



architektonická kancelária, spol. s r.o. Zvonárska 23, 040 01 Košice

tel./fax: 055 7294151, e-mail: arka@stonline.sk

územný plán mesta

R O Ž Ň A V A

Zmeny a doplnky č. 6
textová časť

Košice, jún 2020

názov dokumentácie:	územný plán mesta Rožňava Zmeny a doplnky č. 6
	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:	jún 2020
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. Agnesa Hoppanová

Súhrnný obsah dokumentácie:

Kompletný elaborát ZaD č. 6 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. 6 územného plánu mesta Rožňava bola vypracovaná a obstarávateľovi dodaná v štyroch vyhotoveniach v analógovej forme a v jednom vyhotovení v elektronickej forme (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	6
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>	8
3.1.	Statická doprava	8
4.	<u>Verejné technické vybavenie územia</u>	8
4.1.	Zásobovanie pitnou vodou	8
4.2.	Odkanalizovanie územia	8
4.3.	Zásobovanie elektrickou energiou	9
4.4.	Zásobovanie teplom	9
5.	<u>Ochrana a tvorba životného prostredia</u>	9
6.	<u>Koncepcia riešenia z hľadísk požiadaviek civilnej ochrany, protipožiarnej ochrany</u>	9
7.	<u>Ochranné pásma</u>	9
8.	<u>Záväzná časť územného plánu mesta</u>	10
9.	<u>Požiadavky na zábery pôdneho fondu</u>	11

1. Úvod

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 dlhodobou 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. 6 územného plánu mesta Rožňavy

- zmena funkčných plôch poľnohospodárskej pôdy a ostatných plôch na obytné územie so zástavbou rodinnými domami s nízkou intenzitou zástavby.

Riešené územie sa nachádza v západnej časti územia sídla vo väzbe na jestvujúcu nízkopodlažnú zástavbu. Podľa katastrálnej mapy je územie vedené ako zastavané plochy. Zámerom investora je výstavba rodinných domov vo voľnej krajine s nízkou intenzitou zástavby.

1.3. Spôsob spracovania a prerokovania dokumentácie

Zmeny a doplnky územného plánu mesta č. 6 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 čís. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR čís. 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 zadaním a s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou

Riešenie ZaD č. 6 ÚPN mesta je v súlade so schváleným Zadaním 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. 6 územného plánu mesta Rožňava boli použité podklady:

- územný plán *mesta Rožňavy*
- investičný zámer

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.6 je zmena funkčných plôch a regulácie priestorového usporiadania územia v riešenej lokalite.

Navrhovaným urbanistickým riešením sa má dosiahnuť principiálne funkčné zónovanie mesta a hierarchizované usporiadanie jeho vnútornej štruktúry a vonkajších väzieb, so snahou o vylúčenie alebo aspoň minimalizovanie prevádzkových konfliktov a vzájomných negatívnych ovplyvnení jednotlivých stavieb, navrhovaných na rozvojových plochách mesta. Pre praktické dosiahnutie zámerov navrhovanej urbanistickej koncepcie sa v územnom pláne mesta stanovuje záväzná regulácia funkčného využitia plôch. ňou sa určuje prípustnosť funkčného využitia (zástavby) jednotlivých konkrétnych území, ktorá je záväzným regulatívom pri plánovaní výstavby a pri rozhodovaní o prípustnosti jednotlivých stavieb. Reguláciou funkčného využitia sa jednak definuje a špecifikuje funkcia každého konkrétného územia v organizme mesta, zároveň sa ňou stanovuje lokálna prípustnosť konkrétného druhu zástavby formou prípustných a výnimočne prípustných objektov a funkcií.

Pre prehľadnosť regulatívov v jednotlivých častiach územia sídla riešené územným plánom sú navrhované regulačné bloky určené:

- hranicami

- funkčným využitím so stanovením:
- prípustným využitím
- obmedzujúcim využitím
- vylučujúcim funkčným využitím

Základnou charakteristikou regulačného bloku je jeho základná funkcia, graficky znázornená vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“.

Podľa konkrétnej funkčnej špecifiky je pre mesto spracovaný nasledovný návrh regulácie funkčného využitia plôch (podľa kódových označení vo výkrese komplexného urbanistického návrhu) takto:

PODROBNOSTI REGULÁCIE PRÍPUSTNÉHO FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH SÚ ŠPECIFIKOVANÉ NASLEDOVNE:

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ RD

a/ prípustné využitie:

- výlučne pre bývanie

b/ obmedzujúce využitie:

- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí **do 20 lôžok**
- administratívne, 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 s obytným podkrovím a do rozsahu najviac 6 bytov v objekte

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

Pre riešenie lokalitu sú platné regulatívy 2 + p/0,10, kde 2 + p je výška zástavby a 0,10 je zastavanosť.

3. Verejné dopravné vybavenie územia

Riešená lokalita je napojená na jestvujúcu verejnú sieť miestnych obslužných komunikácií.

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

Riešené územie je napojené na verejnú technickú infraštruktúru s dostatočnou kapacitou vzhľadom na nízku intenzitu zastavanosti (predpoklad na umiestnenie 3 - 4 rodinné domy).

4.1. Zásobovanie pitnou vodou

Riešené územie bude zásobované pitnou vodou z verejného vodovodu.

4.2. Odkanalizovanie územia

Riešená lokalita je napojená kanalizačnou prípojkou na jestvujúcu kanalizačnú sieť sídla kapacitne postačujúcu pre investičný zámer.

4.3. Zásobovanie elektrickou energiou

Riešené územie je napojené na NN rozvody sídla.

4.4. Zásobovanie teplom

Navrhované objekty budú zásobované samostatne z vlastných zdrojov tepla.

5. Ochrana a tvorba životného prostredia

Navrhovaná zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia nepredstavuje 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 obce.

V riešenej lokalite sa navrhuje výsadba vysokej zelene pre elimináciu hluku a prašnosti.

Riešená lokalita je 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. 6 sa mení grafická a záväzná časť územného plánu mesta Rožňava.

V texte záväznej časti Územného plánu mesta Rožňava vyhlásenej ako VZN č. 6/2014, ktorá bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 121/2014 zo dňa 26.6.2014 sa dopĺňa:

v časti 6. - Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch **dopĺňa bod 2.12. - Pre lokalitu riešenú v ZaD č. 6 platia regulatívy:**

NA PLOCHÁCH ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÉ RD

a/ prípustné využitie:

- výlučne pre bývanie

b/ obmedzujúce využitie:

- rodinné domy vo voľnej alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva
- malé ubytovacie zariadenia, vrátane ubytovania pre starších ľudí **do 20 lôžok**
- administratívne, 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 s obytným podkrovím a do rozsahu najviac 6 bytov v objekte

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie

Pre riešenú lokalitu sú platné regulatívy 2 + p/0,10, kde 2 + p je výška zástavby a 0,10 je zastavanosť.

- **v časti 7** – Vymedzenie zastavaného územia mesta **sa dopĺňa bod 7.4. – hranica zastavaného územia sa rozšíri o lokalitu riešenú v ZaD č. 6.**

9. Požiadavky na zábery pôdneho fondu

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			
25	Rožňava	bývanie		4,550	4,550	OP, záhrady			8/057946 5	3,220	3,220	1	
SPOLU			0,000	4,550	4,550		0		3,220	3,220			

Legenda:

B	Bývanie
Vv	Vyššia občianska vybavenosť
Ov	Občianska vybavenosť
Zm	Zmiešané územie s polyfunkčnou zástavbou
D	Doprava

Zmenami a doplnkami čís. 6 mesta Rožňava dochádza k záberu PP v rozsahu 3,220 ha.

Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ): 0511002, 0511005, 0579265, 0579462, 0579465, 0583782, 0779462. 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'

ARKA - architektonická kancelária, s.r.o
Zvonárska 23
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
010-A/2020

Vybavuje/linka
Mgr. Tadeáš Litavec

Miesto, dátum odoslania
V Prešove, 19.06.2020

Vec: Potvrdenie

Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy Bratislava, regionálne pracovisko Prešov ako autorizovaná organizácia pre komplexný výskum pôd Slovenska, komplexný monitoring vývoja vlastností pôd, poradenstvo, expertnú a posudkovú činnosť na úseku ochrany a racionálneho využívania pôd, informatiku o vlastnostiach poľnohospodárskych pôd Slovenska a správca geografického informačného systému o pôdach Slovenska

týmto potvrdzuje,

že vo vymedzenom záujmovom zón „Rožňava“ a sa vyskytujú nasledovné bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ):

0511002 0511005 0579265 0579462 0579465 0583782 0779462

Ing. S. Torma, PhD.

Vedúci VÚPOP, RP Prešov

NÁRODNÉ POĽNOHOSPODÁRSKE
A POTRAVINÁRSKE CENTRUM
Výskumný ústav pôdoznanectva
a ochrany pôdy
Regionálne pracovisko Prešov
Raymanova 1, 080 01 PREŠOV
-14-

v ý k r e s o v á č a s t'