

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA REVÚCA ZMENY A DOPLNKY č. 7



Sprievodná správa

NÁVRH

Objednávateľ: Mesto Revúca
Námestie slobody 13/17, 050 80 Revúca
IČO: 00328693
DIČ: 2020724805

v zastúpení: Primátor mesta: Ing. Július Buchta, MBA

Zhotoviteľ: URBAN studio, s. r. o.
Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice
Prevádzka: Letná ulica č. 45, 040 01 Košice

v zastúpení: Ing. arch. Dušan Hudec
štatutárny zástupca

Hlavný riešiteľ Zmien a doplnkov č. 7
ÚPN mesta: Ing. arch. Dušan Hudec
autorizovaný architekt SKA

Zhotoviteľ ÚPN mesta Revúca (rok 2000): Urban, v. o. s. Košice,
hlavný riešiteľ Ing. arch. Dušan Hudec

Zhotoviteľ ZaD č. 1, ZaD č. 2, ZaD č. 3, ZaD č.4 ÚPN mesta Revúca
ÚPN mesta Revúca: URBAN TRADE, projektová kancelária, Košice

Zhotoviteľ ZaD č. 5 ÚPN mesta Revúca
ÚPN mesta Revúca: URBAN studio, s. r. o. Košice
Hlavný riešiteľ: Ing. arch. Dušan Hudec

Odborní projektanti:

Cestná doprava: Ing. F. Škoda

Technická infraštruktúra: Ing. F. Priščák

Počítačová grafika: Ing. arch. K. Nebehaj

Pisárske práce: Klaudia Čamáková

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPP a ÚPD Ing. Martin Hudec, reg. č. 438

OBSAH ELABORÁTU ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA REVÚCA

A) Grafická časť

Výkres č. 1	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (priesvitka)	M 1 : 5 000
Výkres č. 2	Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia (priesvitka)	M 1 : 5 000
Výkres č. 3	Výkres riešenia verejného technického vybavenia (priesvitka) Vodné hospodárstvo	M 1 : 5 000
Výkres č. 4	Výkres riešenia verejného technického vybavenia (priesvitka) Zásobovanie elektrickou energiou	M 1 : 5 000
Výkres č. 5	Výkres riešenia verejného technického vybavenia (priesvitka) Zásobovanie plynom	M 1 : 5 000

B) Textová časť

- Sprievodná správa
- Návrh zmien a doplnkov regulatívov územného rozvoja mesta Revúca ,záväzná časť včítane schémy záväznej časti riešenia

OBSAH SPRIEVODNEJ SPRÁVY

A)	ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	1
1)	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta riešia.....	2
2)	Vyhodnotenie ÚPN mesta Revúca	2
3)	Údaje o súlade riešenia ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca so zadáním	2
4)	Východiskové údaje a podklady	2
B)	NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7 ÚPN MESTA REVÚCA	3
1)	Vymedzenie riešeného územia.....	3
5)	Návrh zmien a doplnkov funkčného využitia územia mesta	3
6)	Návrh riešenia bývania a občianskej vybavenosti.....	3
9)	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	4
12)	Návrh verejnej dopravy a dopravných zariadení	4
13)	Návrh technického vybavenia	5
13.1)	Vodné hospodárstvo	5
13.2)	Energetika	7
17)	Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických.....	8
C)	PÍ SOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ	8

A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Mesto Revúca má schválený územný plán mesta Revúca (ďalej len ÚPN mesta) spracovaný v rokoch 1998 – 2000. ÚPN mesta Revúca bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 104/2000 zo dňa 16.02.2000. Jeho záväzná časť bola schválená VZN mesta Revúca č. 105/2000 zo dňa 16.02.2000. V roku 2006 bola spracovaná Zmena č. 1 ÚPN mesta Revúca schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 24/2007 zo dňa 14.04.2007. Záväzná časť bola schválená VZN mesta Revúca č. 59/2007 zo dňa 14.04.2007. Právnu účinnosť nadobudlo VZN 02.05.2007. V roku 2008 – 2009 boli spracované Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN mesta Revúca schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 349/2009 zo dňa 30.09.2009. Záväzná časť bola schválená VZN č. 100/2009 zo dňa 30.09.2009. Právnu účinnosť nadobudlo VZN dňa 16.10.2009. V mesiaci 09/2012 v súlade s § 17, bod 3.) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. bol vyhotovený nový hlavný výkres č. 1 – komplexný urbanistický návrh v M 1 : 5 000 so zachytením právneho stavu k 30.11.2009. Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN mesta Revúca boli spracované v roku 2016 – 2017 a schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 14/2018 zo dňa 06.02.2018. Záväzná časť bola schválená VZN č. 138/2018 zo dňa 06.02.2018. Právnu účinnosť nadobudlo VZN dňa 26.02.2018. Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN mesta Revúca boli spracované v roku 2018 a schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 127/2018, zo dňa 25.10.2018. Záväzná časť bola schválená VZN č. 1241/2018 zo dňa 25.10.2018. Právnu účinnosť nadobudla VZN dňa 12.11.2018. Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Revúca boli spracované v roku 2020 a schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Revúcej č. 67/2020 zo dňa 18.06.2020. Záväzná časť bola schválená VZN č. 146/2020 zo dňa 18.06.2020. Právnu účinnosť nadobudlo VZN dňa 05.07.2020.

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca sú spracované projektovou kanceláriou URBAN studio, s. r. o., Benediktínska ulica č. 24, Košice, prevádzka Letná ulica č. 45, 04001 Košice. Osobou s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP je Ing. Martin Hudec, Košice registračné číslo 438.

V rámci prípravných prác mesto Revúca (2023) sústredilo územnoplánovacie podklady a ostatné východiskové podklady, určilo ich záväznosť a požiadalo ich zapracovať do Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Revúca. Mesto Revúca rozsah riešeného územia pre Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca zaslala zhotoviteľovi ZaD ÚPD v zadávacom liste a v uzneseniach MsZ v Revúcej (č.126/2022 zo dňa 23.júna 2022).

1) Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta riešia

Hlavným cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Revúca je:

- zmena funkčného využitia územia mesta podľa platného ÚPN mesta Revúca včítane následných zmien a doplnkov na lokalite „Retail park Revúca“
- zmeny a doplnky dopravného vybavenia územia v oblasti cestnej dopravy na lokalite „Retail park Revúca“
- zmeny a doplnky technického vybavenia územia na lokalite „Retail park Revúca“.

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca, grafická časť je spracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) ku grafickej časti platného ÚPN mesta včítane následných zmien a doplnkov. Textová časť, sprievodná správa je spracovaná v rozsahu Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta. Záväzná časť je spracovaná v rozsahu Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Revúca .

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca riešia nasledovné problémy:

- zmena funkčného využitia územia na lokalite „Retail park Revúca“, vo výrobnom okrsku Juh a zmenu dopravného napojenia lokality na cestu II. triedy Ul. M. R. Štefánika a cestu III. triedy Železničná ulica.

2) Vyhodnotenie ÚPN mesta Revúca

Platný ÚPN mesta Revúca (2000) bol spracovaný, prerokovaný a schválený pred prijatím novely Stavebného zákona č. 50/76 Zb. v znení neskorších predpisov a pred prijatím Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD. Z hore menovaných dôvodov bol v ZaD č. 2 ÚPN mesta Revúca (2009) dopracovaný „Výkres ochrany prírody a tvorba krajina“ v M 1 : 10 000 a „Schéma verejnoprospešných stavieb“. Platný ÚPN mesta Revúca včítane Zmeny č. 1, ZaD č. 2, ZaD č. 3, ZaD č. 4 a ZaD č. 5 ÚPN mesta je platnou ÚPD mesta a postupne sa realizuje.

3) Údaje o súlade riešenia ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca so zadáním

Spracované ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca sú v súlade so schváleným zadáním (bývalé Územné a hospodárske zásady pre spracovanie ÚPN SÚ Revúca), ktoré boli schválená MsZ v Revúcej uznesením č. 411 zo dňa 02.12.1998.

4) Východiskové údaje a podklady

Pri prácach na ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca boli použité nasledovné východiskové podklady a údaje:

- Zadávací list mesta Revúca a Uznesenia MsZ v Revúcej

- Aktuálny stav katastra mesta Revúca (Vrstva KN a C)
- DUR, Retail park Revúca, 2023, investor OP Centrum, s. r. o. Bratislava
- Územný plán mesta Revúca (2000) návrh, čistopis (Urban v. o. s., Košice)
- Zmena č. 1 ÚPN mesta Revúca návrh, čistopis (URBAN TRADE, Košice)
- ZaD č. 2 ÚPN mesta Revúca návrh, čistopis (URBAN TRADE)
- ZaD č. 3 ÚPN mesta Revúca návrh, čistopis (URBAN TRADE, Košice)
- ZaD č. 4 ÚPN mesta Revúca, návrh, čistopis (URBAN TRADE, Košice)
- ZaD č. 5 ÚPN mesta Revúca, návrh , čistopis (URBAN studio, s. r. o., Košice).

B) NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7 ÚPN MESTA REVÚCA

1) Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Revúca je na k. ú. Revúca vymedzené nasledovane:

- Lokalita č. 1 „Retail park Revúca“ vo výrobnom okrsku Juh na Ulici M. R. Štefánika

5) Návrh zmien a doplnkov funkčného využitia územia mesta

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca navrhujú nasledovné zmeny funkčného využitia územia na lokalite č. 1 „Retail park Revúca“.

- Lokalita č. 1 „Retail park Revúca“

Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia z jestvujúceho a navrhovaného dopravného územia s dopravnými plochami a zariadeniami (AS, ČS PHM) na navrhované obytné územie s plochou ostatnej občianskej vybavenosti (ÚV) pre obchod a služby, navrhované dopravného územia s ČS PHM a miestnou komunikáciou a plochou verejnej zelene.

6) Návrh riešenia bývania a občianskej vybavenosti

b) Návrh riešenia verejne občianskej vybavenosti

b) Komerčná občianska vybavenosť

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca navrhujú na lokalite č. 1 „Retail park Revúca“ ostatnú občiansku vybavenosť pre obchody a služby. Navrhuje sa nové obchodné centrum „Retail park Revúca“.

9) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta rešpektujú nasledovné ochranné pásma:

- Ochranné pásma verejných vodovodov a verejných kanalizácií :
 - 2 x 1,8 m pri verejnom vodovode do priemeru 500 mm,
 - 2 x 2,5 m pri verejnom vodovode nad priemer 500 mm,
 - 2 x 1,8 m pri verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
 - 2 x 2,5 m pri verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

Rešpektovať situovanie Muránskeho skupinového vodovodu a hlavného kanalizačného zberača mesta (uskutočneného vo verejnom záujme) ako aj požiadavky pre zabezpečenie ich ochrany a prevádzky v zmysle platných právnych predpisov a noriem.
- Ochranné pásma cestnej dopravy
 - ochranné pásmo cesty II. triedy v extraviláne mesta 2 x 25 m, vyznačených hranicou zastavaného územia podľa ÚPN mesta
 - ochranné pásmo ciest III. triedy v extraviláne mesta 2 x 20 m, vyznačených hranicou zastavaného územia podľa ÚPN mesta.
- Ochranné pásma plynárenských zariadení
 - ochranné pásmo VTL plynovodu 4 m s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa

12) Návrh verejnej dopravy a dopravných zariadení

a) Základná komunikačná sieť mesta

Lokalitu občianskej vybavenosti „Retail park Revúca“ dopravne sprístupniť z cesty II/532 (Ul. M. R. Štefánika) a Železničnej ulice ,cesty III/ 2845 novou miestnou prístupovou komunikáciou vo funkčnej triede C 3 v kategórii MO 6,5/30. Navrhovanú miestnu komunikáciu napojiť na cestu II/582 úrovňovou križovatkou s pravým pripojením a pravým odbočením. Realizovať prestavbu úrovňovej križovatky cesty II. a III. triedy na kruhovú úrovňovú križovátku obdobného typu ako je zrealizovaná pri OC Tesco.

b) Ostatné zariadenia cestnej dopravy

- Hlavné pešie a cyklistické trasy

Vo väzbe na navrhované OC "Retail park Revúca" dobudovať pešie komunikácie na Ul. M. R. Štefánika a Ul. Železničnej s prepojením na pešie plochy obchodného centra v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.

- Parkovacie a odstavné plochy

V navrhovanom OC Retail park Revúca realizovať úrovňové verejné parkovisko o kapacite 180 PM.

- Dopravné zariadenia a služby

V navrhovanom OC Retail park Revúca realizovať dopravné zariadenia a služby mestského typu (ČS PHM, resp. autoumyváreň).

13) Návrh technického vybavenia**13.1) Vodné hospodárstvo****a) Zásobovanie vodou**a.2) Výpočet potreby vody

Výpočet potreby vody pre navrhované OC Retail park Revúca je prevzatý z DÚR z 01/2023.

Celková bilancia potreby vody pre celý areál OC je nasledovná:

- Denná priemerná potreba vody $Q_d = 7\,838,0$ l/deň
0,09072 l/s
- Denná maximálna potreba vody $Q_m = 10\,973,2$ l/deň
0,12701 l/s
- Hodinová maximálna potreba vody $Q_h = 823,0$ l/hod
0,00953 l/s

Ročná potreba vody $Q_{roč.} = 2\,860,9$ m³/rok

a.3) Návrh rozšírenia vodovodnej siete mesta

Navrhované OC Retail park Revúca zásobovať vodu vodovodnou prípojkou s napojením sa na verejný vodovod DN 125 na Železničnej ulici.

b) Odkanalizovanie územia

b.2) Výpočet množstva odpadových vôd

Výpočet množstva odpadových vôd pre navrhované OC Retail park Revúca je prevzatý z DÚR z 01/2023.

Celková bilancia splaškových odpadových vôd pre celý areál OC je nasledovná:

- Hodinová maximálna produkcia splaškových odpadových vôd $Q_h = 1\,144 \text{ l/h}$
0,31597 l/s
- Ročná maximálna produkcia splaškových odpadových vôd $Q_{\text{roč.}} = 2\,860\,870 \text{ l/rok}$
2 861 m³/rok

Výpočet množstva dažďovej vody zo striech OC (predajňa potravín + Retail), s chodníkov a ostatných betónových plôch je nasledovný:

- Bilancia dažďovej vody, celkový prietok 394,59 l/s

b.3) Návrh rozšírenia kanalizačnej siete mesta

Navrhované OC Retail park Revúca odkanalizovať samostatnou prípojkou splaškovej kanalizácie zaústenou do verejnej kanalizácie DN 1200 na Železničnej ulici. Splaškové odpadové vody menovaným kanalizačným zberačom odvádzať na ČOV Revúca na k. ú. Mokrá Lúka.

ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca navrhujú vody z povrchového odtoku (dažďové vody) zo spevnených plôch a zastavaných plôch zadržať na území OC Retail park navrhovanými retenčno-vsakovacími nádržami. Pri prekročení kapacity retenčnej nádrže, resp. v prípade vysokej hladiny podzemných vôd sa navrhuje dažďové vody odvádzať dažďovou kanalizáciou do miestneho recipientu podľa návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.

Vody z povrchového odtoku (dažďové vody) musia byť pred vypustením do recipientu, resp. do podzemných vrstiev prečistené v odlučovačoch ropných látok a od mechanického znečistenia. Pri navrhovanej retenčno-vsakovacej nádrži je potrebné preukázať hydrologickým posudkom, že lokalita č. 1 Retail park Revúca je na zasakovanie týchto vôd, jednak z hľadiska saturačných schopností podložia a tiež z hľadiska vplyvu zasakovaných vôd na kvalitu podzemných vôd a potenciálu ich využitia vhodná.

Množstvo dažďových vôd z územia lokality č. 1 sa predpokladá pri Q_{20} roč. vode na úroveň 394,59 l/s. Objem zadržaných dažďových vôd sa predpokladá $394,59 \text{ l/s} \times 15 \text{ min.} = 5\,918,85 \text{ l/s}$. Objem odvádzaných vôd z povrchového odtoku pri extrémnych dažďoch pri prekročení kapacity akumulačnej nádrže s predpokladá max. 3,5 m³/s do miestneho recipientu.

13.2) Energetika

a) Zásobovanie elektrickou energiou

a.2) Návrh riešenia

- Navrhované úpravy preložky VN elektrických vedení.

ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca navrhujú demontáž a následnú kabelizáciu 22 kV vonkajšej elektrickej prípojky k jestvujúcej transformačnej stanici TS Revúca 1 (Banské stavby).

a.3) Návrh zásobovania elektrickou energiou

Energetická bilancia pre OC Retail park Revúca podľa spracovanej DUR (01/2023) je nasledovná:

Stavebné objekty (RETAIL):

- Inštalovaný príkon: $P_i = 550 \text{ kW}$
- Súčasný príkon: $P_s = 308 \text{ kW}$
- Počet odberných miest: 10

Exteriér (ČS PHM, autoumyvárka, potraviny, osvetlenie):

- Inštalovaný príkon: $P_i = 594 \text{ kW}$
- Súčasný príkon: $P_s = 348 \text{ kW}$
- Počet odberných miest: 4

ZaD č. 7 ÚPN mesta navrhujú prekládku jestvujúcej transformačnej stanice TS Revúca 1 a dve nové transformačné stanice TS Retail 1 a TS Retail 2 o výkone 250 kVA. Elektrická energia spolu s obnoviteľnými zdrojmi (tepelné čerpadlá, solárne panely) bude využívaná na vykurovanie, prípravu TVÚ a varenie.

b) Zásobovanie zemným plynom

b.) Návrh riešenia

ZaD č. 7 ÚPN mesta Revúca nenavrhujú plynofikáciu navrhovaného obchodného centra Retail park na lokalite č. 1. Jestvujúci STL plynovod v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta sa navrhuje na zrušenie. Navrhované obchodné centrum Retail park rešpektuje trasu VTL plynovodu trasovanú súbežne s cestou II/532. Rešpektuje sa ochranné pásmo VTL plynovodu 4,0 m s menovitou svetlosťou do 200 m0 na každú stranu od osi plynovodu, bezpečnostné pásmo určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľa distribučnej siete.

17) Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Revúca v oblasti funkčného využitia územia navrhujú prestavbu južnej časti výrobného okrsku Juh a rozšírenie plôch ostatnej občianskej vybavenosti pre obchod a služby vo väzbe na cestu II/532 (Ul. M. R. Štefánika) a jestvujúce OC Tesco s dopravnými službami a zariadeniami. Navrhované dopravné napojenie na Ul. M. R. Štefánika a Železničnú ul. je prijateľné. Vzhľadom na okrajovú polohu nového obchodného centra v južnej časti zastavaného územia mesta je potrebné dobudovať pešie komunikácie v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.

C) PÍ SOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ