPa,
- f) 8 m pre technologické objekty.

Technologické objekty na účely zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorózneho ochrany a telekomunikačné zariadenia.

Bezpečnostné pásma

Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb. Bezpečnostným pásmom na účely tohto zákona sa rozumie priestor vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia meraný kolmo na os alebo na pôdorys. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia je:

a) 300 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 500 mm,
Pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe,
bezpečnostné pásma určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete.

Iné:

pre vonkajšie podzemné el. vedenie do 110 kV vrátane – 1 m od krajného kábla
pre el. stanicu vonkajšieho vyhotovenia 10 m od oplotenia alebo hranice objektu ES
pre nn vzdušné vedenie nie je stanovené ochranné pásmo

Vo voľnom teréne budú káble uložené v lôžku z preosiateho piesku, kryté PVC doskami a výstražnou fóliou, oddelené tehloú. Káble uložené pod spevnenými povrchmi sa uložia do rúr FXKVR 160 mm, v hĺbke 1m. Hĺbka uloženia VN káblov bude 1 m pod povrchom.
Vzdialenosti vedenia od ostatných inž. sietí pri súbehu aj pri križovaní podľa STN 73 6005

2.5. Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Touto zmenou územného plánu sa v riešenom území navrhujú nové zábery pôdneho fondu v lokalite IBV Bátorovská - Družstevnícka ul. a v lokalite Krížny vrch.

Podľa Prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. najkvalitnejšia je poľnohospodárska pôda v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)

831646 Levice: 0006002 0019002 0019012 0020003 0022012 0022032 0102012 0106002 0118013 0119012 0120003 0122002 0122012 0123003 0126002 0126012 0144002.

823015 Kalinčiakovo: 0106002 0106012 0107003 0111002 0111012 0144002 0144202 0146003 0146203 0246003

Vyhodnotenie záberov pôdného fondu
V zastavanom a mimo zastavaného územia

číslo lokality	katastrálne územie	návrh funkčného využitia	výmera lokality v ha			kultúra	záber PP v zastavanom území		záber PP mimo zastavaného územia		záber PP spolu	etapa výstavby	poznámka
			v zastavanom území	mimo zastavaného územia	spolu		skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha	skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha			
92	Levice	Bč		4,825	4,825	orná pôda			3/0144002	4,296		1	najkvalitnejšia poľnohosp. pôda
									6/0147202	0,529		1	
93	Levice			0,795	0,795	záhrady,sady			8/0154672	0,795		1	
spolu					5,620					5,620			

Legenda funkčného využitia záberu:

Bč Bývanie mestského typu nízkopodlažné (rodinné domy)

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

ZaD č. 16 upravuje záväznú časť Územného plánu mesta Levice takto:

článok 6 – Koncepcia územného rozvoja mesta

(10) Pre novú územne sústredenú nízkopodlažnú obytnú zástavbu sa vymedzujú disponibilné lokality v zastavanom území mesta a lokality na zastavané územie mesta bezprostredne nadväzujúce – najmä pri Koháryho ulici, na Kusej hore a pri Družstevníckej ulici.

článok 14 – Návrh na úpravy a rozšírenie zastavaného územia

(2) Zastavané územie Levíc (v katastrálnom území Levice) sa navrhuje rozšíriť o plochu navrhovaného obytného súboru nízkopodlažnej zástavby v lokalite IBV Bátorovská – Družstevnícka ul.

článok 19 - Záverečné ustanovenia

(30) Zmena a doplnok č. 16 k územnému plánu mesta na zmenu funkčného využitia územia v lokalitách:

- Lokalita „a“ - Ul. kpt. J. Nálepku
- Lokalita „b“ - IBV Bátorovská – Družstevnícka ul. – II. etapa
- Lokalita „c“ - Vinohrady II
- Lokalita „d“ - Podhradie
- Lokalita „e“ - mestská časť Kalinčiakovo
- Lokalita „f“ - Rybníky, na Ul. ku Bratke
- Lokalita „g“ - Kalinčiakovo – Za Margitou
- Lokalita „i“ - záhradkárske osady Čankov
- Lokalita „j“ - Tatranská ulica – dopravné riešenie
- Lokalita „k“ - Kusá hora

Viničné lokality – zosúladienie názvoslovia v ÚPN mesta Levice s platnou legislatívou v zmysle usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM-UGKK SR-13/2013, zo dňa 23.4.2016, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra v rámci územného plánu sa zosúladi názvoslovie „vinice a vinohrady, záhrady a sady“ na vinice. Ďalej platia príslušné ustanovenia z vyhlášky 220/2004, vyhlášky 180/1995 a nariadenia vlády 58/2013.

Viničné a záhradkárske lokality - zrušenie obmedzenia výmery 72m²

Na návrh Mestskej rady navrhujeme zrušenie obmedzenej výmery 72 m² pre výstavbu viničných a záhradných domov vo viničných oblastiach a záhradkárskych osadách mesta Levice s tým, že tieto lokality budú naďalej viničnými a záhradkárskymi lokalitami.

v ý k r e s o v á č a s ť

Zoznam výkresov s priesvitkami:

- 1. širšie územné vzťahy a väzby	1 : 10 000
- 4. komplexný urbanistický návrh	1 : 5 000
- 6. návrh verejného technického vybavenia – vodné hospodárstvo	1 : 5 000
- 7. návrh verejného technického vybavenia - energetika a spoje	1 : 5 000
- 8. návrh verejného technického vybavenia	1 : 5 000
- 9. návrh verejnoprospešných stavieb	1 : 5 000
- 10. perspektívne použitie pôdneho fondu	1 : 5 000