

ZADANIE

zmena
Územného plánu mesta Svit

lokalita

Finchem

❖ **Zadanie**

NOVEMBER 2021

E.B.D. KEŽMAROK, s.r.o.
Slnéčna 20, Ľubica
telefón: 0903642470
el. pošta: ebdkezmarok@ebdkezmarok.sk

MESTO SVIT
Hviezdoslavova 32
Svit



Akcia : **Územný plán mesta Svit,**
zmena v lokalite Finchem
Zadanie
na spracovanie zmeny ÚPN M

Obstarávateľ:

Mesto Svit

**Odborne spôsobilá osoba pre
obstarávanie ÚPD:**

Ing. Jaroslav Lizák
Slnečná č. 20, 059 71 Ľubica
registračné číslo **408**

Vypracoval:

E.B.D. Kežmarok, s.r.o.
Slnečná ulica č. 20, 059 71 Ľubica

Dátum:

november 2021

Obsah

A.	Určenie špecifického účelu použitia dokumentácie	4
B.	Určenie hlavných cieľov riešenia	5
C.	Vymedzenie riešeného územia	5
D.	Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	5
E.	Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	6
F.	Požiadavky na obsah dokumentácie	6
G.	Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti dokumentácie	7

A. Určenie špecifického účelu použitia dokumentácie

Firma FINCHEM, a.s., Štúrova 101, Svit, ako vlastník parciel KN-C č. 140/9 a č. 140/20 katastrálne územie Svit, vo svojej písomnej žiadosti zo dňa 01.10.2020 zaevidovanej pod číslom 014120/2020 požiadala Mesto Svit o zmenu Územného plánu mesta Svit v regulačnom celku 2.5 formou zvýšenia miery zastavania, zníženia miery zelene a zvýšenia podlažnosti z 3 na 5 nadzemných podlaží (pozri textovú prílohu tohto zadania).

Mestské zastupiteľstvo vo Svite prerokovalo na svojom 22. zasadnutí 25. februára 2021 uvedenú žiadosť a uznesením č. 32/2021 (pozri textovú prílohu tohto zadania) súhlasilo so začatím procesu obstarávania zmeny Územného plánu mesta Svit v lokalite Finchem.

Vlastníkom uvedených parciel sa od apríla 2021 stala firma Cerla, s.r.o., so sídlom Murgašova 90/5, Poprad s konateľom Ing. Kamilom Chudým Poprad.

Pre zdokumentovanie územno-technických súvislostí navrhovanej zmeny a jej dopady na prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých funkčných plôch mesta je potrebné spracovať návrh zmeny územného plánu v súlade so smernicou č. 2/2012 o priebehu územnoplánovacích činnosti pri udržiavaní aktuálneho stavu územnoplánovacích dokumentácií v zmysle zákona Federálneho zhromaždenia Československej socialistickej republiky č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ďalej iba smernica o obstarávaní zmien územných plánov Mesta Svit.

Prerokovanie návrhu zmeny prebehne primerane podľa ustanovení § 22 až 25 stavebného zákona.

Územný plán mesta Svit je považovaný za strategický dokument a súbežne s procesom prerokovávanía návrhu zmeny prebehne zisťovacie konanie podľa § 7 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Oznámenie o strategickom dokumente po spracovaní návrhu zmeny vypracuje v rozsahu § 5 ods. 5 a prílohy č. 2 zákona č. 24/2006 Z.z. poverený obstarávateľ.

Po ukončení prerokovania návrhu zmeny, zisťovacieho konania a prípadného hodnotenia vplyvov zmeny strategického dokumentu na životné prostredie bude spracovaný čistopis zmeny územného plánu mesta.

Obsah a rozsah návrhu zmeny územného plánu je určený v tomto zadaní, ktoré je spracované podľa smernice o obstarávaní zmien územných plánov Mesta Svit.

Špecifickým účelom použitia dokumentácie spracovanej podľa tohto zadania bude zmena Územného plánu mesta Svit.

B. Určenie hlavných cieľov riešenia

Hlavným cieľom je zmenou územného plánu mesta, najmä zmenou jeho regulácie, podporiť bytovú zástavbu v lokalite, pri zohľadnení charakteristického vzhľadu mesta a hygienických požiadaviek na hluk z pozemnej, koľajovej a leteckej dopravy.

C. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie lokality Finchem je vymedzené parcelami KN-C č. 140/9 a 140/20 v katastrálnom území Svit. Hranicu riešeného územia je možné meniť ak to vyplynie z riešenia dopravnej alebo technickej vybavenosti lokality.

Dotknuté územie lokality navyše obsahuje nadväzujúce plochy bytových domov na uliciach Komenského, Mierova, Ivana Krasku, občianskej vybavenosti na ulici kpt. Nálepku a dopravné plochy diaľkovej dopravy (cesta I/18 a železničná trať Poprad – Žilina).

Riešené územie a dotknuté územie sú vyznačené na podklade výkresov ÚPN M a katastrálnej mapy, ktoré tvoria grafické prílohy č. 1 a 2 tohto zadania.

D. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia mesta rieši Územný plán mesta Svit, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo vo Svite uznesením č. 156/2007 dňa 27.09.2007. Záväzné časti územného plánu vyhlásilo všeobecne záväzným nariadením č. 7/2007 zo dňa 27.09.2007, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 29.10.2007 (ďalej len nariadenie).

K dátumu spracovania tohto zadania bolo schválených štrnásť zmien a doplnkov územného plánu mesta. Rozpracované je ďalších päť návrhov zmien (lokality Ingart, Míčka, Vanková, Vavrások, Stenclák), ktoré sa riešenej lokalite priamo nedotýkajú, navzájom nepodmieňujú, nevylučujú, neovplyvňujú a nie sú v príčinnej súvislosti, t.j. nemajú interaktívny a kauzálny vplyv na schválený územný plán.

V súčasnosti je v riešenom území nízka a vysoká zeleň. Dopravne je napojené na miestnu cestu z ulice kpt. Nálepku. Z technickej infraštruktúry je v kontakte s vn vedením elektrickej energie a trafostanicou TS 4, stl rozvodom zemného plynu DN 100, teplovodom a vodovodom. Lokalita je v ochranných pásmach letiska Poprad-Tatry. V súčasnej dobe územie lokality nespĺňa požiadavky bývania týkajúce sa prípustnej hladiny hluku z dopravy vo vonkajšom prostredí.

Podľa územného plánu mesta a jeho zmien je riešené územie súčasťou urbanistického obvodu č. 2 a regulačného celku 2.5. Z hľadiska funkčného využitia územia je členené na navrhované plochy rodinných domov a plochy izolačnej zelene ktorá zároveň slúži ako ochrana pred nadmerným hlukom (bod 7.4 záväznej časti územného plánu). Je v kontakte s navrhovaným stromoradiť na ulici kpt. Nálepku, navrhovaným vn vedením prepájajúcim trafostanicu TS4 a TS 32 a navrhovanou cyklocestou D2 pozdĺž Hlavnej ulici.

V regulačnom celku je index zastavateľnosti maximálne 30 % a index zelene minimálne 50 %. Stavby sú výškovo obmedzené na 2 nadzemné podlažia a podkrovia max. do 763 m n.m. BpV.

Z existujúcich funkcií, resp. funkcií a regulatívov navrhovaných v grafickej časti územného plánu mesta, je v riešenej lokalite potrebné pri návrhu zmeny rešpektovať:

-  body 7.4 a 7.9 záväznej časti
-  existujúce rozvody elektrickej energie, vody a teplovodu
-  ochranné pásma letiska,
-  návrh cyklocesty D2,
-  návrh stromoradia na ulici kpt. Nálepku.

Na zváženie je merania hlučnosti (bod 7.2 záväznej časti) a zmena priebehu spoločnej hranice UO 2 a 3.

E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Návrh na zmenu Územného plánu mesta Svit v lokalite Finchem bude spracovaný bez variantov a alternatív.

So súhlasom obstarávateľa je možné spracovať varianty, najmä na účely dopravnej obsluhy lokality, hodnotenia zmien charakteristického vzhľadu mestskej krajiny a ochrany pred hlukom z dopravy.

F. Požiadavky na obsah dokumentácie

Na území lokality Finchem pri návrhu zmeny najmä:

- ⇒ stanovovať limity urbanizácie územia a architektonického výrazu stavebných objektov,
- ⇒ zabezpečiť dopravný prístup a primerané množstvo parkovacích plôch,
- ⇒ zaoberať sa vizuálnym vplyvom nadstavby budovy na charakteristický vzhľad mestskej krajiny,
- ⇒ definovať energetickú náročnosť a produkované výstupy výroby (voda, odpady, ovzdušie, ...) pre potreby zisťovacieho konania (SEA),
- ⇒ overiť možné rizika nadmerného hluku z dopravy,
- ⇒ rešpektovať požiadavky vyplývajúce z platného územného plánu mesta v rozsahu uvedenom v kapitole D tohto zadania.

G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti dokumentácie

Dokumentácia sa vypracuje ako samostatná príloha schváleného Územného plánu mesta Svit a v súlade s prílohou č. 2 smernice o obstarávaní zmien územných plánov Mesta Svit bude obsahovať textovú a grafickú časť.

Textová časť sa spracuje v rozsahu navrhovaných zmien územného plánu, vrátane návrhu zmien jeho záväznej časti a prípadne úpravy účelu záberu pôdneho fondu. Súčasťou záväznej časti bude schéma záväzných častí riešenia.

Grafická časť sa spracuje ako priesvitkami (aj digitálne) prekryté výrezy výkresov územného plánu mesta, na ktorých budú v pôvodných farbách a typoch čiar vyznačené navrhované zmeny a úpravy. Výkresy budú zachovávať mierku menených výkresov územného plánu mesta.

Dokumentácia zmeny územného plánu bude teda spracovaná v nasledovnej skladbe:

1. Celková správa zmeny.
2. Výkres širších vzťahov zmeny
(na podklade výkresu ÚPN M vyznačiť polohu riešenej lokality).
3. Koordinačný výkres zmeny
(urbanistické, resp. architektonické riešenie územia v mierke 1 : 1000/2000, nezáväzné).
4. Návrh zmien záväznej časti územného plánu mesta.
 - 4.1. Návrh zmien textu záväznej časti.
 - 4.2. Návrh zmien schémy záväznej časti.
5. Návrh zmien a úprav grafickej časti územného plánu mesta v dotknutých výkresoch, napr.:
 - 5.1. Výkres č. 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.
 - 5.2. Výkres č. 4 Verejné dopravné vybavenie.
 - 5.3. Výkres č. 5 Verejné technické vybavenie mesta – elektrifikácia.
 - 5.4. Výkres č. 6 Verejné technické vybavenie mesta – kanalizácia a vodovod.
 - 5.5. Výkres č. 7 Verejné technické vybavenie mesta – plynofikácia a teplofikácia.
 - 5.6. Výkres č. 8 Ochrana prírody a tvorba krajiny.
 - 5.7. Výkres č. 9 Regulatívy.
 - 5.8. Výkres č. 11 Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF.
6. Návrh úprav smernej časti územného plánu mesta
(Sprievodná správa ÚPN M).

Ako mapové podklady pri spracovaní návrhu zmeny využiť:

- aktuálnu digitálnu katastrálnu mapu mesta,
- menený územný plán mesta.

Dokumentácia bude dodaná postupne ako návrh, upravený návrh a čistopis zmeny územného plánu.

Návrh bude spracovaný v 4 papierových vyhotoveniach a digitálne na 2 CD vo formátoch docx, pdf/jpg. Menené grafické prvky tiež po jednotlivých georeferencovaných vrstvách (S-JTSK) v dgn/dxf/shp/gdb. Formát pdf s vypínateľnými vrstvami.

Podľa výsledkov prerokovania a procesu hodnotenia vplyvov zmeny na životné prostredie bude návrh zmeny územného plánu mesta upravený pre potreby § 25 stavebného zákona a proces schvaľovania mestským zastupiteľstvom.

Upravený návrh zmeny bude spracovaný v 2 papierových vyhotoveniach a digitálne na 2 CD vo formátoch docx, pdf/jpg. Menené grafické prvky tiež po jednotlivých georeferencovaných vrstvách (S JTSK) v dgn/dxf/shp/gdb. Formát pdf s vypínateľnými vrstvami.

Po schválení mestským zastupiteľstvom bude spracovaný **čistopis** zmeny územného plánu mesta. Čistopis schválenej zmeny územnoplánovacej dokumentácie bude spracovaný a dodaný v 6 papierových vyhotoveniach a digitálne na 6 CD vo formátoch docx, pdf, jpg. Menené grafické prvky tiež po jednotlivých georeferencovaných vrstvách (S-JTSK) v dgn/dxf/shp/gdb. Formát pdf s vypínateľnými vrstvami a formát jpg s polohovými súbormi (S-JTSK).

Čistopis zmeny územného plánu mesta bude uložený na Okresnom úrade Prešov 1x, stavebnom úrade mesta 1x, Meste Svit 3x (archív 1x, oddelenie územného plánu MsÚ 2x) a Cerla, s.r.o. 1x.