

OBSAH :

**Textová časť :**

- 1 Základné údaje
  - 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši
  - 1.2 Vymedzenie riešeného územia
  - 1.3 Predmet a ciele riešenia
  - 1.4 Zoznam použitých podkladov
- 2 Stav podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie
  - 2.1 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia
  - 2.2 Riešenie dopravnej infraštruktúry
  - 2.3 Riešenie technickej vybavenosti
  - 2.4 Záväzné limity a regulatívy
  - 2.5 Súčasný stav využitia územia
3. Návrh čiastkovej zmeny územného plánu
  - 3.1 Základná urbanistická koncepcia riešenia
  - 3.2 Funkčné využitie plôch
  - 3.3 Základné údaje o navrhovaných kapacitách
  - 3.4 Riešenie dopravy
  - 3.5 Riešenie technickej infraštruktúry
  - 3.6 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
4. Návrh záväznej časti územného plánu
5. Zábery poľnohospodárskej pôdy / samostatná príloha /

**Grafická časť**

- |            |  |             |
|------------|--|-------------|
| Výkres 3:  | Komplexný urbanistický návrh   | m 1: 15 000 |
| Výkres 3A: | Komplexný urbanistický návrh - časť A                                    | m 1: 5000   |
| Výkres 3B: | Komplexný urbanistický návrh - časť B                                    | m 1: 5000   |
| Výkres 3C: | Komplexný urbanistický návrh - časť C                                    | m 1: 5000   |
| Výkres 4A: | Návrh verejného dopravného vybavenia - časť A                            | m 1: 5000   |
| Výkres 4B: | Návrh verejného dopravného vybavenia - časť B                            | m 1: 5000   |
| Výkres 4C: | Návrh verejného dopravného vybavenia - časť C                            | m 1: 5000   |
| Výkres 5A: | Návrh verejného technického vybavenia<br>vodné hospodárstvo - časť A     | m 1: 5000   |
| Výkres 5C: | Návrh verejného technického vybavenia<br>vodné hospodárstvo - časť C     | m 1: 5000   |
| Výkres 7A: | Návrh verejnoprospešných stavieb - časť A                                | m 1: 5000   |
| Výkres 7B: | Návrh verejnoprospešných stavieb - časť B                                | m 1: 5000   |
| Výkres 7C: | Návrh verejnoprospešných stavieb - časť C                                | m 1: 5000   |
| Výkres 8A: | Návrh perspektívneho využitia PF<br>na nepoľnohospodárske účely – časť A | m 1: 5000   |
| Výkres 8B: | Návrh perspektívneho využitia PF<br>na nepoľnohospodárske účely – časť B | m 1: 5000   |
| Výkres 8C: | Návrh perspektívneho využitia PF<br>na nepoľnohospodárske účely – časť C | m 1: 5000   |

## SPRIEVODNÁ SPRÁVA

### 1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ	:	Mesto Krompachy
Spracovateľ ZaD ÚPN	:	Ing. arch. Pastiran Ján, Letná 49, 052 01 Spišská Nová Ves
Autorský kolektív	:	Ing. arch. Pastiran Ján Ing. arch. Mihalko Lukáš Ing. arch. Jaško Martin
Spracoval ÚPN-O	:	architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. Košice, Zvonárska ul. 23
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD	:	Ing. Emília Hudzíková, Poprad

#### 1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán - ZaD rieši.

- Údaje o dôvodoch zmeny a doplnkov obstarania ÚPD

Mesto Krompachy má schválený územný plán uznesením č. z dňa , ktorý spracovala architektonická kancelária ARKA, spol. s r.o. z Košíc pod vedením Ing. arch. akad. arch. Jozefa Žiarana.

V priebehu ostatných rokov dochádza k návrhu výrazných koncepčných zmien na úseku dopravy a zásobovania územia pitnou vodou vyplývajúcich z nadregionálnych, či regionálnych koncepcii rozvoja územia..

- Modernizácia železničnej trate č. 180 Košice – Žilina a z toho plynúcim výrazným zmenám v jej trasovaní v katastrálnom území mesta Krompachy.
- Rozširovaním Popradsko – spišskej vodárenskej sústavy až do Krompách, dochádza k zmenám v trasovaní hlavného zásobovacieho vodovodného radu v meste Krompachy.

Vývojom socio-ekonomickej situácie v meste je nutné pristúpiť aj k zmenám využívania niektorých navrhovaných funkčných plôch, respektíve stanoveniu iných regulatívov v ich využití.

#### 1.2 Špecifikácia navrhovaných zmien a doplnkov územného plánu č. 1/2009 a vymedzenie riešeného územia.

- Zmena 1.1 Modernizácia železničnej trasy č. 180 Košice – Žilina / zmena trasy/
- Zmena 1.2 Nové napojenie vodojemu prívodným vodovodným radom
- Zmena 1.3 Zmena regulatívov v priemyselnej zóne Kovohuty, Pv 6/0,4 / zmena podlažnosti /
- Zmena 1.4 Zmena funkčnej plochy priemyselnej výroby na polyfunkčnú zástavbu na východnom okraji mesta
- Zmena 1.5 Zmena funkčnej plochy záhrady na plochy bývania /lokalita Kúpeľná ulica/
- Zmena 1.6 Zmena časti funkčnej plochy extenzívne využívaných rekreačných plôch v lokalite Kúpeľná ulica na funkčnú plochu nízkopodlažného bývania

Zmena 1.7 Zmena funkčnej plochy viacpodlažnej obytnej zástavby na plochu nízkopodlažnej obytnej zástavby v lokalite Banícka štvrť /Farské lúky/.

Zmena 1.8 Návrh plôch pre rekreačné účely / apartmánové domy / pod Plejsami.

Zmena 1.9 <sup>Predmet čiastkovej zmeny</sup> Zmena kategórie miestnej obslužnej komunikácie na Cintorinskej ulici z C1 – MO 8/40, C2 – MO 8/40 na kategóriu MOK 7/30

#### 1.3 Zoznam použitých podkladov

- Územný plán mesta Krompachy /ARKA sro Košice júl 2002/
- Požiadavky MÚ Krompachy na zmeny územného plánu Uznesenie MZ č.13/2008 zo dňa 29. 4. 2008.
- Konzultácie s objednávateľom zmien a doplnkov ÚPN

### 2 POPIS SÚČASNÉHO STAVU PODĽA PLATNEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE A NAVRHOVANÉ ZMENY.

#### 2.1 Navrhované zmeny a doplnky územného plánu

**Zmena 1.1** Modernizácia železničnej trasy č. 180 Košice – Žilina / zmena trasy/

##### Súčasný stav

Existujúca trasa železnice v zastavanom území mesta prechádza severným okrajom obytnej zástavby údolím rieky Hornád medzi obytnou a priemyselnou zástavbou v smere východ – západ k obci Kolinovce.

##### Navrhovaný stav

Modernizáciou železničnej trate č. 180 Košice - Žilina dochádza k zvýšeniu navrhovanej rýchlosti na 100 – 120km/hod, čím bolo nutné upraviť aj polomery zatáčania navrhovanej trasy, čo sa v konečnom dôsledku premietlo aj do územia mesta Krompách. Stabilným miestom je priestor terajšej železničnej stanice. Východným aj západným smerom sa existujúci oblúk súčasnej trasy vyrovnáva , a tým zaberá plochy, ktoré sú v súčasnosti využívané ako dopravný koridor cesty II/547 Krompachy – Košice z východnej strany a západne od existujúcej žel. stanice navrhovaný železničný koridor zaberá časť plochy bývania , verejnej zelene a plôch drobnej výroby a služieb v lokalite Stará Maša. Z daného dôvodu zmeny územného plánu v danej lokalite navrhujú časť existujúcich plôch bývania na asanáciu a nový dopravný koridor železníc navrhujú doplniť protihlukovými zariadeniami v úseku priameho kontaktu bývania a trasy železnice.

**Zmena 1.2** Nové napojenie vodojemu prívodným vodovodným radom

Táto zmena sa prejaví iba na úseku technickej infraštruktúry. Spôsobilá ju nová koncepcia zásobovania vodou územia Krompách z Popradsko-spišskej vodárenskej sústavy, ktorá uvažuje s rozšírením vodovodnej siete od Liptovskej Tepličky až po Margecany.

##### Súčasný stav

Mesto Krompachy je zásobované pitnou vodou zo skupinového vodovodu Slovinky - Krompachy. Vodovod má dva vodné zdroje a to pramene v Poráčskej doline a povrchový odber zo Slovinského potoka v Lacemberskej doline. Prívodný vodovodný rad je vedený od Sloviniek do vodojemu 2x400 m3

na kóte 423/428 m.n.m v lokalite Roveň – Dvorské pole, ktorý zabezpečuje tlak v sieti pre I. tlakové pásmo s nadmorskou výškou 410 m.n.m. V návrhu ÚPN je druhé tlakové pásmo riešené prečerpávaním do vodojemu 2x250 m<sup>3</sup> na kóte 480 m.n.m v lokalite Huba - Predné Plejsy pre návrhové lokality obytnej zástavby Huba, Roveň – Dvorské pole.

#### Navrhovaný stav

Podtatranská vodárenská spoločnosť v rámci koncepcie zasobovania územia pitnou vodou rieši zásobovanie vodou z Popradsko-spiškej vodárenskej sústavy aj mesto Krompachy. Prívodné zásobovacie potrubie LtN 300 je vedené od západu od obce Kolinovce ku Kropachom po pravej strane cesty II/547 až po Slovinský potok, kde sa zatáča južným smerom po západnom okraji existujúcej zástavby až po Kúpeľnú ulicu, kde sa točí do centra popri rímskokatolíckom kostolea okolo cintorína k navrhovaným vodojemom 2x400 m<sup>3</sup> na kóte 478 mnm v lokalite Predné Plejsy. Tým sa zabezpečí dostatok vody pre ďalšiu plánovanú výstavbu ako aj potrebný tlak pre II. tlakové pásmo.

#### **Zmena 1.3** Zmena regulatívov v priemyselnej zóne Kovohuty, Pv 6/0,4 / zmena podlažnosti /

Zmenou regulatívou sa sleduje uvoľnenie výstavby nových technologických celkov v závode Kovohuty, ktoré môžu v jednotlivých celkoch prekročiť regulovanú výšku, prípadne intenzifikáciou výroby môže dôjsť k intenzívnejšej zástavbe územia ako je 40 %.

#### Súčasný stav

Plochy závodu Kovohuty sú dlhodobo využívané pre spracovanie neželezných rúd.

Existujúce stavby spĺňajú územným plánom predpísané výškové a plošné limity – výška do 6 nadzemných podlaží / cca 18 m/ s indexom zastavanosti do 40 %. Existujúce komíny bodovo porušujú stanovené kritéria a voľne ukladaný kovový šrot zaberá plochy nad hranicou prípustného indexu zástavby. Z tohto dôvodu takto stanovené kritéria neodrážajú skutočnú realitu danej prevádzky.

#### Navrhovaný stav

Sprísnením emisných limitov a zdokonaľovaním technológií spracovania rúd je nutné budovať aj nové technologické zariadenia. Tie svojou konštrukciou pri obmedzených plošných možnostiach areálu môžu byť riešené aj vo vertikálnej polohe, čím môže prísť k porušeniu pôvodného výškového regulatívu. Návrh ZaD neuvažuje so stanovením výškových ani plošných limitov, avšak navrhovaná výstavba musí zohľadňovať všeobecné technické požiadavky na výstavbu ako sú ochranné pásma, požiadavky na preslnenie, odstupové vzdialenosti a pod.

#### **Zmena 1.4**

Zmena funkčnej plochy priemyselnej výroby na polyfunkčnú zástavbu na východnom okraji mesta

#### Súčasný stav

Záujmové územie leží po pravej strane cesty II/547 smerom na Košice na východnom okraji katastrálneho územia mesta, doposiaľ nezastavané územie bolo územným plánom určené pre priemyselnú výrobu s regulatívom trojpodlažnej zástavby a indexom zastavanosti do 40%. Vývoj v ostatnom období v meste Krompachy poukazuje na dostatočnosť plôch pre výrobu v pôvodných priemyselných areáloch. Návrh územného plánu vymedzuje aj nové plochy drobnej výroby v priestoroch Starej Maše.

#### Navrhovaný stav

V súvislosti s novým trasovaním železničnej trate Žilina – Košice dochádza aj k zmene trasy cesty II/547 s južným posunom do pôvodne navrhovanej priemyselnej zóny. V dôsledku týchto zmien ako aj existujúceho dostatku plôch pre priemyselnú výrobu nie je žiaduce vytláčať nové lokality výroby do blízkosti navrhovaných plôch bývania lokality Huba. Zmena územného plánu navrhuje tieto plochy využiť pre polyfunkčnú zástavbu s prevahou bývania tak v obytných nájomných ako aj rodinných domov v kombinácii drobných služieb, kultúrnych, školských, športových a pod.

#### Regulácia funkčného využitia plôch

Platia pôvodné regulatívy podľa odstavca **5.2.3.** pôvodnej správy - V. Zmiešané mestské územie (s polyfunkčnou zástavbou ) označené ako **Zm** s výškovým obmedzením do troch nadzemných podlaží a mierou zastavanosti územia do 40 %.

#### **Zmena 1.5**

Zmena funkčnej plochy záhrady na plochy bývania /lokalita Kúpeľná ulica/

#### Súčasný stav

Riešené územie leží v lokalite Okružliska, na okraji existujúcej zástavby Kúpeľnej ulice na pomedzi medzi obytnou zástavbou rodinných domov, športových plôch a záhradkárskou osadou v údolí . Teraz je to voľná plocha v územnom pláne definovaná sčasti ako plocha záhradkárskej osady a sčasti ako rekreačné plochy.

#### Navrhovaný stav

Zmeny a doplnky územného plánu definujú toto relatívne malé územie ako plochu obytnej nízkopodlažnej zástavby mestského typu Bm 1/0,3 – do dvoch nadzemných podlaží s plochou zastavanosti do 30% pozemku.

#### Regulácia funkčného využitia plôch

Platia pôvodné regulatívy podľa odstavca **5.2.3.** pôvodnej správy - I. Územie čistého bývania mestského typu nízkopodlažné označené ako Bm.

#### **Zmena 1.6**

Zmena časti funkčnej plochy extenzívne využívaných rekreačných plôch v lokalite Kúpeľná ulica na funkčnú plochu nízkopodlažného bývania.

#### Súčasný stav

Riešené územie leží v lokalite Okružliska, na okraji existujúcej obytnej zástavby rodinných domov Kúpeľnej ulice s rozlohou cca 1 300 m<sup>2</sup>. Pôvodný územný plán túto voľnú plochu definoval ako plochu extenzívne využívanú rekreačnú plochu. Táto okrajová plocha je súčasťou malého lyžiarskeho svahu s nevysporiadanými vlastníckymi vzťahmi.

#### Navrhovaný stav

Zmeny a doplnky územného plánu definujú toto relatívne malé územie ako plochu obytnej nízkopodlažnej zástavby mestského typu Bm 2/0,3 – do dvoch nadzemných podlaží s plochou zastavanosti do 30% pozemku.

Regulácia funkčného využitia plôch

Platia pôvodné regulatívy podľa odstavca **5.2.3.** pôvodnej správy - I. Územie čistého bývania mestského typu nízkopodlažné označené ako Bm.

#### **Zmena 1.7**

Zmena pôvodnej funkčnej plochy Bs 4/0,3 územie pre sociálne bývanie s max. zástavbou do 4 nadzemných podlaží na plochy zmiešaných mestských území s polyfunkčnou zástavbou.s označením **Zm 3/0,4** do troch nadzemných podlaží s plochou zastavanosti do 40 %.

Súčasný stav

Riešené územie leží v lokalite Banícka štvrť /Farské lúky/ na južnom okraji mesta, kde pôvodne stala viacpodlažná bytová zástavba a následkom devastácie domov marginalizovanou skupinou občanov bola asanovaná, čím vznikla voľná plocha, ktorú pôvodný územný plán definuje ako plochu obytnej zástavby viacpodlažnú. Išlo teda o náhradu pôvodne existujúcej zástavby.

Navrhovaný stav

Návrh zmien a doplnkov prehodnocuje reálne potreby jednotlivých funkčných plôch v meste Krompachy a navrhuje danú plochu prekategORIZOVAŤ ako plochu zmiešaných mestských území Zm 3/0,4, t.j. so zástavbou do 3 nadzemných podlaží s plochou zastavanosti do 40% . Práve po stavebných pozemkoch je najväčší dopyt a ich nedostatok spôsobuje odliv kvalitného obyvateľstva do blízkych obcí, kde sú tieto podmienky na výstavbu rodinných domov lepšie.

Regulácia funkčného využitia plôch

Platia pôvodné regulatívy podľa odstavca **5.2.3.** pôvodnej správy - V. Zmiešané mestské územie s polyfunkčnou zástavbou.

**Zmena 1.8** Návrh plôch pre rekreačné účely / apartmanové domy / pod Plejsami.

Súčasný stav

Riešené územie leží v rekreačnej lokalite Plejsy, ktoré územný plán definuje ako extenzívne využívané rekreačné priestory. V súčasnosti sa jedná o voľné plochy vymedzené obslužnou komunikáciou nižšie k mestu od existujúcej zástavby rekreačných objektov.

Navrhovaný stav

Návrh zmien a doplnkov reaguje na potreby prevádzky lyžiarskeho areálu Plejsy, kde vyvstáva potreba dobudovania ubytovacích kapacít v samotnom areáli. Vymedzená plocha o rozlohe cca 5 400 m<sup>2</sup> v územnom pláne definované ako extenzívne využívané rekreačné priestory sa navrhujú preklasifikovať na plochy rekreačných zariadení / apartmanové domy /.

**Zmena 1.9** Zmena kategórie miestnej obslužnej komunikácie na Cintorínskej ulici z C1 – MO 8/40, C2 – MO 8/40 na kategóriu MOK 7/30

Súčasný stav

Jedná sa o miestnu obslužnú komunikáciu vedúcu od centra mesta k rekreačnému centru Plejsy po Cintorínskej ulici. Návrh územného plánu uvažuje s rozšírením tejto komunikácie na kategóriu C1 – MO 8/40, C2 – MO 8/40.

Navrhovaný stav

Návrh zmien a doplnkov reaguje na existujúce skutočnosti a vzhľadom k priestorovým a majetkovým pomeroch v danom území nie je možnosť v niektorých miestach rozširovať danú komunikáciu na navrhované kategórie. Z daného dôvodu návrh zmien a doplnkov navrhuje upraviť kategóriu tejto cesty na MOK 7/30.

Vypracoval : Ing. arch. Ján Pastiran

Spišská Nová Ves, máj 2010