



architektonická kancelária, spol. s r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice
tel. 055/ 7294151, e-mail: arka@arka-sro-eu

územný plán mesta

R O Ž Ň A V A

Zmeny a doplnky č. 7
textová časť

Košice, január 2022

názov dokumentácie:	územný plán mesta Rožňava Zmeny a doplnky č. 7
	okres Rožňava
obstarávateľ dokumentácie:	Mesto Rožňava
kód obce:	525 529
okres, kraj :	Rožňava, Košický kraj
spracovateľ dokumentácie:	architektonická kancelária ARKA s.r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice
dátum vypracovania:	január 2022
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Dezider Kovács autorizovaný architekt r. č. SKA 0753
digitalizácia podkladov: technické práce, adjustácia:	Jozef Ž i a r a n ml. Helena Š i m č á k o v á
odbornú spôsobilosť pri obstarávaní zabezpečuje:	Ing. arch. Ľudmila Sekeráková

Súhrnný obsah dokumentácie:

Kompletný elaborát ZaD č.7 územného plánu mesta Rožňava je vypracovaný v tomto rozsahu:

A. Textová časť

B. Výkresová časť

v zložení výkresov:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Výkres širších vzťahov | m 1: 50 000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh | m 1: 5 000 |
| 3. Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy
na nepoľnohospodárske účely | m 1: 5 000 |

Dokumentácia Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Rožňava bola vypracovaná a obstarávateľovi dodaná v štyroch vyhotoveniach v analógovej forme a v jednom vyhotovení v elektronickej forme pdf. (CD).

textová část

Obsah textovej časti

1.	<u>Úvod</u>	6
1.1.	Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu	6
1.2.	Predmet a vymedzenie riešeného územia	6
1.3.	Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie	7
1.4.	Súlad riešenia Zmien a doplnkov územného plánu s jeho zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	7
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	7
2.	<u>Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie</u>	7
2.1.	Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia	7
3.	<u>Verejné dopravné vybavenie územia</u>	12
3.1.	Statická doprava	12
4.	<u>Verejné technické vybavenie územia</u>	12
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	12
5.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	12
6.	<u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u>	12
7.	<u>Ochranné pásma</u>	13
8.	<u>Záväzná časť územného plánu mesta</u>	13
9.	<u>Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u>	17

1. Ú v o d

1.1.Dôvody pre vypracovanie Zmien a doplnkov územného plánu

Mesto Rožňava má toho času platný územný plán, ktorý bol schválený mestským zastupiteľstvom v Rožňave uznesením č. 28/2009 zo dňa 26.2.2009 a jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Rožňava č.41/2009.

Územný plán mesta Rožňavy je základnou dokumentáciou, určujúcou stavebný rozvoj sídla. Urbanisticky rieši komplexný rozvoj mesta na území jeho katastra. Návrhové obdobie územného plánu obce je orientačne ohraničené rokom 2025, s urbanistickým riešením možností ďalšieho výhľadového rozvoja mesta cca do rokov 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. Rozvoj sídla 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 dlhodobý riešený aj rozvoj obytnej zóny, polyfunkčnej zástavby, verejnej občianskej a sociálnej vybavenosti a jednotlivých aktivít priemyselnej výroby, distribúcie a skladového hospodárstva. V poslednom období však v súvislosti s prípravou niektorých akcií výhľadovej investičnej výstavby orgány obecnej samosprávy zaznamenali potrebu zmien v priestorovom usporiadaní niektorých území tam, kde sa to pôvodným riešením územného plánu nepredpokladalo. Preto sa na základe posúdenia a predbežného preverenia požiadaviek vlastníkov nehnuteľností, investorov a stavebníkov rozhodlo pre obstaranie Zmien a doplnkov územného plánu mesta tak, aby sa zamýšľané investície zosúladiť s jeho 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 a vymedzenie riešeného územia

Predmetom riešenia ZD č. 7 územného plánu mesta Rožňavy je:

Lokalita č. 1 - zmena funkčných plôch poľnohospodárskej pôdy a ostatných plôch na zmiešané územie.

Lokalita č. 2 - zapracovanie výhľadových plôch zmiešanej zástavby vo východnej časti mesta do návrhu územného plánu.

Lokalita č. 3 - zmena funkčných plôch priemyselnej výroby na plochy bývania.

Lokalita č. 4 – zmena funkčných plôch verejnej zelene na zmiešané územie.

Lokalita č. 5 - zmena funkčných plôch v schválenom územnom pláne podľa skutkového stavu katastrálnej mapy, zmena funkčných plôch bývania na zmiešanú zástavbu

a upresnenie funkčnej a priestorovej regulácie v schválenom územnom pláne.

Riešené lokality sa nachádzajú v zastavanom území sídla resp. vo východnej časti vo väzbe na zastavané územie mesta.

1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie

Zmeny a doplnky územného plánu mesta č. 7 sú obstarané a vypracované podľa ustanovení oddielu 7, § 31 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a v znení jeho novších ustanovení. Návrh zmien územného plánu obce je spracovaný a bol prerokovaný spôsobom a postupom, ktorý je stanovený v § 22 stavebného zákona.

Pri spracovaní zmeny územného plánu boli primerane použité a v riešení akceptované požiadavky vyhlášky Ministerstva životného prostredia (MŽP) 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. Zmeny a doplnky územného plánu sú spracované s využitím platného územného plánu mesta a obstarávateľom poskytnutých územnoplánovacích podkladov. Navrhované zmeny sa týkajú tak textovej ako aj grafickej časti platného územného plánu.

1.4. Súlad riešenia zmien a doplnkov územného plánu mesta s jeho zadáním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou

Riešenie ZaD č. 7 ÚPN mesta je v súlade so schváleným Zadáním územného plánu tak, ako ho schválilo mestské zastupiteľstvo a rešpektuje základnú koncepciu a princípy riešenia schváleného územného plánu mesta Rožňavy. Navrhované riešenie je zároveň v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorou je ÚPN – VÚC Košický kraj – v znení Zmien a doplnkov 2017 ÚPN VÚC Košický kraj, ktoré boli schválené Zastupiteľstvom KSK uznesením č. 509/2017 a záväzná časť vyhlásená VZN KSK č. 18/2017 schválené uznesením č. 510/2017, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 10.07.2017.

1.5. Údaje o použitých podkladoch

Pre vypracovanie Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Rožňava boli použité podklady:

- územný plán *mesta Rožňava*
- požiadavky mesta pre zosúladenie investičných zámerov a upresnenie funkčných plôch – zjavných rozporov v schválenom územnom pláne

2. Návrh zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a zásady jeho regulácie

2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia

Predmetom riešenia ZaD č.7 je zmena funkčných plôch a regulácie priestorového usporiadania územia.

Lokalita č. 1 – zmena funkčných plôch poľnohospodárskej pôdy a ostatných plôch na zmiešané územie v exponovanej vstupnej časti mesta. Lokalita je vo väzbe na zastavané územie sídla s možnosťou napojenia na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru. Pre riešenie lokality sú platné regulatívy 4 / 0,40, kde 4 je výška zástavby a 0,40 je zastavanosť.

Lokalita č. 2 – lokalita s veľkou výmerou je pre rozšírenie zmiešanej zástavby s viacpodlažnou bytovou zástavbou a zástavbou rodinných domov. Územie bezprostredne naväzuje na obytné územie sídliska Juh a dotvára základnú komunikačnú kostru sídla vo funkčnej triede B2 14/60. Pre riešenie lokality sú platné regulatívy Zm 8/0,40, kde 8 je výška zástavby a 0,40 je zastavanosť, resp. RD 2/0,25 – 0,40.

Lokalita č. 3 - lokalita sa nachádza v miestnej časti Rožňavskej bane. Jedná sa

o transformáciu priemyselných plôch a objektov pre územie obytné. Územie je napojené na jestvujúcu komunikačnú sieť a technickú infraštruktúru sídla. Pre riešenie lokality sú platné regulatívy 6 / 0,40, kde 6 je výška zástavby a 0,40 je zastavanosť.

Lokalita č. 4 – nachádza sa v mestskej časti Nadabula. Zmena funkčných plôch je z dôvodu rozšírenia chýbajúcej zmiešanej zástavby. Lokalita je v severnej časti zastavaného územia s možnosťou napojenia na jestvujúcu technickú infraštruktúru. Pre riešenie lokality sú platné regulatívy 2 / 0,40, kde 2 je výška zástavby a 0,40 je zastavanosť.

Lokalita č. 5 – zmena funkčných plôch bývania na zmiešanú zástavbu je z dôvodu nesúladu s katastrálnym stavom. Jedná sa o areál Okresného súdu.

Princípy pri stanovení zásad priestorového usporiadania územia mesta sú diferencované podľa charakteru súčasnej štruktúry a územného potenciálu. Podľa týchto zásad sú územia:

- existujúcej zástavby – predstavuje stabilizované územie sídla v ktorom sa nepredpokladá výrazná zmena funkčného využitia ani výrazná zmena priestorového usporiadania. Základným princípom pri stanovení v tomto území je funkčné dotváranie územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Aj v tomto území sú možné stavebné zásahy – regulatívy priestorového usporiadania (miera možných stavebných zásahov do tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov. Jedná sa v zásade o využitie podkroví, nadstavby, dostavby a prístavby objektov, úpravy a dobudovania vnútroblokových priestorov, výstavbu vo voľných prielukách, v nadmerných záhradách a pod. pričom sa zásadne nemení charakter územia.
- rozvojové – v ktorom sú navrhované nové funkčné plochy na nezastavaných plochách, transformácia – zmena spôsobu využitia jestvujúcich štruktúr, prevažne v prospech funkcií obytných a zmiešaných polyfunkčných. V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Podľa konkrétnej funkčnej špecifiky bol pre mesto Rožňava spracovaný nasledovný návrh regulácie funkčného využitia plôch (podľa označenia v schéme regulačných blokov – náložka na komplexný urbanistický návrh):

Okrskok /číslo	Funkcia /regulatív	etapa	prípustná podlažnosť	intenzita zástavby	popis	poznámka
I.1	ZM-M	Stav/návrh			zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou	stabilizované územie
I.2	ZM	Stav/návrh			zmiešané územia	stabilizované územie
I.3	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
I.4	ZM	Stav	2		zmiešané územia	stabilizované územie
I.5	OV	Stav			plochy občianskej vybavenosti	stabilizované územie
I.6	ZM-M	Stav			zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou	stabilizované územie
I.7	BM-BD	Stav	8	0,4	obytné územia	stabilizované územie
I.8	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
I.9	OV	Stav	6	0,4	plochy občianskej vybavenosti - nemocnica	stabilizované územie
I.10	VZ	Stav			zeleň	stabilizované územie
I.11	BM-RD	Stav/návrh	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
I.12	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
I.13	CINTORÍN	Stav			cintorín	stabilizované územie
I.14	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
I.15	VZ	Stav			zeleň	
I.16	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
II.1	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
II.2	BM-BD	Stav	8	0,4	obytné územia	stabilizované územie
II.3	BM-RD	Stav/návrh	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	rozvojové územie
II.4	ZM	návrh	4	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
II.5	ZM+RD	Stav/návrh	2+p	0,3	zmiešané územia a rodinné domy	rozvojové územie
II.6	ZM+RD	Stav/návrh	2+p	0,3	zmiešané územia a rodinné domy	rozvojové územie
II.7	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
II.8	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
II.9	Š + R	Stav	3	0,3	rekreačné územie	stabilizované územie
II.10	ZM	Stav	3	0,3	zmiešané územia	stabilizované územie
II.11	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie

III.1	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
III.2	ZM-M	Stav			zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou	stabilizované územie
III.3	ZM-M	Stav			zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou	stabilizované územie
III.4	ZM	Stav	4		zmiešané územia	stabilizované územie
III.5	ZM	Návrh	6	0,4	zmiešané územia	rozvojové územie
III.6	PV	Návrh			priemyselná výroba	rozvojové územie
III.7	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
III.8	BM-BD	Stav	8	0,4	obytné územia	stabilizované územie
III.9	ZM	Návrh	8	0,4	zmiešané územia	rozvojové územie
III.10	ZM	Stav/Návrh	8	0,4	zmiešané územia	rozvojové územie
III.11	ZM+PP	Stav/Návrh			zmiešané územia/poľnohospodárska výroba	rozvojové územie
III.12	ZM	Návrh	8	0,4	zmiešané územia	rozvojové územie
III.13	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
III.14	ZM	Stav			zmiešané územia	stabilizované územie
III.15	ZM+RD	Stav/návrh	2-8	0,4	zmiešané územia a rodinné domy	rozvojové územie
IV.1	BM-RD	Návrh	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	rozvojové územie
IV.2	ZM	Návrh			zmiešané územia	rozvojové územie
IV.3	ZL	Stav		0,1	záhradkarske lokality	stabilizované územie
IV.4	ZM	Stav	4	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
IV.5	ZM-M	Stav/návrh			zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou	stabilizované územie
IV.6	ZM	Stav	4	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
IV.7	Š+R	Stav			športové a rekreačné plochy	stabilizované územie
IV.8	BM-BD	Stav	5	0,4	obytné územia	stabilizované územie
IV.9	ZM+PV	Stav/Návrh			zmiešané územia/priemyselná výroba	rozvojové územie
IV.10	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
V.1	ZM	Stav	6	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
V.2	ZL	Stav		0,1	záhradkarske lokality	stabilizované územie
V.3	ZM+PV	Stav			zmiešané územia/priemyselná výroba	stabilizované územie
V.4	BM-RD	Stav	2+p	0,1	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	Stabilizované územie

V.5	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
V.6	ZM+PV	Návrh	6	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
V.7	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
V.8	Š+R	Stav			športové a rekreačné plochy	stabilizované územie
V.9	ZM	Návrh			zmiešané územia	rozvojové územie
V.10	PV	Výhľad			priemyselná výroba	rozvojové územie
V.11	PV	Návrh			priemyselná výroba	rozvojové územie
V.12	PV	Výhľad			priemyselná výroba	rozvojové územie
V.13	ZM	Stav	4	0,4	zmiešané územia	stabilizované územie
V.14	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
V.15	ZL	Stav		0,1	záhradkarske lokality	stabilizované územie
V.16	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
V.17	OV	Stav			plochy občianskej vybavenosti	stabilizované územie
VI.1	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
VI.2	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
VI.3	PV	návrh			priemyselná výroba	rozvojové územie
VI.4	Š+R	Stav			športové a rekreačné plochy	stabilizované územie
VI.5	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
VI.6	ZM	Návrh	2	0,4	zmiešané územia	rozvojové územie
VI.7	CINTORÍN	Stav			cintorín	rozvojové územie
VI.8	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
VI.9	BM-RD	Stav	2+p	0,3	obytné územie so zástavbou rodinnými domami	stabilizované územie
VI.10	PV	Návrh			priemyselná výroba	rozvojové územie

3. Verejné dopravné vybavenie územia

Riešené lokality č. 1, 3, 4 a 5 sú napojené na jestvujúcu verejnú sieť miestnych obslužných komunikácií.

Lokalita č. 2 je vo väzbe na navrhovanú okružnú zbernú komunikáciu kat. B14/60. Jedná sa o predĺženie a dostavbu nosnej komunikačnej kostry sídliska Juh napojenú na Košickú ulicu. Dobudovaním tejto komunikácie sa zabezpečí plynulé dopravné napojenie sídliska na základný komunikačný systém sídla.

3.1. Statická doprava

Plochy statickej dopravy v rámci navrhovaných funkčných plôch sú riešené na vlastnom pozemku v súlade s normou STN 736110 a STN 736110/Z2.

4. Verejné technické vybavenie územia

Lokality č. 1, 3, 4 a 5 sú napojené na verejnú technickú infraštruktúru. Lokalita č. 2 bude napojená na verejné siete podľa kapacitných údajov podrobnejšej dokumentácie a podmienok určených správcami jednotlivých sietí.

4.1. Zásobovanie teplom

Lokalita č. 2 bude napojená na rozvody tepla mesta.

5. Ochrana a tvorba životného prostredia

Navrhované zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavujú negatívny zásah do ochrany a tvorby životného prostredia. Všetky zásady ochrany a tvorby životného prostredia tak, ako sú uvedené v platnom územnom pláne obce sa touto jeho zmenou zachovávajú.

Pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať podľa schválenej koncepcie likvidácie odpadov, ktorá je premietnutá do návrhu územného plánu mesta.

Riešené lokality sú mimo starých banských diel a skládok a evidovaných environmentálnych záťaží.

6. Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany

Podľa zákona čí. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. (stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR čí. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sa na úrovni územného plánu mesta (ÚPN-O) samostatná doložka CO nespracováva. Podľa zákona NR SR čí. 237/2000 Z.z. sú požiadavky na ukrytie obyvateľstva riešené v rámci regulatívov verejného technického vybavenia.

7. Ochranné pásma

Do územia mesta nezasahujú ochranné pásma, resp. prekážkové roviny letísk, heliportov, leteckých pozemných zariadení alebo iných plôch, ktoré sa nachádzajú mimo riešeného územia. Je však potrebné v zmysle ust. § 30 leteckého zákona prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona),
- 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) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- 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) leteckého zákona).

8. Závazná časť územného plánu mesta

Zmenami a doplnkami čí. 7 sa mení grafická a záväzná časť územného plánu mesta Rožňava.

V texte záväznej časti Územného plánu mesta Rožňava, ktorá bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 37/2021 zo dňa 06.05.2021 sa dopĺňa:

v časti 2 - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch **dopĺňa sa bod 2.13. - Pre lokality riešené v ZaD č. 7 platia regulatívy:**

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU VIACPODLAŽNÉ **BM-BD**

a/ prípustné využitie:

- výlučne pre bývanie

b/ obmedzujúce využitie:

- nízko a viacpodlažné bytové domy vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe
- pomocné objekty a hromadné garáže, slúžiace obytným objektom
- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohto územia
- nerušiace živnostenské prevádzky, administratívne, kultúrne, zdravotnícke, školské a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohto územia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ **BM-RD**

a/ prípustné využitie:

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

b/ obmedzujúce využitie:

- maloobchodné a stravovacie zariadenia, zariadenia osobných služieb a nerušiace živnostenské prevádzky, slúžiace pre obsluhu tohto územia
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí
- kultúrne, zdravotné a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohto územia

- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl a pod.) do 2 nadzemných podlaží

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ZMIEŠANEJ ZÁSTAVBY (s polyfunkčnou zástavbou)

ZM

a/ prípustné využitie:

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

b/ obmedzujúce využitie:

- obchodné a administratívne budovy
- zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a ubytovanie, správu a záujmovú činnosť
- kultúrne, sociálne, školské, zdravotné a športové zariadenia
- obytné budovy nájomné, obvykle kombinované s komerčnou verejnou vybavenosťou v parteri
- zariadenia pre prechodné ubytovanie
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre obyvateľov a pre návštevníkov a zamestnancov zariadení
- jednotlivé nerušiace zariadenia živností a služieb
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ZMIEŠANEJ ZÁSTAVBY (s polyfunkčnou zástavbou)

ZM-M

a/ prípustné využitie:

- prevažne pre umiestnenie obchodných, hospodárskych, správnych a kultúrnych zariadení, alebo ich kombinácií s obytnou funkciou

b/ obmedzujúce využitie:

- obchodné, administratívne a správne budovy
- zariadenia pre maloobchod, verejné stravovanie a ubytovanie kultúrne a sociálne zariadenia
- zábavné strediská
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení

c/ vylučujúce:

- byty vyššej kategórie alebo špecifického charakteru
- menšie zdravotnícke a športové zariadenia

NA PLOCHÁCH ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

OV

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie občianskej vybavenosti verejného charakteru, celomestského až nadmestského významu s upresnením podľa konkrétneho urbanistického návrhu

b/ obmedzujúce využitie:

- koncentrované zariadenia maloobchodu, verejných služieb a verejného stravovania
- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení
- obchodné a administratívne budovy
- doplnkové zariadenia maloobchodu a osobných služieb

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

Pre ostatné funkčné plochy (Komplexný urbanistický návrh) v schválenom územnom pláne platia nasledovné regulatívy:

NA PLOCHÁCH VÝROBY, STAVEBNÍCTVA, DISTRIBÚCIE A SKLADOV

PV

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie aktivít priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva

b/ obmedzujúce využitie:

- 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
- zariadenia pre distribúciu a veľkoobchodné sklady
- garáže, parkoviská, servisy a čerpace stanice pohonných hmôt
- obchodné a administratívne zariadenia
- jednotlivé zariadenia technickej a špecifickej vybavenosti

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

ÚZEMIE KONCENTROVANEJ POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

PP

a/ prípustné využitie:

- pre umiestnenie aktivít poľnohospodárskej výroby a poľnohospodárskych služieb

b/ obmedzujúce využitie:

- objekty poľnohospodárskej výroby živočíšnej a rastlinnej
- skladové poľnohospodárske objekty
- objekty pre garážovanie mechanizmov a pre ich údržbu

c/ vylučujúce:

- služobné byty pre správcov zariadení
- rekreačné objekty pre agroturistiku
- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH ŠPORTOVEJ VYBAVENOSTI A REKREÁCIE

Š+R

a/ prípustné využitie:

- najmä pre organizovanú telovýchovnú a športovú činnosť

b/ obmedzujúce využitie:

- športové objekty a zariadenia
- objekty pre ubytovanie, stravovanie a doplnkovú športovú vybavenosť
- verejné kultúrne a športové zariadenia

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

NA PLOCHÁCH VEREJNEJ ZELENÉ

VZ

a/ prípustné využitie:

- plochy zelene každého druhu doplnené o prvky drobnej architektúry,
- zariadenia cintorínov.

b/ obmedzujúce využitie :

- pamätníky
- detské ihriská
- pešie, prípadne cyklistické komunikácie, súvisiace s hlavnou funkciou
- menšie sakrálné stavby, kultúrne, sociálne a športové zariadenia
- informačné systémy
- drobná doplnková architektúra kultúrnych, osvetových a hygienických zariadení parkov (hudobné pavilóny, verejné WC a pod.)
- menšie stravovacie zariadenia
- technické objekty, slúžiace základnej funkcii územia

c/ vylučujúce:

- bývanie v akejkoľvek podobe
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy (napr.: garáže) ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia verejnosťou, a to najmä na účely oddychu a rekreácie.

PLOCHY ZÁHRADKÁRSKÝCH LOKALÍT

ZL

a/ prípustné využitie:

- pre individuálnu rekreáciu a záhradkárenie

b/ obmedzujúce využitie :

- individuálne rekreačné záhradky so záhradnými domčekmi, do výmery 10% zastavanej plochy pozemku
- nenáročné zariadenia rekreačných a športových činností v prírode

c/ vylučujúce:

- ostatné funkcie

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)

bod 2.7. sa dopĺňa:

dodržať koeficient zastavanosti a veľkosť pozemkov na plochách rodinných domov:

- RD pozemok 480 – 600 m² Kz=0,30
- RD pozemok 600 – 1000 m² Kz=0,25
- Radové RD 300 – 450 m² Kz=0,35

v časti 7 – Vymedzenie zastavaného územia mesta

sa dopĺňa bod 7.5. hranica zastavaného územia v zmysle stavebného zákona sa rozšíri o lokality riešené v ZaD č. 7.

9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

Lokalita riešená v ZaD č. 7 vo východnej časti k.ú. Rožňava bezprostredne naväzuje na zastavané územie sídliska Juh. Záber je riešený invariantne z dôvodu dostavby zbernej okružnej komunikačnej kostry, obsluhujúcej celé sídlisko a z dôvodu efektívnejšieho využitia jestvujúcej technickej infraštruktúry mesta. Poľnohospodárska pôda podľa kódu BPEJ 0760235, 0557203, 0560232 v 6. a 7. kvalitatívnej skupine. V lokalite č. 5 je zámena funkčného využitia záberovej plochy z rekreačného na zmiešané územie z dôvodu dostavby chýbajúcej občianskej vybavenosti s doplnkovými službami v nástupnom priestore do mesta s využitím jestvujúcej technickej infraštruktúry a dopravného napojenia.

Vyhodnotenie záberov pôdneho fondu V zastavanom a mimo zastavaného územia													tabuľka č.1
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			
26	Rožňava	B,ZM		10,547	10,547	OP,TTP			7/0760235	3,647	9,102	1	
									6/0557203	1,989			
									6/0560232	3,466			
SPOLU			0,000	10,547	10,547			0		9,102	9,102		

Legenda:

B Bývanie
Zm Zmiešané územie s polyfunkčnou zástavbou

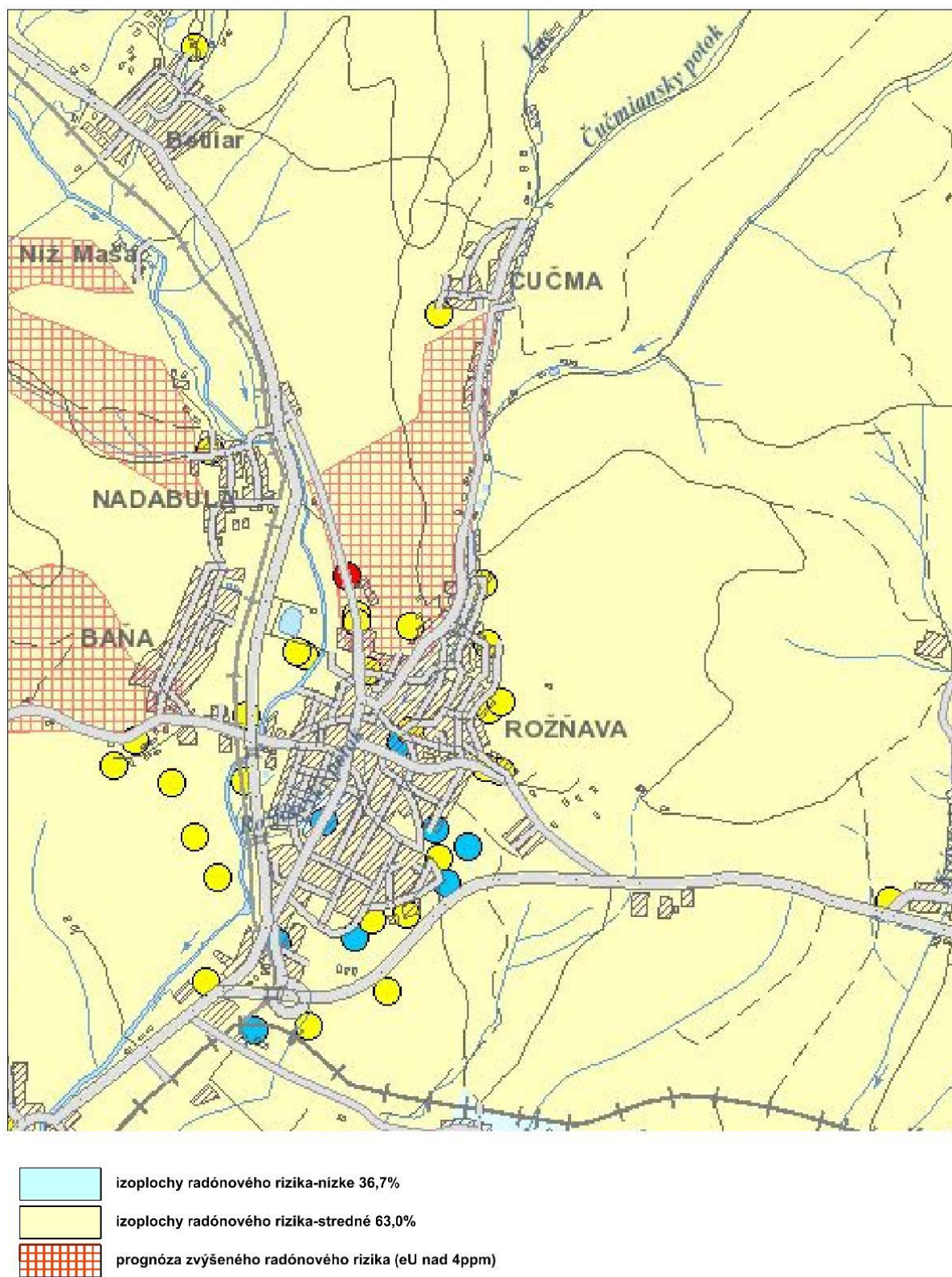
Kat. územie	Pôvodné /schválený ÚPN/			Nové /ZaD č. 7/2022		
	Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha
Rožňava	5	Rekreačné územie	24,12	5.1	Zmiešané územie	2,39

Zmenami a doplnkami čí. 7 mesta Rožňava dochádza k záberu PP v rozsahu 9,102 ha.

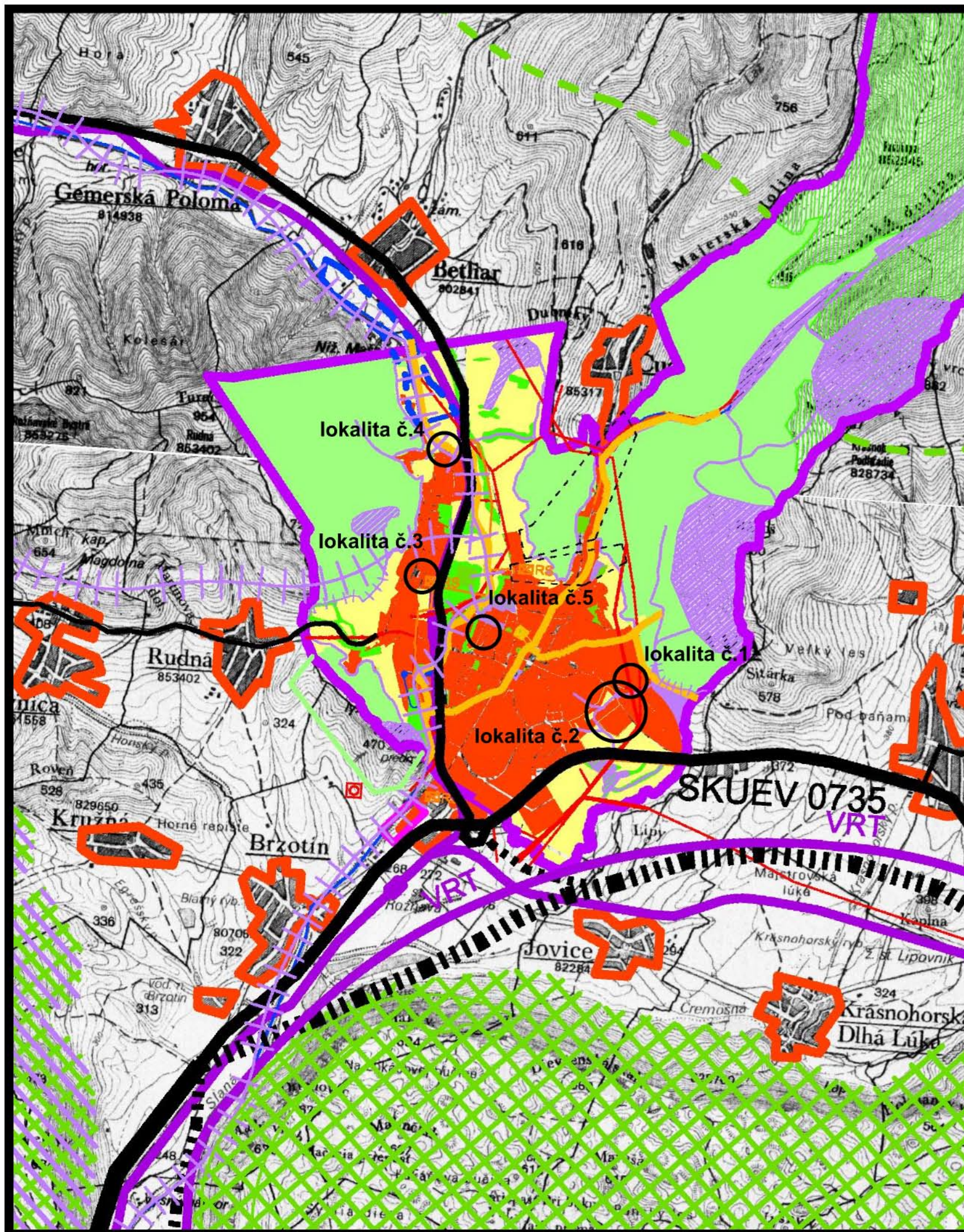
Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ): 0511002 0511005 0512003 0557202. Údaje sú podľa Národného poľnohospodárskeho a potravinárskeho centra, Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy, Raymanova 1, Prešov.

d o k l a d o v á č a s t'

príloha č.1



v ý k r e s o v á č a s ť



návrh územného plánu **ROŽŇAVA**

z m e n a čís. 7/2022

1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV m 1:50 000

túto zmenu územného plánu vypracovala
architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice

hlavný riešiteľ: Ing.arch. Dezider Kovács

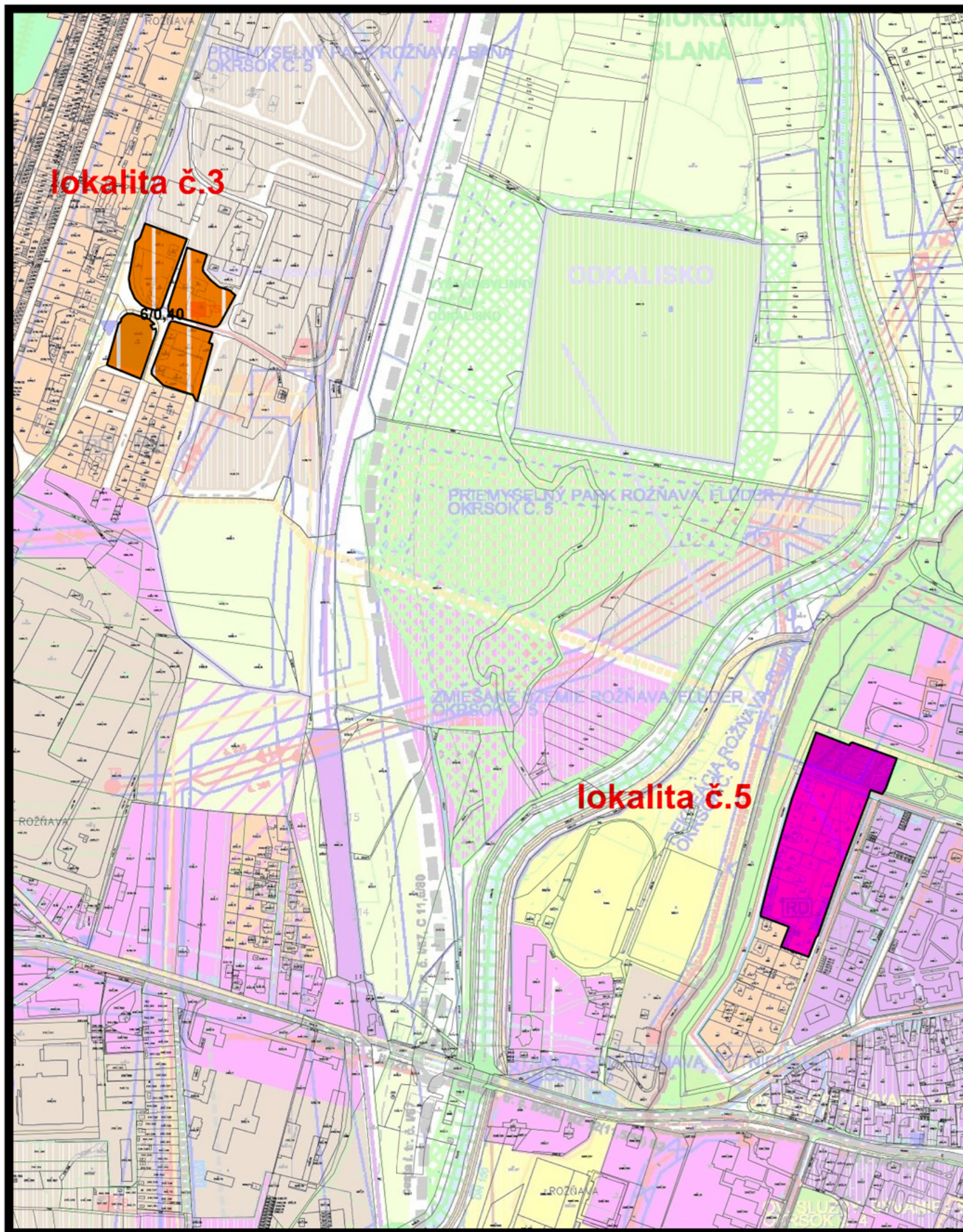
dátum vypracovania: 2022

lokalita č.1

lokalita č.2

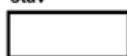
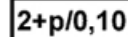
PRÍPUSTNÁ PODLAŽNOSŤ A INTEZITA ZÁSTAVBY

dátum vypracovania: 2022



návrh územného plánu ROŽŇAVA

zmena č. 7/2022

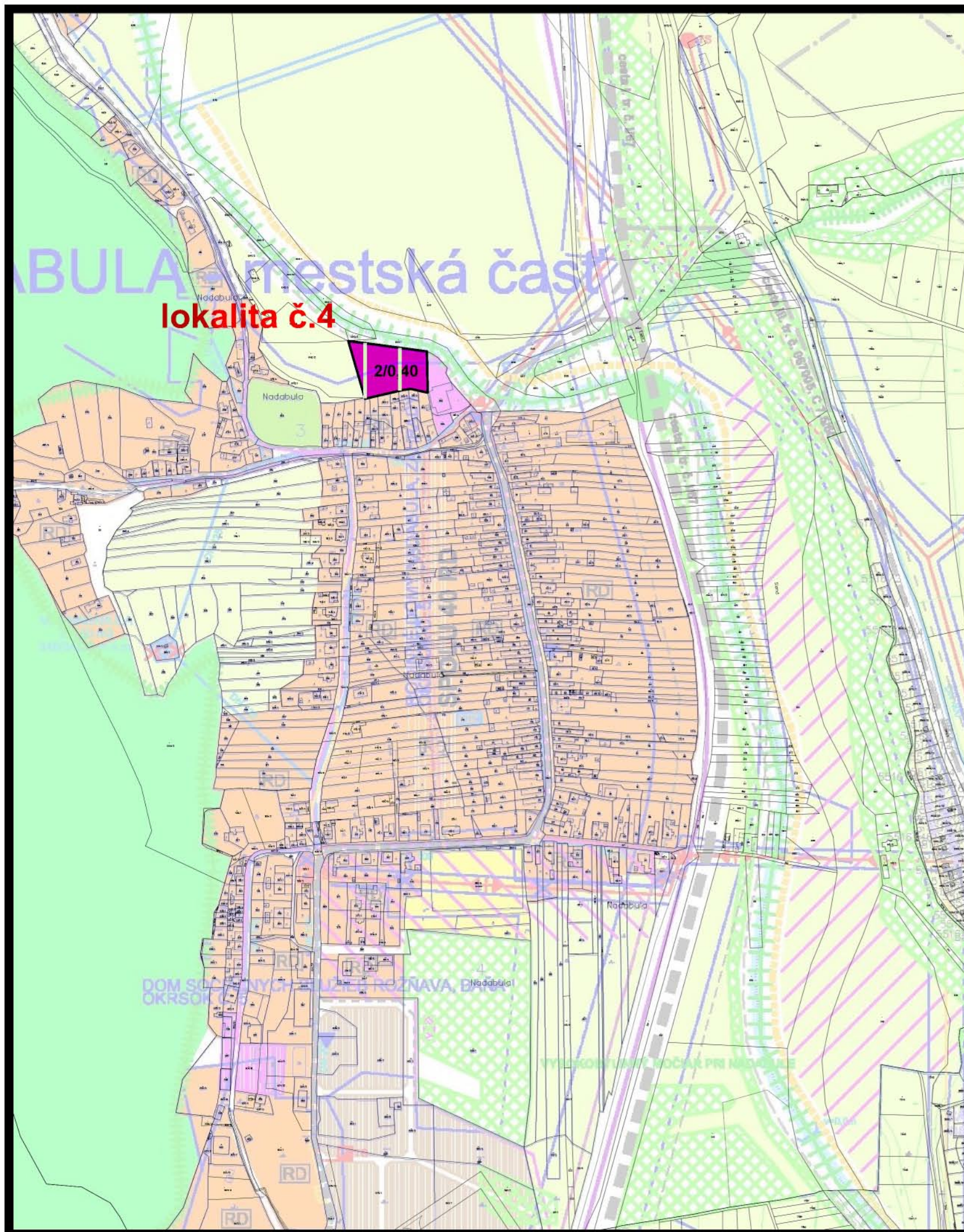
návrh zmeny	stav	
		OBYTNÉ ÚZEMIA
		ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
		PRÍPUSTNÁ PODLAŽNOSŤ A INTEZITA ZÁSTAVBY

2 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH m 1:5 000

túto zmenu územného plánu vypracovala
architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice

hlavný riešiteľ: Ing.arch. Dežider Kovács

dátum vypracovania: 2021



návrh územného plánu **ROŽŇAVA**

z m e n a čís. 7/2022

návrh zmeny



ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

2+p/0,10

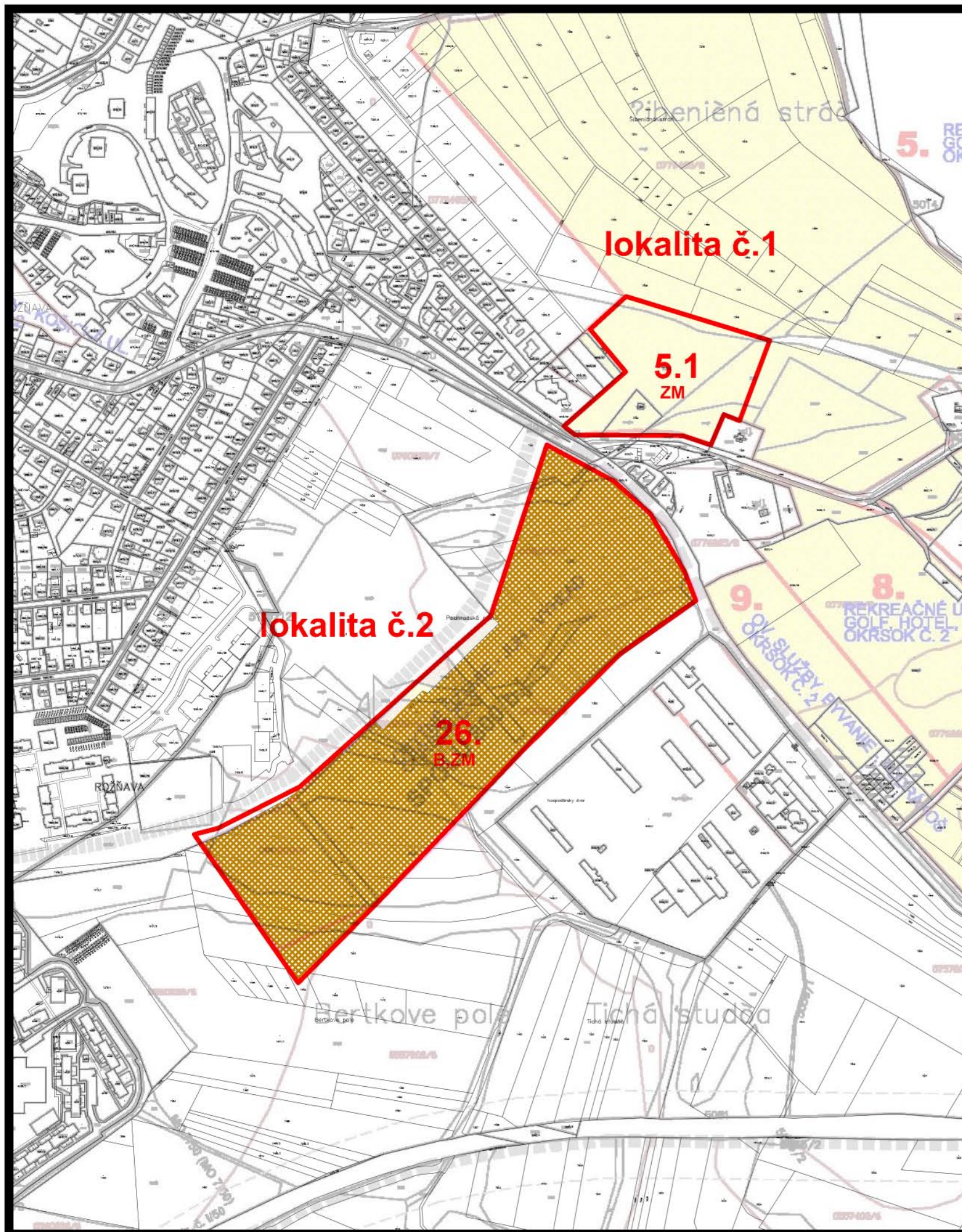
PRÍPUSTNÁ PODLAŽNOSŤ A INTEZITA ZÁSTAVBY

2 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH m 1:5 000

túto zmenu územného plánu vypracovala
architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice

hlavný riešiteľ: Ing.arch. Dezider Kovács

dátum vypracovania: 2020



návrh územného plánu ROŽŇAVA

z m e n a čí. 7/2022

-  ORNÁ PŮDA
-  HRANICA ZÁBERU NÁVRH
-  26. ČÍSLO NAVRHOVANÉHO ZÁBERU
- B - BÝVANIE
- ZM - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE

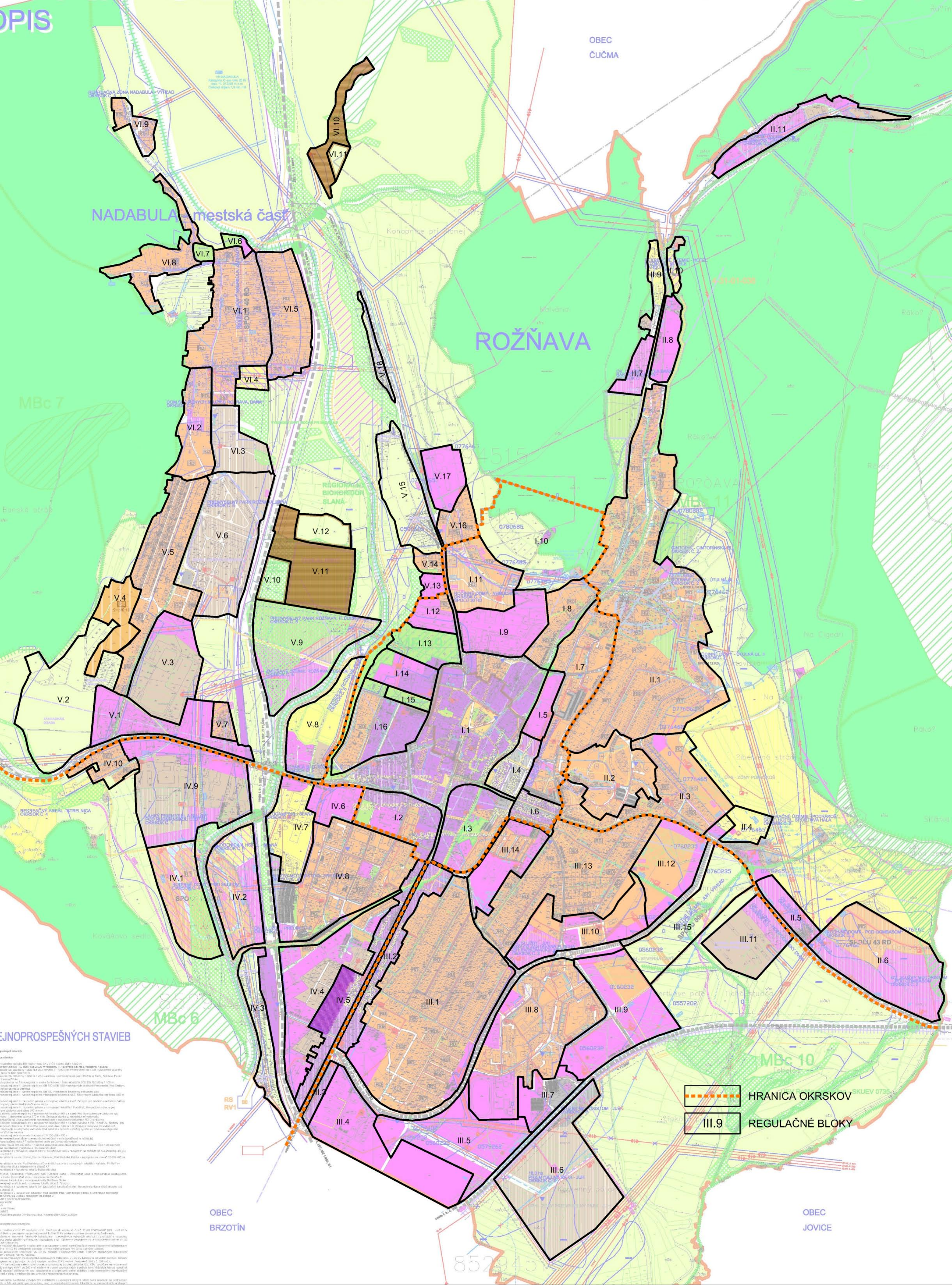
3 PERSPEKTÍVNE POUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PŮDY NA NEPOĽ. ÚČELY

m 1:5 000

túto zmenu územného plánu vypracovala
architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice

hlavný riešiteľ: Ing.arch. Dezider Kovács

dátum vypracovania: 2022



OPIS

OBEC
ČUČMA

NADABULA mestská časť

ROŽŇAVA

MBc 7

Banská ulica

REKREAČNÝ AREÁL STRELNICA
OKRSK C 4

OBEC
BRZOTÍN

MBc 6

OBEC
JOVICE

HRANICA OKRSKOV
REGULAČNÉ BLOKY III.9

OBEC
BRZOTÍN

OBEC
JOVICE