

územný plán mesta LEVICE

zmeny a doplnky č. 19

zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní lokalít:

l o k a l i t a "a" : Čankov - severo – východ
z TTP na záhradkársku osadu

l o k a l i t a "b" : Levice - Mestský majer
zo záhradkárskej osady na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou

l o k a l i t a "c" : Kalinčiakovo – sever
z ornej pôdy na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou

l o k a l i t a "d" : obytný súbor Staré Predné Levice
z viníc a záhrad na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou

l o k a l i t a "e" : obytný súbor Krížny vrch
z viníc a záhrad na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou

l o k a l i t a "f" : obytný súbor Rybníky
z funkčnej plochy bývania, zelene a dopravných plôch - parkovisko na obytné plochy s viacpodlažnou zástavbou, územie čistého bývania, plochy športovej vybavenosti, verejnej a izolačnej zelene

august 2020

názov dokumentácie:	územný plán mesta (ÚPN-O) L e v i c e ZaD č. 19
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:	august 2020
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 doplnky č. 19 Územného plánu mesta Levice je vypracovaný v tomto rozsahu:

A - Textová časť

B - Výkresová časť

Výkresová časť je spracovaná na riešenú lokalitu podľa potrieb navrhovanej zmeny 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 |
| - 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	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>Zásady regulácie funkčného využitia územia</u>	8
2.1.	Verejné dopravné vybavenie	13
2.2.	Verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo	14
2.3.	Verejné technické vybavenie – energetika	14
2.4.	Ochranné a bezpečnostné pásma	14
2.5.	Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	14
3.	<u>Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny</u>	16
4.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	16
5.	<u>Záväzná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta</u>	16

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 čí. 17/IV/2. Záväzná 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 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 obytnú zástavbu v lokalite, 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.19 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 „a“ - zmena lokality za záhradkárskou osadou v mestskej časti Čankov, z TTP na záhradkársku osadu

Predmetom je zmena územného plánu pre parcely číslo KNE 745/1, 745/2, 745/3, 745/4 a 745/5 v okrajovej lokalite mestskej časti Čankov, ktorá nadväzuje na existujúcu záhradkársku osadu.

Lokalita „b“ - zmena zo záhradkárskej osady na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v lokalite Na hati - Mestský majer (Bč 2/0,30)

Zámerom žiadateľov je zmena územného plánu mesta na parcelách č. 13192/1-5, 13190/3-23, 13190/25-28, 13190/31-32, , 13190/34-42, 13173/1, 13174, 13175, 13176, 13177, 13178, 13180, 13181, 13182, 13183, 13184, 13185, 13186, 13187, 13188, v katastrálnom území Levice, v lokalite Mestský majer, zo záhradkárskej osady na obytnú zástavbu rodinných domov.

Lokalita „c“ - zmena lokality „Kalinčiakovo - sever“ z ornej pôdy na nízkopodlažnú obytnú zástavbu (Bv 1+p/0,30)

Ide o lokalitu popri štátnej ceste III/1590 smerom na Krškany, s možnosťou vytvorenia troch stavebných pozemkov. Územie je dotknuté VN vzdušným vedením. Dopravné napojenie je navrhnuté z priľahlej štátnej cesty.

Lokalita „d“ - zmena z viníc a záhrad na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v časti Staré predné Levice (Bv 1+p/0,30)

Ide o zmenu vo viničnej oblasti na obytnú nízkopodlažnú zástavbu, v nadväznosti na obytnú zástavbu na Pivničnej ulici.

Lokalita „e“ - zmena z viníc a záhrad na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v časti Krížny vrch, Levice (Bč 2/0,30)

Ide o zmenu vo viničnej oblasti na obytnú nízkopodlažnú zástavbu, v nadväznosti na obytnú zástavbu na Krížnom vrchu.

Lokalita „f“ – zmena z funkčných plôch bývania, zelene a dopravnej plochy - parkovisko na obytné plochy s viacpodlažnou obytňou zástavbou a občianskou vybavenosťou, plochy športovej vybavenosti, verejnej a izolačnej zelene (Bč 6/0,40)

Predmetom je zmena a úprava funkčného využitia na parcelách č. 3656/4, 3656/5 a 3656/1 v katastrálnom území Levice. Ide o návrh polyfunkčných bytových domov, ktoré sú prevažne štvorpodlažné, s gradáciou od školských zariadení, kostola a nákupného centra Priemstav, smerom k sedempodlažným bytovým domom za kanálom Perec. Vzhľadom na to, že lokalita zasahuje do biocentra miestneho významu (BcM 12) navrhujeme posilniť podiel vysokej zelene.

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 a 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.

Navrhnutou zmenou 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. Pri riešení ZaD č. 19 dochádza 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 zabezpečí 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 Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja schválený uznesením č. 113/2012 a jeho záväznou časťou vyhlásenou Všeobecne záväzným nariadením NSK č. 2/2012 a jeho Zmenami a doplnkami č. 1 schválenými uznesením č. 111/2015 a jeho záväznou časťou vyhlásenou VZN NSK č. 6/2015.

1.5. Údaje o použitých podkladoch

- UŠ záhradkárskej zóny, lokalita Čankov – severovýchod (Ing. arch. Roderik Baltazár, 2020)
- UŠ záhradkárskej zóny, lokalita Mestský Majer (Ing. arch. Roderik Baltazár, 2020)
- UŠ obytnej zóny, lokalita Kalinčiakovo - sever (Ing. arch. Roderik Baltazár, 2020)
- UŠ obytný súbor Krížny vrch – ul. Výhliadka (Ing. Mária Dolníková, MD project, 2020)
- UŠ obytný súbor Staré Predné Levice (Ing. Mária Dolníková, MD project, 2020)
- UŠ Rybníky Levice (Ing. arch. Juraj Ďurík, Ing. arch. Lucia Ďuríková, Ing. arch. Katarína Klinčoková, 2019)

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“ - Zmena lokality za záhradkárskou osadou v mestskej časti Čankov, z TTP na záhradkársku osadu.

V rámci ZaD č. 19 sa rieši rozšírenie jestvujúcej záhradkárskej lokality s možnosťou výstavby záhradných domčekov vo výmere 72 m² podľa schválenej záväznej časti k ÚPN Levice. Prístup k riešenej lokalite je z miestnych komunikácií. Napojenie lokality na technickú infraštruktúru sídla je možné podľa technických podmienok určených správcami sietí.

XV. ÚZEMIE VINÍC, ZÁHRADKÁRSKÝCH LOKALÍT

V,Za

(VINÍC S PRÍPUSTNOU REKREAČNOU FUNKCIOU)

Rv

Pre regulačný kód XV. bola zmenená definícia v zmysle „Zmeny a doplnku ÚPN mesta č. 12“, t.j.:

a/ ú z e m i e v i n í c, z á h r a d k á r s k ý c h l o k a l í t a v i n í c s r e k r e a č n o u f u n k c i o u s l ú ž i :

- 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/ 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 :

- 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/ o b m e d z u j ú c e p o d m i e n k y v y u ž i t i a :

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

d/ n a ú z e m í j e v y l u č u j ú c e u m i e s t ň o v a ť :

- plochy bývania
- plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva

Lokalita „b“ - Zmena zo záhradkárskej osady na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v lokalite Na hati - Mestský majer

Zámerom žiadateľov je zmena územného plánu mesta na parcelách č. 13192/1-5, 13190/3-23, 13190/25-28, 13190/31-32, , 13190/34-42, 13173/1, 13174, 13175, 13176, 13177, 13178, 13180, 13181, 13182, 13183, 13184, 13185, 13186, 13187, 13188, v katastrálnom území Levice, v lokalite Mestský majer, zo záhradkárskej osady na obytnú zástavbu rodinných domov. Lokalita pozdĺž jestvujúcej miestnej účelovej komunikácie s možnosťou napojenia aj na technickú infraštruktúru mesta. Pri riešení zástavby v tejto lokalite je nutné rešpektovať a primerane technicky eliminovať možný negatívny dopad z prevádzky susedných funkčných plôch výroby a skladového hospodárstva. Pre lokalitu navrhujeme komunikáciu kategórie C3 s min. šírkovým usporiadaním 5,5 m s jednostranným chodníkom. Otáčanie vozidiel v lokalite riešiť podľa zastavovacej štúdie a podľa platných noriem a predpisov pre príslušnú komunikáciu. Napojenie funkčnej plochy obytnej zástavby na technickú infraštruktúru riešiť podľa požadovaných kapacít, vrátane požiadaviek na požiaru vodu.

II. ÚZEMIE BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ ú z e m i e s l ú ž i :

- pre bývanie

b/ na území je prípustné umiestňovať:

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

c/ obmedzujúce podmienky využitia:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiacе živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí
- 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

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva
- plochy verejného technického vybavenia – rušiacе prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacе prevádzky (umývačky aut a podobne)

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva
- plochy rekreačnej vybavenosti
- plochy verejného technického vybavenia – rušiacе prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacе prevádzky (umývačky aut a podobne)

Lokalita „c“ - Zmena lokality „Kalinčiakovo - sever“ z ornej pôdy na nízkopodlažnú obytnú zástavbu

Ide o lokalitu popri štátnej ceste III/1590 smerom na Krškany, s možnosťou vytvorenia troch stavebných pozemkov. Územie je dotknuté VN vzdušným vedením. Dopravné napojenie je navrhnuté z príľahlej štátnej cesty.

IV. ÚZEMIE BÝVANIA VIDIECKEHO TYPU

Bv

a/ územie slúži:

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

b/ na území je prípustné umiestniť:

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

c/ obmedzujúce podmienky využitia:

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

- nerušiacie zariadenia špecifickej vybavenosti
- na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva
- plochy verejného technického vybavenia – rušiacie prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacie prevádzky (umývačky aut a podobne)

Lokalita „d“ - Zmena viníc a záhrad vo viničnej lokalite na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v časti Staré predné Levice

Ide o zmenu viničnej oblasti na obytnú nízkopodlažnú zástavbu, v nadväznosti na obytnú zástavbu na Pivničnej ulici. V ZaD č. 19 sa jedná o zosúladenie investičného zámeru s platným územným plánom podľa vypracovanej štúdie. V uvedenej lokalite sa uvažuje s výstavbou cca 40 RD aj s príslušnou občianskou vybavenosťou. Lokalita je napojená na komunikačnú sieť mesta miestnou obslužnou komunikáciou, kategórie C3 MO 7,5/40 s obojstranným chodníkom a s pozdĺžnym profilom podľa príslušných predpisov. Napojenie lokality si vyžaduje rozšírenie a úpravu jestvujúcich komunikácií. Na verejnú technickú infraštruktúru je navrhovaná funkčná plocha napojená podľa požadovaných parametrov – vodovod DN 110 vrátane hydrantov na zabezpečenie požiarnej vody a kanalizácia DN 300. Ostatné rozvody sú podľa technických požiadaviek správcov sietí.

IV. ÚZEMIE BÝVANIA VIDIECKEHO TYPU

Bv

a/ územie slúži:

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

b/ na území je prípustné umiestniť:

- 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/ obmedzujúce podmienky využitia:

- zariadenia sociálne, zdravotné a športové
- nerušivé zariadenia poľnohospodárskej výroby
- individuálne rekreačné objekty
- nerušiacie zariadenia špecifickej vybavenosti
- na pozemkoch rodinných domov je povolený chov drobných hospodárskych zvierat v množstve zodpovedajúcom vlastnej potrebe obyvateľov domu

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva
- plochy verejného technického vybavenia – rušiacie prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacie prevádzky (umývačky aut a podobne)

Lokalita „e“ - Zmena viníc a záhrad vo viničnej lokalite na obytnú nízkopodlažnú zástavbu v časti Krížny vrch, Levice

Ide o zmenu viničnej oblasti na obytnú nízkopodlažnú zástavbu, v nadväznosti na obytnú zástavbu na Krížnom vrchu. Lokalita s náročným trasovaním navrhovanej komunikácie je s rozšírením jestvujúcej nízkopodlažnej zástavby. Funkčné plochy sú napojené na jestvujúce rozvody technickej infraštruktúry s rozšírením jestvujúcich rozvodov pri rešpektovaní príslušných predpisov a noriem.

II. ÚZEMIE BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- 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/ o b m e d z u j ú c e p o d m i e n k y v y u ž i t i a:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiacе živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí

- 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

d/ n a ú z e m í j e v y l u č u j ú c e u m i e s t ň o v a ť:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva

- plochy verejného technického vybavenia – rušiacе prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacе prevádzky (umývačky aut a podobne)

Lokalita „f“ - Zmena a úprava funkčnej plochy bývania, zelene a dopravných plôch – parkovisko, na obytné plochy s viacpodlažnou obytnou zástavbou a občianskou vybavenosťou, plochy športovej vybavenosti, verejnej a izolačnej zelene

Predmetom je zmena funkčného využitia na parcelách č. 3656/4, 3656/5 a 3656/1 v katastrálnom území Levice. Ide o návrh polyfunkčných bytových domov, ktoré sú prevažne štvorpodlažné, s gradáciou od školských zariadení, kostola a nákupného centra Priemstav, smerom k sedempodlažným bytovým domom za kanálom Perec. Lokalita vo väzbe na intenzívne zastavané územie mesta je napojená na základnú komunikačnú kostru sídla komunikáciou s obojstranným kolmým parkovaním a chodníkom. Funkčné plochy navrhovanej lokality sú napojené na jestvujúce verejné rozvody technickej infraštruktúry mesta.

a/ ú z e m i e s l ú ž i:

- 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/ o b m e d z u j ú c e p o d m i e n k y v y u ž i t i a:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiacе živnostenské prevádzky, slúžiacе pre obsluhu tohoto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí
- kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiacе 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

d/ n a ú z e m í j e v y l u č u j ú c e u m i e s t ň o v a ť:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva
- plochy verejného technického vybavenia – rušiacе prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiacе prevádzky (umývačky aut a podobne)

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 lokalitách je riešená prevažne obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C2 a C3 s obojstranným chodníkom.

Pre lokalitu „b“ navrhujeme komunikáciu kategórie C3 s min. šírkovým usporiadaním 5,5 m s jednostranným chodníkom a rozšíreným priestorom pre otáčanie vozidiel podľa zastavovacej štúdie a podľa platných noriem a predpisov pre príslušnú komunikáciu.

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

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 rozvodov pitnej vody a odkanalizovanie územia sa prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovaných komunikácií.

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 komunikácii prechádzajúcej riešeným územím. Trasy technickej infraštruktúry sa rozšírili a prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovaných komunikácií a technických požiadaviek správcu siete.

2.4. Ochranné a bezpečnostné pásma

Pri riešení zástavby v jednotlivých lokalitách je potrebné rešpektovať dotknuté ochranné pásma, jedná sa najmä o ochranné pásmo verejných rozvodov vody, kanalizácie, plynu a rozvody NN.

2.5. Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Touto zmenou územného plánu sa v riešenom území navrhujú nové zábery pôdneho fondu v lokalitách: Čankov – severovýchod, Levice – Mestský majer, Kalinčiakovo – sever, obytný súbor Staré Predné Levice a obytný súbor 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.

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			
95	Levice	Bč		1,59	1,59	záhrady			0			1	
96	Levice	Bv		5,477	5,477	vinice, záhrady			8/0154602	4,32	5,477	1	
									5/0144402	1,157			
97	Levice	Bč		1,123	1,123	vinice, záhrady			3/0144002	0,12	1,123	1	
									6/0147403	0,01			
									8/0154672	0,993			
4	Levice- Čankov	záhradky		0,171	0,171	TTP			5/0146403	0,171	0,171	1	
17	Levice- Kalinčiakovo	Bv		0,349	0,349	orná pôda			4/0111012	0,274	0,274	1	najkvalitnejšia poľnohosp.pôda
spolu				8,710	8,710					7,045	7,045		

Legenda funkčného využitia záberu:

Bč Bývanie mestského typu nízkopodlažné (rodinné domy)

Bv Bývanie vidieckeho typu nízkopodlažné (rodinné domy)

Záhradky

3. Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny

Na riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne objekty z registra nehnuteľných pamiatok (NKP), ktoré je potrebné chrániť. V lokalite Čankov navrhované rozšírenie záhradkárskej osady je v dotyku biocentra regionálneho významu Čankov – Horný les (BcR2) a v lokalite „f“ Rybníky priestorové usporiadanie územia zasahuje do navrhovaného biocentra miestneho významu BcM12. Aj v lokalite „c“ Kalinčiakovo – sever je vo väzbe na navrhovaný biokoridor miestneho významu.

4. Ochrana a tvorba životného prostredia

Navrhovanými zmenami územného plánu mesta nedochádza k negatívnemu ovplyvneniu životného prostredia v meste. 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. 19 upravuje záväznú časť Územného plánu mesta Levice takto:

Koncepcia územného rozvoja mesta

(10) Pre novú územne sústredenú nízkopodlažnú obytnú zástavbu sa vymedzujú disponibilné lokality mimo zastavaného územia mesta, nadväzujúce na zastavané územie mesta v lokalitách: Levice – Mestský majer, Kalinčiakovo – sever, obytný súbor Staré Predné Levice, obytný súbor Križny vrch.

Regulatívy územného systému ekologickej stability a ochrany prírody a krajiny

(2) V lokalite „f“ posilniť podiel vysokej zelene, vzhľadom na zásah do biocentra miestneho významu (BcM 12).

Návrh na úpravy a rozšírenie zastavaného územia

(2) - v zmysle schválených „Zmien a doplnkov ÚPN mesta Levice č. 19“ o plochy navrhovaných lokalít v rámci tejto zmeny.

Záverečné ustanovenia

(34) Zmena a doplnok č. 19 k územnému plánu mesta na zmenu funkčného využitia územia v lokalitách:

- Čankov – severo – východ
- Levice – Mestský majer
- Kalinčiakovo – sever
- Obytný súbor Staré Predné Levice
- Obytný súbor Križny vrch
- Obytný súbor Rybníky

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
- 10. perspektívne použitie pôdneho fondu	1 : 5 000