

# Oznámenie o strategickom dokumente

v zmysle § 5 zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie  
a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## I. Základné údaje o obstarávateľovi

---

1. **Názov:**  
Mesto Levice
2. **Identifikačné číslo:**  
00307203
3. **Adresa sídla:**  
Mestský úrad, Nám. hrdinov, č.1, 934 01 Levice
4. **Kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa:**  
Ing. Štefan Mišák, primátor mesta, Nám. hrdinov, č.1, 934 01 Levice t.č. 036 63 50 288,  
primator@levice.sk
5. **Údaje kontaktnej osoby od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente a miesto konzultácie:**  
Architektonická kancelária ARKA s.r.o., - Ing. arch. Dušan Marek  
Zvonárska č. 23, 040 01 Košice t.č. /fax: 055 7294151/52  
Ing. arch. Alica Tichá, Mestský úrad v Levicích – Oddelenie územného plánovania  
a stavebného poriadku, úsek územného plánovania, Nám. hrdinov, č.1, 934 01 Levice t.č. 036  
6350 209, E-mail uzemny.rozvoj@levice.sk

## II. Základné údaje o strategickom dokumente

---

1. **Názov:**  
  
**Zmena a doplnok k územnému plánu mesta Levice č.16.**
2. **Navrhované zmeny sa týkajú lokalít:**
  - 2.1. **Lokalita „a“ – Ul. Kpt. Nálepku**  
Zmena funkčného využitia zo sociálno-občianskej vybavenosti na vyššiu občiansku  
vybavenosť – zariadenia pre verejnú správu a riadenie, žiadateľ Mestský úrad Levice,  
Oddelenie správy a evidencie majetku
  - 2.2. **Lokalita „b“ – IBV Bátovská Družstevnícka ul., II. etapa**  
Zmena ďalšej lokality medzi ulicami Družstevnícka a Bátovská pre nízkopodlažnú obytnú  
zástavbu z výhľadového na návrhové obdobie, žiadateľ ŠPED-TRANS, s.r.o., Ku Bratke 5,  
934 01 Levice
  - 2.3. **Lokalita „c“ - Vinohrady II**  
Zmena z vyššej občianskej vybavenosti na polyfunkčnú zástavbu na sídlisku Vinohrady,  
žiadateľ Ondrej Pokoraczký, Dopravná ulica č. 2434/5, 934 01 Levice
  - 2.4. **Lokalita „d“ - Podhradie**  
Zmena v novonavrhovanej lokalite obytnej zástavby v lokalite Podhradie z nízkopodlažnej  
zástavby na viacpodlažnú, žiadateľ BEAST STUDIO s.r.o. Ul. F. Hečku 510/43, 934 01  
Levice 934 01

### **2.5 Lokalita „e“ – Mestská časť Kalinčiakovo**

Zmena funkčného využitia zo základnej občianskej vybavenosti na bývanie v mestskej časti Kalinčiakovo, žiadateľ Emil Buchlovič a Zlatica Buchlovičová, Textilná 3058/22, 934 01 Levice

### **2.6 Lokalita „f“ – Rybníky, Ul. Ku Bratke**

Zmena plôch verejnej zelene na plochy verejného technického vybavenia v lokalite Ku Bratke, žiadateľ Radoslav Ilés - AUTO LINE, Mochovská 15 934 01 Levice

### **2.7 Lokalita „g“ - Kalinčiakovo, Za Margitou**

Zmena z plochy rekreačnej a športovorekreačnej vybavenosti na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou v lokalite „Za Margitou“, žiadateľ Proma s.r.o., Bytčianska 16/3492, 934 01 Žilina

### **2.8. Lokalita „h“ - Viničné lokality - zosúladienie názvoslovia v územnom pláne s platnou legislatívou, žiadateľ OÚPSP, úsek územného plánovania**

### **2.8 Lokalita „i“ Záhradkárske osady Čankov**

Záhradkárske osady a územie viníc s rekreačnou funkciou Čankov, žiadateľ Mestský úrad Levice, Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku

### **2.9 Lokalita „j“ – Tatranská ulica – dopravné riešenie**

Dopravné riešenie lokality Tatranská ul., žiadateľ Mestský úrad Levice, Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku

### **2.10 Lokalita „k“ Kusá Hora**

Transformácia časti záhradkárskej osady na nízkopodlažnú obytnú zástavbu, zmena výhľadového obdobia na návrhové, Křížny vrch, žiadateľka Mgr. Lucia Najnerová, Křížny vrch 6193, 934 01 Levice

### **2.11 Lokalita „l“ - Viničné a záhradkárske lokality - zrušenie obmedzenia výmery pre výstavbu viničných a záhradných domov, žiadateľ Mestská rada**

## **3. Charakter:**

Aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Z.z.v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný zákon“).

Územný plán mesta Levice urbanisticky predstavuje dlhodobý strategický dokument, ktorý rieši komplexný rozvoj mesta na celom území jeho katastra, vrátane katastrálnych území k mestu pričlenených 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.

## **4. Hlavný cieľ:**

V zmysle § 30 stavebného zákona orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacie dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie. Hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 16 je zrealizovať zámery Mesta Levice, fyzických, alebo právnických osôb.

## **5. Obsah:**

Obsah zmeny a doplnku bude v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

#### **Lokalita „a“ - Ul. Kpt. Nálepku**

**Zmena funkčného využitia zo sociálno-občianskej vybavenosti na vyššiu občiansku vybavenosť – zariadenia pre verejnú správu a riadenie, žiadateľ Mestský úrad Levice, Oddelenie správy a evidencie majetku**

Ide o pozemok, ktorý pôvodne slúžil na bývanie, neskôr ako materská škôlka a ktorý je funkčne určený v územnom pláne mesta na sociálno – občiansku vybavenosť. V roku 2009 bola zrealizovaná prestavba objektu na „Registratúrne stredisko MsÚ“. Keďže zámerom mesta je ďalšie rozšírenie registratúrneho strediska vzhľadom na nedostatočnú kapacitu pre archiváciu spisov, vzniká potreba zmeniť funkčné využitie v územnom pláne mesta na vyššiu občiansku vybavenosť – zariadenia pre verejnú správu a riadenie.

#### **Lokalita „b“ – IBV Bátovská Družstevnícka ul., II. etapa**

**Zmena ďalšej lokality medzi ulicami Družstevnícka a Bátovská pre nízkopodlažnú obytnú zástavbu z výhľadového na návrhové obdobie, žiadateľ ŠPED-TRANS, s.r.o., Ku Bratke 5, 934 01 Levice**

Ide o zámer zmeny územného plánu mesta Levice v lokalite medzi ulicami Družstevnícka a Bátovská, na parceliach č. KNC 7314/4 a KNE 6387, 6588, 6389 a 6390, v katastrálnom území Levice, z dôvodu zámeru výstavby rodinných domov. V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, je predmetná lokalita určená na poľnohospodárske využitie bez možnosti zástavby, navrhnutá je však ako rezerva v ďalekom výhľade pre nízkopodlažnú obytnú zástavbu – bývanie čisté s regulatívom jedno nadzemné podlažie a podkrovie, s intenzitou zastavanosti 0,25. Ide o zmenu z výhľadového obdobia na návrhové obdobie. Novonavrhovaná lokalita svojím priestorovým usporiadaním a dopravným napojením nadväzuje na územie, ktorého zmena z výhľadového obdobia na návrhové bola predmetom Zmien a doplnkov č. 15 a bola schválená Mestským zastupiteľstvom dňa 27.10. 2016.

#### **2.4 Lokalita „c“ - Vinohrady II**

**Zmena z vyššej občianskej vybavenosti na polyfunkčnú zástavbu, na sídlisku Vinohrady, žiadateľ Ondrej Pokoraczký, Dopravná ulica č. 2434/5, 934 01 Levice**

Zámerom žiadateľa je zmena územného plánu mesta Levice na parcele č. 9395/5, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Levice, v lokalite Vinohrady II., z funkčného využitia plochy vyššej občianskej vybavenosti, na plochy s prevažujúco zmiešanou alebo polyfunkčnou zástavbou, s regulatívami zmiešané mestské územie, s výškou zástavby 5 nadzemných podlaží a so zastavanosťou 0,7.

#### **Lokalita „d“ - Podhradie**

**Zmena v novonavrhovanej lokalite obytnej zástavby v lokalite Podhradie z nízkopodlažnej zástavby na viacpodlažnú, žiadateľ BEAST STUDIO s.r.o. Ul. F. Hečku 510/43, 934 01 Levice 934 01**

V zmysle územného plánu je toto územie v súčasnosti funkčne určené pre nízkopodlažnú zástavbu čistého bývania s odporúčanou výškou zástavby 1 nadzemné podlažie a podkrovie, so zastavanosťou 0,2. Zámerom žiadateľa je zmena územného plánu mesta v tejto lokalite z nízkopodlažnej na viacpodlažnú, s funkčným využitím na územie čistého bývania mestského typu, s regulatívami 3 nadzemné podlažia a so zastavanosťou 0,4.

#### **Lokalita „e“ – Mestská časť Kalinčiakovo**

**Zmena funkčného využitia zo základnej občianskej vybavenosti na bývanie v mestskej časti Kalinčiakovo, žiadateľ Emil Buchlovič a Zlatica Buchlovičová, Textilná 3058/22, 934 01 Levice**

Zámerom žiadateľov je zmena územného plánu mesta na parcele č. 316 a 317/2 v katastrálnom území Kalinčiakovo, v centre obce, pri autobusovej zastávke. Na predmetnom pozemku sa nachádza budova, ktorá slúžila ako pohostinstvo, ale jeho prevádzkovanie bolo podľa žiadateľov neekonomické. Zámerom žiadateľov je zmeniť funkčné využitie zo základnej občianskej vybavenosti na plochy nízkopodlažnej obytnej zástavby a budovu, ktorá

je v ich vlastníctve využívať ako rodinný dom.

#### **Lokalita „f“ – Rybníky, Ul. Ku Bratke**

**Zmena plôch verejnej zelene na plochy verejného technického vybavenia v lokalite Ku Bratke, žiadateľ Radoslav Ilés - AUTO LINE, Mochovská 15 934 01 Levice**

Lokalita sa nachádza medzi obytnými súbormi Rybníky I. a Rybníky V, na ulici Ku Bratke na parcele parcely č. 889/16, 889/26 a 889/14. V platnom územnom pláne je táto lokalita vymedzená pre plochu verejnej zelene Zámerom investora je riešiť na predmetnej ploche parkovanie a služby súvisiace s dopravou- autoumyvárkou, vysávače, odstavné plochy, garážové státiá uzatvorené, aj polouzavreté. Pre zosúladenie uvedeného zámeru je navrhovaná zmena funkčného využitia plôch verejnej zelene na plochy technického vybavenia. Územím prechádza hlavný kanalizačný zberač DN 2400/1520, ochranné pásmo do značnej miery limituje využitie tohto územia.

#### **Lokalita „g“ - Kalinčiakovo, Za Margitou**

**Zmena z plochy rekreačnej a športovorekreačnej vybavenosti na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou v lokalite „Za Margitou“, žiadateľ Proma s.r.o., Bytčianska 16/3492, 934 01 Žilina**

Ide o zmenu územného plánu mesta Levice, pre pozemky parcelné číslo 647/3, 647/68 a 689 katastrálne územie Kalinčiakovo, v lokalite „Za Margitou“, ktoré sú v zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice schváleného uznesením MsZ č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005 a jeho zmien a doplnkov funkčne určené v severnej časti pre plochy rekreačnej vybavenosti a v strednej a južnej časti plochy športovo rekreačnej vybavenosti. Zámerom žiadateľa je zmeniť funkčné využitie tohto územia na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou s regulatívami bývanie čisté, s výškou zástavby 2 nadzemné podlažia plus podkrovie, so zastavanosťou 0,25.

#### **Lokalita „h“ – Viničné lokality**

**Zosúladenie názvoslovia v územnom pláne s platnou legislatívou, žiadateľ OÚPSP, úsek územného plánovania**

Zosúladenie názvoslovia v ÚPN mesta Levice s platnou legislatívou v zmysle usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM-UGKK SR-13/2013, zo dňa 23.4.2016, ktorým sa ustanovuje používanie mapových značiek v mape katastra v rámci územného plánu sa zosúladí názvoslovie „vinice a vinohrady, záhrady a sady“ sa menia na vinice. Ďalej platia príslušné ustanovenia z vyhlášky 220/2004, vyhlášky 180/1995 a nariadenia vlády 58/2013.

#### **Lokalita „i“ - Záhradkárske osady Čankov**

**Záhradkárske osady a územie viníc s rekreačnou funkciou Čankov, žiadateľ Mestský úrad Levice, Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku**

V mestskej časti Čankov, v lokalite Súdenice, sa nachádzajú záhradkárske osady a vinice s rekreačnou funkciou. Plochy zakreslené v územnom pláne nezodpovedajú reálnemu stavu, ktorý zahŕňa rozsiahlejšie územia. Záhradné a viničné domy, zrealizované mimo plôch určených pre túto funkciu územným plánom, sú väčšinou zrealizované v súlade s legislatívou, platnou v dobe ich vzniku, niektoré ešte pred účinnosťou zákona č. 50/1976 Zb., Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Z dôvodu odstránenia tohto rozporu navrhujeme rozšíriť plochy určené pre záhradkárske osady v zmysle skutkového stavu.

#### **Lokalita „j“ – Tatranská ulica – dopravné riešenie**

**Dopravné riešenie lokality Tatranská ul., žiadateľ Mestský úrad Levice, Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku**

Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva, ktoré sa konalo dňa 18.2.2016 bola v rámci Zmien a doplnkov č. 15 obstarávaná aj zmena komunikácie na obytnú zástavbu z dôvodu rozporu medzi vydaným platným stavebným povolením a územným plánom,

v lokalite Tatranská ul. V procese prerokovania tejto zmeny Dopravný inšpektorát ORPZ v Leviciach vzniesol pripomienku, že zmenu je možné obstarávať až po preukázaní, že komunikácie, ktoré sú pre obsluhu územia plánované sú kapacitne postačujúce. Z tohto dôvodu, ako aj z dôvodu pretrvávania dopravných problémov na Tatranskej ulici, bola pre toto územie vypracovaná štúdia, ktorá rieši dopravné pomery v celej dotknutej lokalite, vrátane jej napojenia na Družstevnícku ulicu. Navrhovaná zmena a doplnok k územnému plánu premietne toto dopravné riešenie do územného plánu mesta.

#### **Lokalita „k“ - Kusá Hora**

**Transformácia časti záhradkárskej osady na nízkopodlažnú obytnú zástavbu, zmena výhľadového obdobia na návrhové, Krížny vrch, žiadateľka Mgr. Lucia Najnerová, Krížny vrch 6193, 934 01 Levice**

Zámerom investora je zmena územného plánu v lokalite Krížny vrch v časti záhradkárskej osady popri ulici Kusá hora. V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice schváleného uznesením MsZ č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005 a jeho zmien a doplnkov, je toto územie funkčne určené pre záhradkársku osadu a predmetná časť je vo výhľadovom období určená na transformáciu na bývanie, s regulatívom jedno nadzemné podlažie a podkrovie, so zastavanosťou 0,25. Navrhovanou zmenou ide o doplnenie a zapracovanie tejto lokality do návrhu územného plánu mesta.

#### **Lokalita „i“ – Viničné a záhradkárske lokality**

**Zrušenie obmedzenia výmery pre výstavbu viničných domov, žiadateľ Mestská rada**

Zrušenie obmedzenia výmery 72 m<sup>2</sup> pre výstavbu viničných a záhradných domov vo viničných oblastiach a záhradkárskych osadách mesta Levice s tým, že tieto lokality budú naďalej viničnými a záhradkárskymi lokalitami.

#### **6. Uvažované variantné riešenie:**

Zmeny a doplnky budú spracované bez variantov, variantom pre posudzovanie je tzv. nulový variant, t.j. funkčné využitie v zmysle platného ÚPN mesta Levice.

#### **7. Vecný a časový harmonogram schvaľovania:**

Predpokladaný termín schvaľovania Zmeny a doplnku ÚPN mesta Levice č.16 je december 2017.

#### **8. Vzťah k iným strategickým dokumentom:**

- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja s jej zmenami a doplnkami
- ÚPN mesta Levice (schválený 10.3.2005)

#### **9. Orgán kompetentný na jeho prijatie:**

Mestské zastupiteľstvo v Leviciach

#### **9. Druh schvaľovacieho dokumentu:**

Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Leviciach

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Levice o záväzných častiach územného plánu mesta Levice

### **III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia**

#### **1. Požiadavky na vstupy:**

Vstupom pre vypracovanie Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Levice sú všetky podklady a informácie o súčasnom stave podmienok v území, ktoré boli získané v rámci prípravných prác (§ 19b stavebného zákona) a zmeny, ktoré nastali po schválení ÚPN-O. Podkladom boli konkrétne zámery investora a urbanisticko – architektonické štúdie obstarané

na overenie vhodnosti funkčných zmien v území.

Požiadavky na riešenie zmien a doplnku sa týkajú zastavaného územia mesta v návrhovom období, časového horizontu využitia územia, urbanistickej koncepcie, funkčného a priestorového usporiadania lokality, verejného dopravného vybavenia, technickej infraštruktúry, ochrany prírody a tvorby krajiny a ekologickej stability, ochrany trás nadradeného dopravného a technického vybavenia, zložiek životného prostredia, obrany štátu, ochrana PP, vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby.

## **2. Údaje o výstupoch:**

Dokumentácia Zmien a doplnkov ÚPN mesta Levice bude obsahovať v zmysle stavebného zákona smerné aj záväzné časti riešenia. Záväzné časti v rozsahu podľa § 12 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie sú rozhodujúcim výstupom procesu obstarania Zmien a doplnkov tejto územnoplánovacej dokumentácie a budú premietnuté do záväzných častí, ktoré budú vyhlásené Všeobecným záväzným nariadením mesta.

## **3. Údaje o priamych vstupoch a výstupoch na životné prostredie:**

Stanovené opatrenia na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia ÚPN mesta Levice budú aplikované aj pre navrhované zmeny a doplnok v strategickom dokumente. Zhodnotené budú komplexné vzťahy kvality životného prostredia a riešené príslušné opatrenia na ich zlepšenie. Územnoplánovacia dokumentácia je priamym nástrojom na zlepšenie životného prostredia, dosiahnutie ekologickej stability a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja.

## **4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva:**

Vo väzbe na ciele spracovania zmeny a doplnku ÚPN mesta tento dokument nepredpokladá negatívny dopad na zdravotný stav obyvateľov.

## **5. Vplyv na chránené územia:**

Touto zmenou územného plánu mesta nie sú dotknuté chránené územia ani sa nemení koncepcia miestneho územného systému ekologickej stability oproti tomu, ako je navrhnutá v súčasnom územnom pláne mesta.

## **6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu:**

Nepredpokladajú sa významnejšie riziká s uplatňovaním strategického dokumentu vo vzťahu k životnému prostrediu.

## **7. Vplyv na životné prostredie presahujúce štátne hranice:**

Nepredpokladá sa.

## **IV. Dotknuté subjekty**

### **1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení:**

Podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

### **2 Zoznam dotknutých subjektov:**

Podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (príloha č.1).

### **3. Dotknuté susedné štáty:** Zmenami a doplnkom nebudú dotknuté susedné štáty

## **V. Doplnujúce údaje**

### **1. Mapová a iná grafická dokumentácia:**

Bude spracovaná v súlade s §12, ods.7 vyhl. č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

**2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu:**

Pre vypracovanie Zmeny a doplnku ÚPN mesta Levice č 16 budú využité všetky podklady a informácie získané v rámci prípravných prác.

**VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia:**

Levice, 20. 06. 2017

**VII. Potvrdenie správnosti údajov**

**1. Meno spracovateľa oznámenia:**

Ing. arch. Alica Tichá, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie (podľa §2a stavebného zákona) - reg. č. 349, zabezpečujúca obstarávanie strategického dokumentu

Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa a pečiatka:

Ing. Štefan Mišák  
primátor mesta Levice

.....  
podpis, pečiatka

