



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 29.09.2011

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Schválenie Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava – lokalita A – „Pod Gombášom“ a lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“

Predkladá:

Darina Repaská
prednostka MsÚ

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave

A/ s c h v a ľ u j e

Prerokované :

v komisii výstavby, územného plánovania,
životného prostredia a miestnych komunikácií
dňa 14.09.2011

Kontrolu zákonnosti a správnosti návrhu na uznesenie vykonali:

JUDr. Katarína Balážová
JUDr. Erika Mihalíková

Vypracovali:

Ing. arch. Ľubomír Polák
Ing. Mária Dovalová

Materiál obsahuje:

- 1/ Dôvodovú správu
- 2/ Správu o doterajšom postupe obstarávania
- 3/ Uznesenie č. zo dňa 29.9.2011 o schválení návrhu ZaD č. 1/2011 ÚPN mesta Rožňava
- 4/ VZN č. zo dňa , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN mesta Rožňava

- Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava, lokalita A – „Pod Gombášom“ a lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“ (§ 31 ods. 1 a § 26 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /stavebný zákon/) a

- Všeobecne záväzné nariadenie (VZN), ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu mesta Rožňava po Zmenách a doplnkoch č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava, lokalita A – „Pod Gombášom“ a lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“ (§ 27 ods. 3 stavebného zákona), podľa podrobne rozpisaneho uznesenia a VZN, ktoré sú na samostatných stranách.

Ukladá:

Zverejniť Záväznú časť ZaD č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava - lokalita A – „Pod Gombášom“ a lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“

Z: prednostka MsÚ

B/ n e s c h v a ľ u j e

Dôvodová správa

Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava, lokalita A – „Pod Gombášom“

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN mesta Rožňava, lokalita A – „Pod Gombášom“ (ďalej len zmeny a doplnky, lokalita A), je reagovať na nový investičný zámer v severovýchodnej časti mesta a vytvoriť legislatívne a územno-technické predpoklady pre územný rozvoj na lokalite A, formou zástavby rodinných domov a príslušnej základnej občianskej vybavenosti. V záujme splnenia uvedeného cieľa bolo potrebné zabezpečiť zmenu funkčného využitia pozemkov z pôvodnej funkcie – zmiešané územie, na nové funkčné využitie – obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

Cieľom týchto zmien a doplnkov, lokalita A, je skoordinať nové funkčné využitie plôch s celkovou koncepciou územného, priestorového rozvoja a funkčného využívania územia mesta tak, aby všetky súvisiace územno-technické a ekologické danosti a podmienky vyplývajúce zo zmien a doplnkov boli zosúladené so schváleným ÚPN mesta Rožňava z r. 2009.

V oblasti novej bytovej výstavby dôjde k zvýšeniu o cca 60 rodinných domov (pôvodne plánovaná výstavba z r. 2009: 43 RD, severne od súčasne riešenej lokality A), čo vyvolá nároky na základnú občiansku vybavenosť a služby pre obyvateľov novej obytnej zóny rodinných domov. Pri vstupe do navrhovanej obytnej zóny je navrhnuté komerčné zariadenie občianskej vybavenosti, maloobchod potravín, drogéria a v ťažisku obytnej zóny je potrebné realizovať služby v rámci rodinných domov (polyfunkčný objekt) s možnosťou umiestnenia komerčných služieb nevýrobného charakteru, napr. kaderníctvo, holičstvo, pedikúra, právne služby, zubár a pod., vzhľadom na relatívne vzdialené centrá občianskej vybavenosti od riešenej lokality A.

Navrhované rodinné domy v rámci riešenej zóny budú mať max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia. Zariadenie základnej občianskej vybavenosti môžu mať v rámci zóny 3 nadzemné podlažia. Uvedeným regulovaním zástavby je aj zachovanie panoramatických pohľadov na historickú štruktúru zástavby a charakteristickú siluetu mesta.

V blízkosti riešenej zóny sa nachádzajú plochy pre rozvoj rekreácie a športu, ktoré by mohli poskytnúť možnosti na relax aj pre občanov bývajúcich v navrhovaných rodinných domoch.

Zmenou funkčného využitia plôch zo zmiešaného územia na obytné územie so zástavbou rodinných domov nedôjde k zhoršeniu stavu životného prostredia, okrem predpokladanej zvýšenej hladiny hlučnosti z automobilovej dopravy na Košickej ul. Ak na základe meraní hladiny hluku dôjde k jej prekročeniu, je potrebné prijať účinné opatrenia na ich zníženie na prípustnú hodnotu. Podľa potreby riešiť protihlukovú stenu pozdĺž Košickej ul. a okná navrhnúť trojsklom.

Navrhované rodinné domy a zariadenia budú napojené na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí nasledovne: nový zásobovací vodovod, ktorý bude prepojený na potrubie navrhovaného verejného vodovodu so zokruhovaním. Splaškové vody z riešenej lokality budú odvádzané samostatnou splaškovou gravitačnou kanalizáciou, ktorá má byť napojená do verejnej kanalizácie na sídlisku Juh. Stoková sústava má byť delená. Elektrickou energiou bude riešená zóna zásobovaná z dvoch nových trafostaníc, ktoré majú byť napojené z VN prípojkou z jestvujúceho vzdušného vedenia VSD 22 kV, linka 385. Zásobovanie plynom

bude riešená zóna zabezpečená prepojavacím plynovodom PE 100 od hydinárskej farmy Breziny, v dĺžke cca 270 m.

V oblasti životného prostredia je potrebné realizovať zámery schváleného ÚPN mesta z r. 2009 a dodržať požiadavky vyplývajúce zo správy o hodnotení vplyvov na životné prostredie návrhu strategického dokumentu – ÚPN mesta Rožňava z r. 2009. Do východného okraja riešeného územia zasahuje regionálny biokoridor Sitárka. Preto je potrebné chrániť faunu a flóru v trase uvedeného biokoridoru. Ďalej treba zachovať a dopĺňať stromovú vegetáciu brehového porastu, zachovať prirodzený tok tak, aby sa zachovala voda v krajine a aby nedochádzalo k jej rýchlemu odtoku.

Navrhovanými zmenami a doplnkami lokality A nedôjde k zmene základnej urbanistickej koncepcie a kompozície mesta. Dôjde k zmene funkčného využitia plôch a posunutie výstavby rodinných domov na území o výmere cca 8,40 ha južným smerom ku Košickej ul., na miesta ktoré boli doteraz určené pre funkčné využitie – zmiešané územie.

V navrhovanej lokalite je nutné dodržať ochranné pásmo telekomunikačného podzemného kábla DK, so zákazom výstavby v ochrannom pásme podzemného kábla DK, ktoré prechádza južnou časťou riešeného územia. Taktiež je nutné dodržať ochranné pásma vzdušných vedení el. energie 110 kV, 22 kV vedenie VSD č. 385, ktoré sú vedené v západnej časti riešeného územia.

Navrhovaná lokalita A bude sprístupnená jednou križovatkou na Košickej ul., s odbočovacím a príjazdovým pruhom pri vjazde a výjazde v západnej časti zóny, z ktorej bude táto zóna IBV napojená na dopravný systém mesta. V rámci uvedenej lokality je navrhnutá miestna obslužná komunikácia.

Riešené zmeny a doplnky, lokalita A sú navrhnuté v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti územného a priestorového plánovania, stavebného poriadku, ochrany prírody a krajiny, životného prostredia, technickej a dopravnej infraštruktúry a v prípade dodržania navrhnutých zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia bude zachovaný trvalo udržateľný rozvoj v hospodárskej, sociálnej a ekologickej oblasti v súlade so schváleným ÚPN mesta Rožňava z r. 2009.

Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2011 Územného plánu mesta Rožňava, lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“

Dôvodom obstarania zmien a doplnkov, lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“, je reagovať na nový investičný zámer v severnej časti mesta a vytvoriť legislatívne a územno-technické predpoklady pre územný rozvoj na lokalite B, formou zástavby rodinných domov. V záujme uvedeného cieľa bolo potrebné zabezpečiť zmenu funkčného využitia pozemkov na nové funkčné využitie – obytné územie so zástavbou s rodinnými domami.

Cieľom týchto zmien a doplnkov, lokalita B, je skoordinať nové funkčné využitie plôch s celkovou koncepciou územného, priestorového rozvoja a funkčného využívania územia mesta tak, aby všetky súvisiace územno-technické a ekologické danosti a podmienky vyplývajúce zo zmien a doplnkov boli zosúladené so schváleným ÚPN mesta Rožňava z r. 2009.

V oblasti novej bytovej výstavby dôjde k zvýšeniu počtu rodinných domov, čo vyvolá nároky na rozšírenie technickej infraštruktúry; vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvody el. energie a telekomunikačných vedení.

Navrhované rodinné domy v rámci riešenej zóny budú mať max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovia. Zastrešenie rodinných domov treba riešiť formou šikmého zastrešenia z prírodných materiálov. Cieľom regulovania zástavby je zachovanie charakteru súčasnej zástavby rodinných domov a panoramatických pohľadov na historickú štruktúru zástavby a charakteristickú siluetu mesta. Nová lokalita IBV bude nadväzovať na súčasnú zástavbu RD.

Rozšírením zastavaného územia a zmenou funkčného využitia plôch z poľnohospodárskej pôdy, záhrad, trvalých trávnych pozemkov na nové bytové územie so zástavbou rodinnými domami nedôjde na riešenom území k zhoršeniu stavu životného prostredia.

Navrhované rodinné domy a zariadenia budú napojené na existujúce rozvody inžinierskych sietí nasledovne: pre zásobovanie riešenej lokality treba vybudovať nový zásobovací vodovod, ktorý bude prepojený na potrubie verejného vodovodu so zokruhovaním vodovodu vedeného v telese Útulnej ul. Do vybudovania splaškovej kanalizácie budú rodinné domy odkanalizované do žump. Dažďové vody budú odvedené do vsakovacích jám (ELWA blokov). Zásobovanie plynom bude riešené rozšírením STL plynovodu PE 100, k miestam odberu – plynomerným skriniam. Elektrickou energiou budú rodinné domy zásobované el. prípojkou zo stožiarovej trafostanice, ktorá je umiestnená vedľa Útulnej ul.

Vzdušné VN 22 kV vedenie je potrebné zrušiť a riešiť preložku podzemným káblom v úseku od stožiarovej trafostanice po vzdušné okružné vedenie, ktoré je trasované pod lesným masívom Rákoš.

Riešená lokalita je v dotyku s nasledovnými verejno-prospešnými stavbami:

VH – 2 Prepojovacie potrubie DN 150 dl. cca 2000 m vodojemu III. tlakového pásma a vodojemu Kalvária, navrhovaný vodovod, VH – 18 Splašková kanalizácia v rozvojovej lokalite RD pri Kukučínovej ul. s napojením na zberače na Kukučínovej ul. a Ružovej u. (H3-5), VH 28 28 Vzdušné vedenie VN 2 x 22 kV.

Navrhovanými zmenami a doplnkami, lokalita B sa menia vymedzené ochranné pásma schváleného ÚPN mesta Rožňava z r. 2009, v oblasti nadradenej

Na riešenej lokalite je potrebné zabezpečiť vysporiadanie záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Krajským pozemkovým úradom Košice bol dňa 7.7.2011 udelený súhlas na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely v rozsahu návrhu ZaD č. 1 ÚPN mesta Rožňava. Súčasne súhlasili so zmenou navrhovaného funkčného využitia na výstavbu rodinných domov za dodržania stanovených podmienok vyplývajúcich z právnej ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Bytová výstavba

V rámci schváleného ÚPN mesta Rožňava z r. 2009 je v okrsku č. 2, Útulná ul. I, plánovaná výstavba 14 rodinných domov severne od riešeného územia a južne od riešeného územia na lokalite Útulná ul. II, je plánovaných 12 rodinných domov. Celková projektovaná kapacita lokality Útulná ul. sa riešenými ZaD so zvýšením počtu RD o cca 5 RD, zvýši na 31 rodinných domov.

Komisia výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií na svojom zasadnutí dňa 14.9.2011 odporúča schváliť návrh zmien a doplnkov č. 1/2011 v Rožňave lokalita A – „Pod Gombášom“ a lokalita B – „IBV Podrákoš – lokalita Útulná“ vrátane VZN.

Vypracovala: Ing. Mária Dovalová

Dňa 09.09.2011

SPRÁVA

o doterajšom postupe obstarávania

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ROŽŇAVA ZMENY A DOPLNKY Č. 1

Mesto Rožňava má spracovaný Územný plán mesta Rožňava, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom Rožňava. Na základe preskúmania aktuálnosti platnej ÚPD mesto rozhodlo o obstaraní Zmien a doplnkov platnej ÚPD

Na základe uzatvoreného zmluvného vzťahu spracovateľom ÚPD je Ing. arch. Zelina. Obstarávanie ÚPN mesta Zmeny a doplnky č.2/2011 zabezpečuje Ing. arch. Macko, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD, registračné číslo 066.

Pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie bol stanovený postup, v zmysle § 31 ods.2 stavebného zákona.

Dokumentácia Územný plán obce Rožňava - Zmeny a doplnky č.1/2011 bola spracovaná v roku 2010. Dňa 10.02.2011 bolo v zmysle §22, odst.1-3 stavebného zákona začaté verejné prerokovanie Územného plánu obce Rožňava - Zmeny a doplnky č.1/2011, ktoré bolo ukončené v termíne 25.03.2011. Oznámenie o verejnom prerokovaní bolo vyvesené po dobu 30 dní na verejnej tabuli a dokumentácia bola k nahliadnutiu sprístupnená na Mestskom úrade Rožňava. Dotknutým orgánom štátnej správy a organizáciám bolo zaslané Oznámenie o prerokovaní Územného plánu obce Rožňava - Zmeny a doplnky č.1/2011 osobitným listom. Dňa 10.02.2011 sa uskutočnilo verejné prerokovanie spojené s výkladom spracovateľa. Výsledky z prerokovania a písomné stanoviská boli vyhodnotené a premietnuté do výsledného elaborátu. Zároveň boli vyžiadané stanoviská orgánov podľa osobitných predpisov:

- RÚVZ so sídlom v Košiciach
- KPÚ Košice
- KÚŽP Košice

Keďže v k.ú. Rožňava nachádzajú chránené územia a má viac ako 2000 obyvateľov, ÚPD prešla procesom posúdenia vplyvov na životné prostredie. Na základe Oznámenia o strategickom dokumente /23.11.2010/ Obvodný úrad ŽP Rožňava vydal 23.12.2010 Rozhodnutie, že strategický dokument sa nebude posudzovať /č. 2010/00955/.

Košice, september 2011

Spracoval: Ing. arch. Jozef Macko, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPN-O Rožňava - Zmeny a doplnky č.1, registračné číslo 066

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA
ROŽŇAVA
Č. /2011**

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave v zmysle §6, odst.1, §11, odst.5, písm.g) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vo väzbe na §27, odst.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, sa uznieslo dňa na tomto Všeobecne záväznom nariadení k záväzným častiam „Územného plánu obce Rožňava - Zmeny a doplnky č.1“.

ČL. 1

- 1. VYHLASUJE SA ZÁVÄZNÁ ČASŤ „ÚPN MESTA ROŽŇAVA – ZMENY A DOPLNKY Č.1/2011“.**
- 2. ZÁVÄZNOU ČASŤOU SA**
 - A) VYMEDZUJÚ ZÁSADY A REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA UVEDENÉ V PRÍLOHE Č. 1/2011 V ČASTI A,**
 - B) URČUJÚ SA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY UVEDENÉ V PRÍLOHE Č. 1 V ČASTI B.**

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA ROŽŇAVA Č...../2011 K ÚPN MESTA ROŽŇAVA – ZMENY A DOPLNKY Č.1/2011 SCHVÁLENÉ UZNESENÍM MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V ROŽŇAVE Č. /2011 ZO DŇA 2011

JE PRÍLOHOU

- UZNESENIA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA ROŽŇAVA O SCHVÁLENÍ ÚPN MESTA ROŽŇAVA SCHVÁLENÉHO 26.02.2009
- UZNESENIA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA ROŽŇAVA Z 26.02.2009 A VZN Č.41 Z 26.02.2009, KTORÉHO SÚČASŤOU SÚ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

.....
MUDr. Vladislav LACIAK
primátor mesta

Z Á V Ä Z N Á Č A S Ť

Územného plánu obce Rožňava - Zmeny a doplnky č.1/2011

Príloha č.1 časť A

Toto nariadenie vymedzuje záväzné časti ÚPN MESTA Rožňava – Zmeny a doplnky č.1/2011, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č./2011 zo dňa2011.

- UZNESENIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA ROŽŇAVA O SCHVÁLENÍ ÚPN MESTA ROŽŇAVA SCHVÁLENÉ 26.02.2009
- UZNESENIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA ROŽŇAVA Z 26.02.2009 A VZN Č.41 Z 26.02.2009, KTORÉHO SÚČASŤOU SÚ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB.

sa mení a dopĺňa nasledovne:

C. Záväzná časť územného plánu mesta

(sa dopĺňa nasledovne)

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. Urbanistické, priestorové, kompozičné kultúrohistorické, kúpeľné, krajinnno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

...

- 1.20 zmeniť funkčné využitie plôch na lokalite A - „Pod Gombášom“, na pozemkoch parc. č. KN-E 2171, 2172, 2173, 2175, 2176, 2177 a 2178 v k.ú. Rožňava a to z pôvodnej funkcie - zmiešané územie, na nové funkčné využitie - obytné územie so zástavbou rodinnými domami.

...

3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Maloobchod

...

- 3.35 lokalizovať obchodné zariadenia lokálneho významu, napr.; supermarket v obytných súboroch, maloobchod potravín, drogéria, aj na lokalite A - „Pod Gombášom“,

Služby

...

- 3.37 uvažovať so spádovou oblasťou pre 5000 obyvateľov a s dostupnosťou 1000 m pre zariadenie služieb typu ZOV; opravovne spotrebného tovaru a obuvi, zberne opráv a čistiarni, holičstvo, kaderníctvo, aj pre lokalitu A - „Pod Gombášom“.