

územný plán mesta **LEVICE**

z m e n y a d o p l n k y č. 22

zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní lokalít:

- a) Zpracovanie koridoru plánovaného nového vedenia 2x400kV do Územného plánu mesta Levice, z dôvodu plánovaného zaústenia ďalšieho 400 kV vedenia do elektrickej stanice Levice
- b) Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania v lokalite Staré predné Levice
- c) Zmena funkčného využitia územia pre rozšírenie existujúcej komunálnej výroby vybudovaním novej výrobnéj haly a pre zástavbu rodinných domov solitérneho charakteru, v lokalite Nixbrod – Stará Tehelňa
- d) Zmena funkčného využitia územia z poľnohospodárskeho využitia na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania pre zámer rozšírenia existujúcej zástavby rodinných domov v lokalite Za Margitou
- e) Zmena funkčného využitia územia z verejnej zelene na zmiešané územie centrálne – Ul. Červenej armády - GREEN CITY

júl 2023

názov dokumentácie:	územný plán mesta (ÚPN-O) L e v i c e ZaD č. 22
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. Daniela Konôpková r.č. 356 (Mestský úrad Levice)
spracovateľ dokumentácie:	architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice, Zvonárska ul. 23
dátum spracovania:	júl 2023
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. 22 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 : 25 000
4. komplexný urbanistický návrh	1 : 5 000
5. návrh verejného dopravného vybavenia	1 : 5 000
8. návrh verejného technického vybavenia	1 : 5 000
10. návrh perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely	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 ť

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	8
1.4.	Súlad riešenia zmeny územného plánu mesta s jeho Zadaním a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou	9
1.5.	Údaje o použitých podkladoch	9
2.	<u>Zásady regulácie funkčného využitia územia</u>	9
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
3.	<u>Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny</u>	14
4.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	14
5.	<u>Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely</u>	15
6.	<u>Záväzná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta</u>	17

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. Závazná časť územného plánu mesta bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením čí. 78 zo dňa 12. apríla 2005.

Územný plán mesta Levice urbanisticky rieši komplexný rozvoj mesta na celom území jeho katastra, vrátane katastrálnych území územne 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 zmenu funkčného využitia 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. 22 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 zmena vo funkčnom využití a priestorovom usporiadaní lokalít, nasledovne :

I o k a l i t a „a“ - Zapracovanie koridoru plánovaného nového vedenia 2x400kV do Územného plánu mesta Levice, z dôvodu plánovaného zaústenia ďalšieho 400 kV vedenia do elektrickej stanice Levice. Ide o zapracovanie koridoru nového vedenia 2x400 kV, ktorý z dôvodu plánovaného zaústenia ďalšieho 400 kV vedenia do elektrickej stanice (ďalej „EST“) bude križovať Koháryho ulicu. SEPS, a.s. zálohuje v ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja koridor pre výstavbu nového vedenia 2x400 kV Veľký Ďur - Levice, ktorý je situovaný súbežne s existujúcim vedením 400 kV V490 Veľký Ďur – Levice po jeho južnej strane. V určitom bode sa tento koridor nového vedenia 2x400 kV odkloní od zálohovaného koridoru,

prekrižuje cestu zálohovanú na výstavbu obchvatu mesta, Koháryho ulicu a vedenie bude ukončené zaústením do ESt Levice, resp. prepojením existujúcich 400 kV vedení (Veľký Ďur - Levice a Levice - Göd) v priestore za ESt Levice

I o k a l i t a „b“ - Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania a vyššiu občiansku vybavenosť v lokalite Staré predné Levice.

Predmetná zmena už bola obstarávaná v roku 2020, v rámci Zmien a doplnkov č. 19 k ÚPN mesta Levice. Pre túto lokalitu nebol udelený súhlas OÚ Nitra, odborom opravných prostriedkov, referátom pôdohospodárstva, k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely a preto táto zmena bola vypustená z obstarávania ZaD č. 19 k ÚPN mesta.

Predmetom tejto zmeny je v nadväznosti na nízkopodlažnú zástavbu s rodinnými domami na Pivničnej ulici, rozšíriť výstavbu rodinných domov, v priestore medzi komunikáciou umiestnenou v južnej časti územia (predĺženie Pivničnej ulice) až po komunikáciu smerujúcu od vodojemu Cigánka. Riešená lokalita sa nachádza v extraviláne, vo viničnej lokalite, ktorá je z južnej a juhozápadnej strany navrhnutá vo výhlade do budúcnosti na postupnú transformáciu z vinohradníckej lokality na bývanie. Lokalita je napojená na miestnu obslužnú komunikáciu v južnej časti územia. Na základnú komunikačnú kostru kategórie C3 v riešenej lokalite budú napájané krátke slepé ulice. Pre zmenu funkčného využitia časti viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinných domov sú navrhované regulatívy Bv 1+p/0,40 a Vv 1+p/0,50.

I o k a l i t a „c“ - Zmena funkčného využitia územia pre rozšírenie existujúcej komunálnej výroby vybudovaním novej výrobnéj haly a pre zástavbu bytových a rodinných domov solitérneho charakteru, v lokalite Nixbrod, v areáli starej tehelne.

Zmena územného plánu sa týka pozemkov v KN-C s parc. č. 8802/1, 8802/4 - 15, 8743, 8746, 8792, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, v lokalite Nixbrod, v areáli starej tehelne.

Investičným zámerom je vybudovať v predmetnom území Obytný súbor „Stará tehelňa“ zo 6tich bytových domov, 10 rodinných domov, občiansku vybavenosť lokálneho charakteru vytvorenú konverziou existujúcej budovy na parc. č. 8802/8 tzv. "Starej tehelne". Zároveň sa v riešenej lokalite navrhuje rozšírenie existujúcej komunálnej výroby vybudovaním novej výrobnéj haly a vybudovanie verejného technického vybavenia - čerpacia stanica pohonných hmôt. Doprava je v rámci areálu Stará tehelňa riešená obslužnými komunikáciami funkčnej triedy C3. Dopravné napojenie predmetnej lokality je primárne riešené na miestnu cestu Ul. Tichá.

Návrh počíta s napojením predmetného územia na cestu II/564 pomocou plánovanej okružnej križovatky Hlboká – Družstevnícka. Pre rozšírenie už existujúcej výroby sa uvažuje s dopravným napojením novovzniknutého objektu na cestu II/564. Statická doprava bude riešená v rámci súboru „Stará tehelňa“ samostatne pre každý objekt. Pri priemyselnom objekte sa uvažuje s parkovaním na spevnených plochách a streche externého skladu. Parkovanie pre bytové domy je navrhnuté podzemnými garážami a parkovanie pre občiansku vybavenosť je riešené prostredníctvom garážového domu. Pre zmenu funkčného využitia sú navrhované regulatívy Bč 2/0,30, Bč 6/0,30, Vv 2/0,30 a Pv 2/0,55.

I o k a l i t a „d“ - Zmena funkčnej plochy z poľnohospodárskeho využitia na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania pre zámer rozšírenia existujúcej zástavby rodinných domov, v lokalite Za Margitou.

Predmetom je zmena územného plánu na pozemkoch v KN-C s parc. č. 690/2-6, 691/2 - 9, 853/11 - 17, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Kalinčiakovo, v lokalite Za Margitou.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v dotyku s územím, na ktorom bola v roku 2017 schválená zmena ÚPN mesta Levice pre zmenu funkčného využitia územia z plochy športovo – rekreačnej vybavenosti na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou rodinného bývania. Zámerom investora je rozšírenie tohto územia o predmetné pozemky na výstavbu troch rodinných domov, ktoré budú dopravne napojené z existujúcej komunikácie krátkymi slepými uličkami.

Pri tejto zmene je navrhované aj zosúladenie funkčných plôch so skutkovým stavom podľa katastrálnej mapy vo východnej časti.

Pre zmenu funkčného využitia sú navrhované regulatívy Bč 2+p/0,25.

L o k a l i t a „e“ - Zmena funkčného využitia územia z verejnej zelene na zmiešané územie centrálné.

Lokalita riešená v tejto zmene je súčasťou schváleného zmiešaného územia GREEN CITY. Zmena funkčného využitia je z dôvodu zosúladenia investičného zámeru so schváleným územným plánom.

V rámci ZaD č. 22 sa rieši zámena funkčnej plochy zelene na zmiešané územie centrálné a parkovisko.

V navrhovanej lokalite sa rieši návrh zástavby s tromi bytovými domami, príslušnými parkovacími a manipulačnými plochami, inžinierskych sietí a sadových úprav.

Zmenou funkčného využitia sa schválené regulatívy Zc 3+p/0,50 nemenia.

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. 22 dochádza k novým záberom perspektívneho použitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely v lokalite „b“ a „d“. Všetky navrhované zmeny oproti súčasnemu územnému plánu sú riešené v jeho podrobnostiach, vo výkresoch v mierke 1:5000 a 1:25000 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

- Podklady SEPS a.s. Bratislava
- UŠ AGROSTAV GROUP Levice
- UŠ Obytný súbor Stará Tehelňa
- UŠ rozšírenie nízkopodlažnej zástavby RD
- AŠ GREEN City

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:

I o k a l i t a "a" - Zapracovanie koridoru plánovaného nového vedenia 2x400kV do Územného plánu mesta Levice, z dôvodu plánovaného zaústenia ďalšieho 400 kV vedenia do elektrickej stanice Levice.

I o k a l i t a "b" - Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, v lokalite Staré predné Levice.

IV. ÚZEMIE BÝVANIA VIDIECKEHO TYPU

Bv

a/ ú z e m i e s l ú Ź 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 n í 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/ o b m e d z u j ú c e p o d m i e n k y v y Ź i t i a :

- zariadenia sociálne, zdravotné a športové
- nerušivé zariadenia poľnohospodárskej výroby
- individuálne rekreačné objekty
- nerušiace 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 – rušiac prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiac prevádzky (umývačky aut a podobne)

VIII a IX. ÚZEMIE ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Vv

a/ územie slúži:

- 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/ na území je prípustné umiestniť:

- 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/ obmedzujúce podmienky využitia:

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

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva

I o k a l i t a "c" - Zmena funkčného využitia územia pre rozšírenie existujúcej komunálnej výroby vybudovaním novej výrobnéj haly a pre zástavbu rodinných domov solitérneho charakteru, v lokalite Nixbrod, v areáli starej tehelne.

II. ÚZEMIE BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ územie slúži:

- 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)

III. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU VIACPODLAŽNÉ

Bč

a/ územie slúži:

- výlučne pre bývanie

b/ na území je prípustné umiestňovať:

- 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 tohoto územia

c/ výnimočne sú prípustné:

- združená zástavba nízkopodlažných obytných domov charakteru domov rodinných
- nerušiacе živnostenské prevádzky, kultúrne, zdravotnícke, školské a športové zariadenia, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- malé verejné ubytovacie zariadenia a ubytovacie zariadenia pre starších ľudí

VIII a IX. ÚZEMIE ZÁKLADNEJ A VYŠŠEJ OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Vv

a/ územie slúži:

- 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/ na území je prípustné umiestniť:

- 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/ obmedzujúce podmienky využitia:

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

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva

X. ÚZEMIE PRIEMYSELNEJ VÝROBY, STAVEBNÍCTVA, DISTRIBÚCIE

Pv

A SKLADOV

Sv

a/ územie slúži:

- pre umiestnenie aktivít priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva

b/ na území je prípustné umiestniť:

- zariadenia priemyslu a služieb všetkého druhu, pokiaľ to nie je limitované špecifickými požiadavkami na ochranu životného prostredia
- opravárenské a údržbárske základne
- zariadenia stavebníctva a výroby stavebných hmôt
- dopravné terminály a garáže mechanizmov
- prenajímateľné výrobné zariadenia
- zariadenia pre distribúciu a veľkoobchodné sklady
- garáže, parkoviská, servisy a čerpace stanice pohonných hmôt

c/ výnimočne sú prípustné:

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

I o k a l i t a "d" - Zmena funkčného využitia územia z poľnohospodárskeho využitia na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania pre zámer rozšírenia existujúcej zástavby rodinných domov, v lokalite Za Margitou.

II. ÚZEMIE BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ

Bč

a/ územie slúži:

- 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 – rušiac prevádzky a plochy dopravného vybavenia – rušiac prevádzky (umývačky aut a podobne)

I o k a l i t a "e" - Zmena funkčného využitia územia z verejnej zelene na zmiešané územie centrálné.

VII. ZMIEŠANÉ ÚZEMIE CENTRÁLNE

Zc

a/ územie slúži:

- prevažne pre umiestnenie obchodných, hospodárskych, správnych a kultúrnych zariadení, alebo ich kombinácií s obytnou funkciou
- hromadné garáže a parkoviská, slúžiace pre obyvateľov a pre návštevníkov a zamestnancov zariadení so zelenými strechami nad úrovňou terénu s väčším podielom zachovanej vzrastlej vegetácie

b/ na území je prípustné umiestňovať:

- 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/ obmedzujúce podmienky využitia:

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

d/ na území je vylučujúce umiestňovať:

- plochy priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva

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 C3 s obojstranným chodníkom.

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.

Lokalita „b“

Riešené územie je napojené na jestvujúcu komunikáciu na Pivničnej ulici. Vnútroareálové komunikácie sú riešené v kategórii C3 s chodníkom a zeleným pásom pre rozvody inžinierskych sietí. Na základnú komunikačnú kostru sú napojené slepé ulice.

Lokalita „c“

Dopravné napojenie predmetnej lokality je primárne riešené na miestnu cestu ulica Tichá. Návrh počíta aj s napojením územia na cestu II/564 pomocou plánovanej okružnej križovatky Družstevnícka – Hlboká.

Statická doprava bude riešená v rámci súboru Stará Tehelňa samostatne pre každý objekt. Pri priemyselnom objekte sa uvažuje s parkovaním na spevnených plochách a streche externého skladu. Parkovanie pre bytové domy je navrhnuté pozemnými garážami, ku plochám občianskej vybavenosti je riešené parkovanie prostredníctvom garážového domu. Pre rodinné domy sú parkovacie plochy riešené na pozemku.

Lokalita „d“

Napojenie pozemkov v sekundárnej zástavbe je riešené z existujúcej prístupovej komunikácie vedúcej do územia. Parkovanie a garážovanie vozidiel je riešené v rámci pozemkov RD.

Lokalita „e“

Dopravné napojenie GREEN CITY ostáva nezmenené.

2.2. Verejné technické vybavenie - vodné hospodárstvo

Koncepcia vodného hospodárstva zostáva tak, ako je riešená v územnom pláne mesta. Trasy lokálnych rozvodov pitnej vody a odkanalizovanie územia sa prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovaných komunikácií. V jednotlivých lokalitách bilancovanie kapacít bude predmetom podrobnejšej dokumentácie.

2.3. Verejné technické vybavenie - energetika

Koncepcia zásobovania elektrickou energiou, plynom, teplom a telekomunikačným napojením zostáva tak, ako je riešená v územnom pláne mesta. Trasy technickej infraštruktúry sa rozšírili a prispôbili zmenám v priestorovom usporiadaní územia podľa navrhovaných komunikácií a technických požiadaviek správcu siete.

Z dôvodu plánovaného zaústenia ďalšieho 400 kV vedenia do elektrickej stanice Levice je navrhované nové vedenie 2x400 kV, ktoré bude ukončené zaústením do ESt Levice, resp. prepojením existujúcich 400 kV vedení (Veľký Ďur – Levice a Levice – Göd) v priestore za ESt Levice.

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.

3. Ochrana pamiatok a ochrana prírody krajiny

Na riešených lokalitách sa nenachádzajú žiadne objekty z registra nehnuteľných pamiatok (NKP), ktoré je potrebné chrániť.

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. Perspektívne použitie pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

Touto zmenou územného plánu sa v riešenom území navrhujú nové zábery pôdneho fondu v lokalitách: "b" Staré predné Levice a "d" za Margitou.

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 pôdneho 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	poznámka
			v zastavanom území	mimo zastavaného územia	spolu		skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha	skupina BPEJ/kód BPEJ	výmera v ha		
19	Levice - Kalinčiakovo	Bč		0,283	0,283	záhrady			0146203/4	0,273	0,283	
									0151203/6	0,01		
96	Levice	Bv,Vv	5,15		5,15	vinice	0154602/8	4,034			5,15	
							0144402/5	1,116				
spolu			5,150	0,283	5,433			5,15		0,283	5,433	

Legenda funkčného využitia záberu:

Bč Bývanie mestského typu nízkopodlažné (rodinné domy)

Bv Bývanie vidieckeho typu

Vv Územie vyššej občianskej vybavenosti

6. Závazná časť - doplnenie regulatívov územného rozvoja mesta

ZaD č. 22 upravuje záväznú časť Územného plánu mesta Levice takto:

Regulatívy funkčného využitia územia

Dopĺňa sa text v bode:

XVI. ÚZEMIE VEREJNEJ ZELENÉ

Vz

bod d/ sa dopĺňa:

- radové a skupinové garáže individuálne

Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia

Dopĺňa sa text v bode 3:

(3) Územným plánom mesta sa na katastrálnom území mesta rezervujú koridory pre zariadenie plánovaných diaľkových 400 kV a 110 kV vedení z rozvodne Levice.

Taktiež sa rezervuje:

- koridor pre odbočenie vedenia 1x400 kV Veľký Ďur – Göd, situovaný severne pod elektrickú stanicu Levice;

- koridor pre odbočenie vedenia 2x400 kV Veľký Ďur – Levice a Horná Ždaňa – Levice, ktorý obchádza lokalitu Krížny vrch.

Návrh na úpravy a rozšírenie zastavaného územia

Dopĺňa sa text v bode 6:

Zastavané územie Kalinčiakovo sa navrhuje rozšíriť o plochy novonavrhovanej obytnej zástavby v severozápadnej časti obce (pri Strážnom vrchu), severovýchodnej časti obce pri ceste do Krškán a v juhovýchodnej časti obce a v zmysle schválených „Zmien a doplnkov ÚPN mesta č. 15“ rozšírenie o územie rekreačnej vybavenosti v lokalite Kalinčiakovo – Margita – Ilona. **V zmysle Zmien a doplnkov č. 22 k ÚPN mesta sa navrhuje upraviť hranica zastavaného územia v južnej časti územia v lokalite Za Margitou.**

Záverečné ustanovenia

Dopĺňa sa bod 37:

(37) Zmena a doplnok č. 22 k územnému plánu mesta na zmenu funkčného využitia v lokalitách:

- Staré predné Levice**
- lokalita Nixbrod – Stará Tehelňa**
- Za Margitou**
- Ul. Červenej armády – GREEN CITY**

v ý k r e s o v á č a s ť

Zoznam výkresov s priesvitkami:

1. širšie územné vzťahy a väzby	1 : 25 000
4. komplexný urbanistický návrh	1 : 5 000
5. návrh verejného dopravného vybavenia	1 : 5 000
8. návrh verejného technického vybavenia	1 : 5 000
10. návrh perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely	1 : 5 000