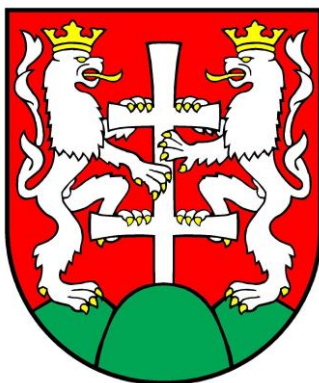


URBI Projektová kancelária

040 01 Košice, Zvonárska 23, tel.0905 224 393, E-mail: belurbi@gmail.com



**ZMENA ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
LEVOČSKÁ DOLINA**

LOKALITA PRI PEKLIANSKOM POTOKU A LOKALITA SLNEČNÁ ÚBOČ

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

2015

Obstarávateľ:

Zastúpený:

Mesto Levoča

PaedDr. Milan Majerský
Primátor mesta

Vo veciach technických:

Ing. Alžbeta Pitoráková
Vedúca odd. IČ,ÚP a ŽP

Osoba s odbornou spôsobilosťou
pre obstarávanie ÚPD a ÚPP:

Ing. Jaroslav Lizák

Riešiteľský tím:

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Alexander Bél

OBSAH :

A. ÚVOD	4
1. ÚDAJE O ZADANÍ ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY LEVOČSKÁ DOLINA V LOKALITÁCH LOKALITE PRI PEKLIANSKOM POTOKU A V LOKALITE SLNEČNÁ ÚBOČ	4
2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA	5
3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	5
4. SÚPIS POUŽITÝCH PODKLADOV	5
B. ZMENY V TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY LEVOČSKÁ DOLINA	6
<u>2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia</u>	<u>6</u>
<u>2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie</u>	<u>6</u>
<u>2.5.3. Občianska vybavenosť</u>	<u>6</u>
<u>2.5.4. Rekreácia a cestovný ruch.....</u>	<u>6</u>
<u>2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť.....</u>	<u>7</u>
<u>2.5.6. Verejná technická vybavenosť</u>	<u>7</u>
<u>2.5.6. Zeleň</u>	<u>7</u>
2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY.....	7
2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY	7
2.8. PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB.....	7
<u>2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia.....</u>	<u>7</u>
<u>2.8.2. Zastavovacie podmienky</u>	<u>7</u>
2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA.....	8
2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA	8
<u>3.1. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde.....</u>	<u>8</u>
SPOLU	10
<u>3.2. Vyhodnotenie vyňatia z lesného pôdneho fondu.</u>	<u>11</u>
4. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI	11
<u>B. STAVBY, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ</u>	<u>11</u>
<u>C. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY</u>	<u>11</u>
4. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	11

A. ÚVOD

1. ÚDAJE O ZADANÍ ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY LEVOČSKÁ DOLINA V LOKALITÁCH LOKALITE PRI PEKLIANSKOM POTOKU A V LOKALITE SLNEČNÁ ÚBOČ

Zmena Územného plánu zóny Levočská Dolina (2015 v znení na prerokovanie) je vypracovaná v intenciách pôvodnej ÚPD ktorú schválilo Mestské zastupiteľstvo v Levoči uznesením č. 20/B/6 dňa 26.08.2004. Závazné časti územného plánu vyhlásilo všeobecne záväzným nariadením č. 120/2004 26.08.2006. Číslovanie kapitol je podľa pôvodného územného plánu zóny.

Mestské zastupiteľstvo v Levoči na základe návrhu mesta Levoča na obstarávanie zmeny územného plánu zóny Levočská Dolina v lokalite Pri Peklianskom potoku z funkcie budov a pozemkov rekreačných chat na budovy a pozemky zmiešanej zástavby (rodinné domy, rekreačné chaty), súhlasilo uznesením č. 58 z 26.03.2015 so začatím procesu obstarávania zmeny Územného plánu zóny ďalej len (ÚPN-Z) Levočská Dolina.

Mestské zastupiteľstvo v Levoči prerokovalo žiadosť ARPROG, a.s., Hodžova 3292/3, 059 01 Poprad o zmenu Územného plánu zóny Levočská Dolina v lokalite Slnečná úboč z funkcie budov a pozemkov rekreačného vybavenia pre Penzióny 1 a 2 a Športovú halu na apartmánové domy, súhlasilo uznesením č. 61 z 26.03.2015 so začatím procesu obstarávania zmeny Územného plánu zóny ďalej len (ÚPN-Z) Levočská Dolina.

K dátumu vypracovania zmeny Územného plánu zóny (2015) v lokalite Pri Peklianskom a v lokalite Slnečná úboč boli vypracované Zmeny Územného plánu zóny Levočská Dolina v lokalitách Pekliansky potok - časť A, Romančina a Pekliansky potok - časť B, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Levoči uznesením č. 22/B/18 dňa 23.04.2008 a Zmena č.2 Územného plánu zóny Levočská Dolina v lokalite Slnečná úboč, ktorú schválilo Mestské zastupiteľstvo v Levoči uznesením č. 28/D/6 dňa 25.09.2008.

Zmena Územného plánu zóny Levočská Dolina (2015 v znení na prerokovanie) je v súlade s pôvodným zadávacím dokumentom z roku 2004.

V súlade s vyhláškou č. 55/2001 Z.z. § 17, odsek 3 sú hlavné výkresy zmeny územného plánu zóny vyhotovené ako nové výkresy (na priesvitkách) zahrňujúce zmenami dotknuté územie pôvodne riešeného ÚPN –Z. Dokumentácia obsahuje:

Textovú časť

- zmeny v textovej časti územného plánu zóny,
- zmeny v záväznej časti územného plánu zóny,
- zmeny v schéme záväznej časti a vo verejnoprospešných stavbách,

Grafickú časť

- zmeny a úpravy v grafickej časti územného plánu mesta (výkresy v ktorých sa navrhované zmeny vyskytujú):

- výkres č. 2 Komplexný urbanistický návrh (1:5 000),
- výkres č. 3 Komplexný urbanistický návrh (1:1 000),
- výkres č. 5 Verejné technické vybavenie, len pre lokalitu Pri Peklianskom potoku (1:1 000),
- výkres č. 6 Priestorová a funkčná regulácia (1:1 000),
- výkres č. 7 Doložka COO (1:1 000),
- výkres č.8 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde (1:5 000).

2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Hlavnými cieľmi riešenia zmeny Územného plánu zóny Levočská Dolina (2015) je:

- Zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia zóny na časti lokality Slnčná úboč a na lokalite Pri Peklianskom potoku
- Prehodnotenie trasovania sietí technickej infraštruktúry na lokalite Pri Peklianskom potoku.

3. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V zmene územného plánu (2015) sú riešené len územia (lokality) ktoré boli obsiahnuté vo všetkých doterajších zneniach územného plánu zóny, t.j. nie sú riešené žiadne nové územia.

Riešené územie lokality Pri Peklianskom potoku leží na vyvýšenom, južne orientovanom, svahu nad miestnym cintorínom. Je totožné s plochou územia, ktoré bolo riešené v pôvodnom Územnom pláne zóny pre skupinu rodinných rekreačných chát v počte 15 chát. V zmene územného plánu sa mení funkcia „budovy a pozemky rekreačných chát“ na funkciu „budovy a pozemky zmiešanej zástavby (RD a RCH)“ a zmeny trasovania inžinierskych sietí pre zásobovanie tejto lokality médiami.

Predmetom riešenia lokality Slnčná úboč sú dve územia:

- Funkcia územia v severnej časti osady Levočskej Doliny (skupina štyroch rodinných rekreačných chát) sa mení z funkcie „budovy a pozemky rekreačných chát“ na funkciu „budovy a pozemky zmiešanej zástavby (RD a RCH)“.
- V severozápadnej časti lokality Slnčná úboč sa mení funkcia z funkcie budovy a pozemky rekreačného vybavenia pre Penzióny 1 a 2 a Športovú halu na apartmánové domy a mení sa zastavovacia štruktúra, zvyšuje sa počet apartmánových domov so zachovaním pôvodnej výškovej regulácie.

4. SÚPIS POUŽITÝCH PODKLADOV

Ako východiskové podklady boli použité:

1. Územný plán zóny Levočská Dolina schválený Mestským zastupiteľstvom v Levoči uznesením č. 20/B/6 dňa 26.08.2004 v znení zmien a doplnkov.
2. Urbanistická štúdia Levočská Dolina – Slnčná úboč (AURIS Liptovský Mikuláš, 2015).

B. ZMENY V TEXTOVEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY LEVOČSKÁ DOLINA

Kapitoly sú číslované podľa sprievodnej správy schváleného Územného plánu zóny Levočská Dolina.

2.5. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

2.5.1. Priestorové a funkčné usporiadanie územia

Text odstavca „V komplexe cestovného ruchu sú navrhované tieto zariadenia“ sa mení takto:

- Športová hala
- Penzión P2 (40 lôžok)
- Apartmánové domy AD2 (14 domov x 12 lôžok, spolu 168 lôžok)
- Apartmánové domy AD1 (4 domy x 16 lôžok, spolu 64 lôžok)
- Apartmánové domy 2015 (11 domov x 12 lôžok, spolu 132 lôžok)

Navrhovaný komplex cestovného ruchu má celkom nasledovnú kapacitu:

- počet lôžok 404
- počet stoličiek 40

2.5.2. Počet obyvateľov a bývanie

Text podkapitoly sa nahrádza novým textom v tomto znení

Navrhovaný počet bytov sa mení takto:

Navrhovaný prírastok bytového fondu rodinných domoch:

Stav v roku 2001	Navrhovaný prírastok	Výsledný stav
31	32	63

Pri obložnosti 3,4 obyvateľa/byt je to $63 \times 3,4 = 214$ obyvateľov.

Predpokladaný prírastok počtu obyvateľov 112 uvedený v zadaní pôvodného Územného plánu zóny z roku 2004 je v tejto zmene územného plánu prekročený o 102 obyvateľov.

2.5.3. Občianska vybavenosť

Bez zmeny.

2.5.4. Rekreačia a cestovný ruch

2.5.4.1. Zariadenia cestovného ruchu a rekreácie

Tabuľka „Prehľad navrhnutých lôžkových kapacít v zariadeniach cestovného ruchu“ sa nahrádza novou tabuľkou:

Názov zariadenia	Počet		Riešené v dokumentácii
	zariadení	lôžok	
Penzión	1	60	ÚPN - Z
Areál „KONIARKA“	1	24	ÚPN - Z
1. skupina rodinných chát (sever)	2	8	ÚPN – Z (2015)
2. skupina rodinných chát (pri penzióne)	7	28	ÚPN – Z (2015)
Ubytovanie na súkromí		250	ÚPN - Z
Areál „SKI CENTRE LEVOČA LD“	20	404	ÚPN – Z (2015)
Spolu		744	

2.5.4.2. Zasnežovanie lyžiarskych tratí

Bez zmeny.

2.5.5. Verejná dopravná vybavenosť

Bez zmeny.

2.5.6. Verejná technická vybavenosť

Bez zmeny.

2.5.6. Zeleň

Bez zmeny.

2.6. PRIESTOROVÁ KOMPOZÍCIA ÚZEMIA A ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Bez zmeny.

2.7. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

Bez zmeny.

2.8. PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB

2.8.1. Podmienky z hľadiska životného prostredia

Bez zmeny.

2.8.2. Zastavovacie podmienky

Bez zmeny.

2.10. ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA REALIZÁCIE NÁVRHU RIEŠENIA

Bez zmeny.

2.11. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Bez zmeny.

2.12. DOLOŽKA CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA

Tabuľka „Skladba ochranných stavieb – návrh“ sa nahrádza novou tabuľkou.

Počet obyv.	Porad. č. úkrytu	Názov objektu	Kapacita ochrannej stavby			Min. zastav. plocha OS v m ²	Poznámka
			SÚ	HÚ	UBS		
	1	Penzión		200		140	Nachádza sa mimo výkres
7	1/a	Rodinný dom			10	10-14	
11	2	Rodinný dom			11	11-16	
14	3	Rodinný dom			14	14-20	
17	4	Rodinný dom			20	20-29	
21	5	Rodinný dom			25	25-36	
11	6	Rodinný dom			11	11-16	
7	7	Rodinný dom			10	10-14	
14	8	Rodinný dom			14	14-20	
21	9	Rodinný dom			25	25-36	
21	10	Rodinný dom			25	25-36	
144		Spolu		200	120		

Vysvetlivky: - *HÚ v plynottesných úkrytoch alebo jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v objektoch poskytujúcich služby obyvateľstvu*
 - *UBS v jednoduchých úkrytoch domoch budovaných svojpomocne rodinných domoch*
 -

3. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE

3.1. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde

Na koniec textu sa vkladá nový text v tomto znení:

V zmene územného plánu zóny Levočská Dolina (2015) sa v lokalite Pri Peklianskom potoku a v lokalite Slnčná úboč mení funkcia „budovy a pozemky rekreačných chát“ na funkciu „budovy a pozemky zmiešanej zástavby (RD a RCH)“

Pri vyhodnotení záberu poľnohospodárskej pôdy pre funkčné plochy „budovy a pozemky rekreačných chát“ boli vyhodnotené len v rozsahu 350 m² pre jednu chatu. V zmene územného plánu zóny (2015) je prepracovaný záber poľnohospodárskej pôdy pre funkciu „budovy a pozemky zmiešanej zástavby (RD a RCH)“ na veľkosť pozemkov prislúchajúcich pre rodinné domy. Tým sa v tabuľke č. 1 „Bilancia perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“ rušia lokality č. 7,8,16 nahrádzajú sa lokalitami Z 1 Pri Peklianskom potoku a Z 2 Slnčná úboč – sever.

Tabuľka č. 1 „Bilancia perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely“ sa nahrádza novou, upravenou tabuľkou.

Vysvetlivka k upravenej tabuľke:

- ZZ zmiešaná zástavba (rodinné domy a rodinné rekreačné chaty)

Tabuľka č. 1 Bilancia perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
Časť mimo hranice zastavaného územia

Č. lo ka-lity	Navrhov. funkčné využitie	Katastr. územ.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera poľnohospodárskej pôdy												Celkom PPF v ha	Z toho chrá-nená	Výmera nepoľ-nohosp. pôdy v ha	Uží-vateľ
				Orná pôda				Záhrady				TTP							
				Cel-kom	z toho			Cel-kom	z toho			Cel-kom	z toho						
	BPEJ	sk	ha		BPEJ	sk	ha		BPEJ	sk	ha								
Mimo hranice zastavaného územia																			
1	ČOV	Levoča	0,100											0,100	0914065	7	0,100	0,100	-
2	D	Levoča	0,070											0,070	0914065	7	0,070	0,070	
3	Š	Levoča	0,900											0,900	0914065	7	0,900	0,900	
4	D	Levoča	0,070	0,070	971.04	7	0,070											0,070	
5	OV	Levoča	0,900	0,900	971.04	7	0,900											0,900	
6	D	Levoča	0,200	0,200	971.04	7	0,200											0,200	
7	RCH	Levoča	0,240	0,240	971.04	7	0,240											0,240	-
8	RCH	Levoča	0,360	0,360	971.04	7	0,360											0,360	
9	rigol	Levoča	0,026	0,020	971.04	7	0,020											0,020	-
10	B	Levoča	0,830	0,800	971.04	7	0,800	0,030	971.04	7	0,030							0,830	
11	B	Levoča	0,200	0,200	971.04	7	0,200											0,200	
12	D	Levoča	1,200	1,200	971.04	7	1,200											1,200	
13	B	Levoča	0,380	0,380	971.04	7	0,380											0,380	
14	B	Levoča	1,600	1,600	971.04	7	1,600											1,600	
15	B	Levoča	1,100	1,100	971.04	7	1,100											1,100	
16	RCH	Levoča	0,160	0,160	971.04	7	0,160											0,160	
17	D	Levoča	1,060											0,060	1082785	9	0,060	0,060	-
18	D	Levoča	0,700											0,700	0914065	7	0,700	0,700	-
19	OV	Levoča	0,040																0,040
21	TV	Levoča	0,025											0,025	0982885	9	0,025	0,025	
22	TV	Levoča	0,025											0,025	0914065	7	0,025	0,025	
23	TV	Levoča	0,025											0,025	0914065	7	0,025	0,025	
Z 1	ZZ*	Levoča	2,270	2,270	971.04	7	2,270											2,270	
Z 2	ZZ*	Levoča	0,720	0,720	971.04	7	0,720											0,720	
Spolu mimo zast. územia			12,248	10,220				0,030						1,905				12,245	1,046
V zastavanom území																			
10a	B	Levoča	0,110	0,110														0,110	-
12a	D	Levoča	0,300															-	-
15a	OV	Levoča	0,850					0,050										0,050	-
17a	D	Levoča	0,006											0,006				0,006	-
20	B	Levoča	0,240															-	-
24	B	Levoča	0,405					0,405										0,405	
25	B	Levoča	0,059					0,059										0,059	
Spolu v zastav. území			1,970	0,110				0,514						0,006				0,630	1,340
SPOLU			14,218	10,330				0,544						1,911				12,845	2,386

- Vysvetlivky) * ZZ zmiešaná zástavba (rodinné domy a rodinné rekreačné chaty)

3.2. Vyhodnotenie vyňatia z lesného pôdneho fondu.

Bez zmeny.

4. NÁVRH ZMENY ZÁVÄZNEJ ČASTI

A. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY:

Závazná časť Územného plánu zóny Levočská Dolina, úplné znenie v znení zmien č. 1 a 2 sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V kapitole 1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, sa v bode 1.1.

- za zátvorku vkladá text: „v znení zmien územného plánu zóny“
- vkladá sa nová odrážka s týmto textom: „-zmiešaná zástavba (rodinné domy a rodinné rekreačné chaty)

2. V kapitole 2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia, sa v bode 2.2 na koniec vety za zátvorku vkladá text:

- „v znení zmien územného plánu zóny“

3. V kapitole 3 Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a určenie zastavovacích podmienok, sa v bode 3.5 na koniec vety vkladá text .

- „a v lokalitách riešených v Zmene územného plánu zóny 2015 podľa údajov vo výkrese č. 6 (Priestorová a funkčná regulácia, M 1 : 1 000“
- body 3.8., 3.9., 3.10. sa rušia.

B. STAVBY, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

Bez zmeny

C. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Kapitola sa dopĺňa o slová: Pozemky na verejnoprospešné stavby v lokalite Pri Peklianskom potoku sú zrejmé z výkresu č. 5 zmeny 2015 (Verejné technické vybavenie, M 1 : 1 000).

C. NÁVRH ZOZNAMU VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Sa dopĺňa o slová: V lokalitách riešených v zmene 2015 Pri Peklianskom potoku a sieť miestnych obslužných a prístupových komunikácií vyznačených vo výkrese č. 5 zmeny 2015 (Verejné technické vybavenie, M 1 : 1 000),

4. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A NÁVRH VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Bez zmeny