

Návrh na uznesenie

Mestská rada v Leviciach

1. berie na vedomie

a) žiadosti o zmenu Územného plánu mesta Levice, ktoré predložili:

1. **PMA Levice, s.r.o., Pri Habánskom mlyne 3849/30, 811 04 Bratislava**
Zmena územia medzi Bátovskou cestou a Družstevníckou ulicou pre IBV Bátovská – 3. a 4. etapa.
2. **Ing. Vladimír Valach a
RNDr. Katarína Valachová, Vojenská ulica č. 3143/129, Levice,
Ing. Peter Behula, Vojenská ulica č. 2477/61, Levice,
Peter Habala a Diana Habalová, Kyjevská ulica č. 3032/9, Levice,
Ing. arch. Lucia Ďuríková, Hradná ulica č. 6820/1, Levice**
Zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a zvýšenie intenzity zastavanosti v lokalite Podhradie, v území medzi vodným tokom Podlužianka a zástavbou na Koháryho ulici.
3. **Ing. Jozef Slušný, Mgr. Beáta Slušná, bytom Hronské Kľačany č. 313, 935 29
Hronské Kľačany**
Zmena funkčného využitia územia z komunálnej výroby na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, na Tichej ulici.
4. **LMC real, s.r.o., Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice**
Zmena funkčného využitia územia z obytných plôch nízkopodlažnej zástavby na plochy s prevažujúcou zmiešanou zástavbou v lokalite Nixbrod.
5. **LMC real, s.r.o., Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice**
Zmena funkčného využitia územia z verejného technického vybavenia na plochy s občianskou vybavenosťou v lokalite Podhradie.
6. **Jaroslav Antal, Z. Nejedlého č. 39, Levice,
Ing. Erich Kuny, Kyjevská č. 13, Levice,
Ing. Igor Balúch, Textilná č. 3, Levice,
Ing. Tomáš Šimúth, Saratovská č. 2, Bratislava,
BEAST STUDIO, s.r.o., Hradná ulica č. 1, Levice**
Zmena funkčného využitia územia z verejnej, vyhradenej, izolačnej zelene a špeciálnej zelene na verejné dopravné vybavenie.
7. **Cloetta Slovakia s.r.o., so sídlom Ul. Zeppelina 5, Priemyselný park Géňa**
Zmena intenzity zastavanosti v priemyselnom parku Géňa - v areáli spoločnosti Cloetta Slovakia.
8. **Vladimír Sabo, bytom Brhlovce č. 81, 935 02 Brhlovce**

Zmena intenzity zastavanosti v obytnej ploche s nízkopodlažnou zástavbou v lokalite Nixbrod.

9. Dáriuš Bálint, Bernolákova ulica č. 143/27, Levice

Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, v priestore medzi ulicami Horný Urban a Dolný Urban.

10. Ing. Andrea Bednárová, Ul. Ku Bratke 2, 934 05 Levice

Zmena časti záhradkárskej osady na obytnú zástavbu v lokalite Na hati (Mestský Majer).

b) Stanovisko MsÚ k žiadostiam o zmenu Územného plánu mesta Levice

2. odporúča mestskému zastupiteľstvu

a) prerokovať žiadosti o zmenu Územného plánu mesta Levice

- 1. schváliť / neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti spoločnosti PMA Levice, s.r.o., so sídlom Pri Habánskom mlyne 3849/30, 811 04 Bratislava - Zmena územia medzi Bátovskou cestou a Družstevníckou ulicou pre IBV Bátovská – 3. a 4. etapa;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

- 2. schváliť / neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Ing. Vladimíra Valacha a RNDr. Kataríny Valachovej, bytom Vojenská ulica č. 3143/129, Levice, Ing. Petra Behulu, bytom Vojenská ulica č. 2477/61, Levice, Petra Habalu a Diany Habalovej, bytom Kyjevská ulica č. 3032/9, Levice, Ing. arch. Lucii Ďuríkovej, bytom Hradná ulica č. 6820/1, Levice – Zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a zvýšenie intenzity zastavanosti v lokalite Podhradie, v území medzi vodným tokom Podlužianka a zástavbou na Koháryho ulici;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

- 3. schváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Ing. Jozefa Slušného a Mgr. Beáty Slušnej, bytom Hronské Kľačany č. 313, 935 29 Hronské Kľačany - Zmena funkčného využitia územia z komunálnej výroby na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, na Tichej ulici, a to za podmienky predloženia odborného posudku z hľadiska svetelných a hlukových pomerov;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

neschváliť obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Ing. Jozefa Slušného a Mgr. Beáty Slušnej, bytom Hronské Kľačany č. 313, 935 29 Hronské Kľačany - Zmena funkčného využitia územia z komunálnej výroby na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, na Tichej ulici;

4. **schváliť** / **neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti spoločnosti LMC real, s.r.o., so sídlom Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice - Zmena funkčného využitia územia z obytných plôch nízkopodlažnej zástavby na plochy s prevažujúcou zmiešanou zástavbou v lokalite Nixbrod;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

5. **schváliť** / **neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti spoločnosti LMC real, s.r.o., so sídlom Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice - Zmena funkčného využitia územia z verejného technického vybavenia na plochy s občianskou vybavenosťou v lokalite Podhradie;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

6. **schváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Jaroslava Antala, bytom Z. Nejedlého č. 39, Levice, Ing. Ericha Kunyho, bytom Kyjevská č. 13, Levice, Ing. Igora Balúcha, bytom Textilná č. 3, Levice, Ing. Tomáša Šimútha, bytom Saratovská č. 2, Bratislava a spoločnosti BEAST STUDIO, s.r.o., so sídlom Hradná ulica č. 1, Levice - Zmena funkčného využitia územia z verejnej, vyhradenej, izolačnej zelene a špeciálnej zelene na verejné dopravné vybavenie, s reguláciou riešenej plochy: s prevládajúcim spôsobom využitia - parkoviská v rozsahu do 70% z celkovej riešenej plochy a v obmedzenom, existujúcom rozsahu - garáže do 30 % z celkovej riešenej plochy;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

neschváliť obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Jaroslava Antala, bytom Z. Nejedlého č. 39, Levice, Ing. Ericha Kunyho, bytom Kyjevská č. 13, Levice, Ing. Igora Balúcha, bytom Textilná č. 3, Levice, Ing. Tomáša Šimútha, bytom Saratovská č. 2, Bratislava a spoločnosti BEAST STUDIO, s.r.o., so sídlom Hradná ulica č. 1, Levice - Zmena využitia územia z verejnej, vyhradenej, izolačnej zelene a špeciálnej zelene na verejné dopravné vybavenie;

7. **schváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti spoločnosti Cloetta Slovakia s.r.o., so sídlom Ul. Zeppelina 5, Priemyselný park Géňa - Zmena intenzity zastavanosti v priemyselnom parku Géňa - v areáli spoločnosti Cloetta Slovakia, za podmienky predloženia overovacej štúdie vypracovanej v súlade s platnou legislatívou;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

neschváliť obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti spoločnosti Cloetta Slovakia s.r.o., so sídlom Ul. Zeppelina 5, Priemyselný park Géňa - Zmena intenzity zastavanosti v priemyselnom parku Géňa - v areáli spoločnosti Cloetta Slovakia;

8. **schváliť** / **neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Vladimíra Saba, bytom Brhlovce č. 81, 935 02 Brhlovce - Zmena intenzity zastavanosti v obytnej ploche s nízkopodlažnou zástavbou v lokalite Nixbrod;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

9. **schváliť** / **neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Dáriusa Bálinta, bytom Bernolákova ulica č. 143/27, Levice – Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, v priestore medzi ulicami Horný Urban a Dolný Urban;

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

10. **schváliť** / **neschváliť** obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice v zmysle žiadosti Ing. Andrey Bednárovej, bytom Ul. Ku Bratke 2, 934 05 Levice – Zmena časti záhradkárskej osady na obytnú zástavbu v lokalite Na hati (Mestský Majer).

na náklady žiadateľa / z finančných prostriedkov rozpočtu mesta

Návrh stanoviska MsÚ k žiadostiam o zmenu Územného plánu mesta Levice

V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov, Mestský úrad v Leviciach vedie evidenciu podnetov na zmeny a doplnky Územného plánu mesta Levice. Orgán územného plánovania sa každým doručeným podnetom na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie musí zaoberať a vyhodnotiť ho. Pri vyhodnotení evidovaných podnetov posudzuje ich aktuálnosť a mieru použitia pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 22/XXV/2 dňa 25.09.2025 schválilo predĺženie lehoty podávania žiadostí o zmeny územného plánu mesta Levice do konca kalendárneho roka 2025 a keďže o obstarávaní zmien a doplnkov platného Územného plánu mesta Levice rozhodujú orgány mesta, prijaté požiadavky predkladáme mestskej rade, ktorá odporučí mestskému zastupiteľstvu, či sa daná zmena a doplnok k územnému plánu bude obstarávať a na koho náklady.

Predkladané žiadosti o zmenu Územného plánu mesta Levice:

1. PMA Levice, s.r.o., Pri Habánskom mlyne 3849/30, 811 04 Bratislava

Zmena územia medzi Bátovskou cestou a Družstevníckou ulicou pre IBV Bátovská – 3. a 4. etapa

Mestské zastupiteľstvo v Leviciach schválilo uznesením č. 7/XVI/2b dňa 21.09.2023 obstarávanie zmeny a doplnku k Územnému plánu mesta Levice, v zmysle žiadosti spoločnosti PMA Levice, s.r.o., Pri Habánskom mlyne 30, Bratislava - pre Zmenu ďalšej lokality medzi ulicami Družstevnícka ul. a Bátovská cesta pre nízkopodlažnú obytnú zástavbu – 3. etapa na náklady žiadateľa. Následne bola na Mestský úrad v Leviciach doručená žiadosť o neobstarávanie predmetnej zmeny a jej zaradenie do najbližších zmien a doplnkov územného plánu. Dôvodom žiadosti bola úprava a doplnenie štúdie, ktorou sa navrhuje rozvoj vymedzeného územia z hľadiska kompozičného a priestorového usporiadania, rozšírenia územia a zaradenia ďalších pozemkov do navrhovaných zmien a

doplnkov územného plánu.

V septembri 2025 bola doručená nová urbanistická štúdia ako podklad pre obstarávanie zmeny územného plánu na pozemkoch v KNE č. 6392, 6393, 6394, 6395 a v KNC č. 7314/6 a 7314/7, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, v lokalite medzi Bátovskou cestou a Družstevníckou ulicou. V predloženej štúdii sa navrhuje rozparcelovanie územia pre individuálnu zástavbu 115 rodinných domov, s prípustnou výškou zástavby max. 2 NP a s intenzitou zástavby 35%. V severnej časti územia, v ochrannom pásme štátnej cesty I/51 a VN 22 kV vzdušného elektrovedenia sa navrhuje menšia plocha s občianskou vybavenosťou, s prípustnou výškou zástavby max. 3 NP a s intenzitou zástavby 45%. V južnej časti územia v dotyku s prívodom skupinového vodovodu – prepojenie vodojemov DN 500 sa navrhuje plocha zmiešaného mestského územia s polyfunkčnou zástavbou, s prípustnou výškou zástavby do 3 NP a intenzitou zástavby 0,40. V doplnenej štúdii je pre dané územie navrhnutá aj dopravná a technická infraštruktúra.

Po dôkladnom preštudovaní doplnenia sme zistili, že mestské zastupiteľstvo schválilo obstarávanie zmeny územného plánu pre rozšírenie lokality o plochu s rozlohou 49 173,15 m² pre výstavbu 56 rodinných domov. V novej urbanistickej štúdii sa navrhuje rozšírenie predmetného územia o plochu s rozlohou 101 114 m² pre výstavbu 115 rodinných domov a 1 zariadenia občianskej vybavenosti a 1 plochy so zmiešaným územím, čo predstavuje navýšenie záujmovej plochy o 105%.

Keďže v novej urbanistickej štúdii sa navrhujú podstatné rozdiely oproti pôvodným podkladom, na základe ktorých bolo schválené obstarávanie zmeny územného plánu, predkladáme novú požiadavku o zmenu územného plánu medzi Bátovskou cestou a Družstevníckou ulicou pre IBV Bátovská – 3. a 4. etapa orgánom mesta, ktoré rozhodnú či sa zmena bude obstarávať a na koho náklady.

- 2. Ing. Vladimír Valach a RNDr. Katarína Valachová, Vojenská ulica č. 3143/129, Levice,
Ing. Peter Behula, Vojenská ulica č. 2477/61, Levice,
Peter Habala a Diana Habalová, Kyjevská ulica č. 3032/9, Levice,
Ing. arch. Lucia Ďuríková, Hradná ulica č. 6820/1, Levice**

Zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia a zvýšenie intenzity zastavanosti v lokalite Podhradie, v území medzi vodným tokom Podlužianka a zástavbou na Koháryho ulici.

Zámerom žiadateľov je zmena územného plánu v lokalite „Podhradie“, v katastrálnom území Levice, medzi vodným tokom Podlužianka a zástavbou na Koháryho ulici.

K žiadosti bola ako podklad pre zmenu územného plánu predložená „Urbanistická štúdia - Podhradie Levice“, podľa ktorej sa v predmetnom území navrhuje zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia. Autori štúdie navrhujú v riešenom území, od vodného toku Podlužianka, zmiešanú zástavbu s podlažnosťou do 3 nadzemných podlaží, ktorá dopĺňa formu bývania o občiansku vybavenosť a postupne výškovo ustupuje smerom k existujúcej zástavbe rodinných domov na Koháryho ulici. V celom území je navrhnutá zvýšená zastavanosť plôch na 35%. Predmetné územie je

prístupné z východnej strany územia od Koháryho ulice, s dopravným napojením v južnej časti cez existujúce napojenie Hradnej ulice na Koháryho ulicu a s navrhovaným dopravným napojením v severnej časti cez pozemky v súkromnom vlastníctve. Hlavnú kompozičnú os územia tvorí navrhované pokračovanie Hradnej ulice, ktorá kopíruje trasu štátnej cesty I/51 a smerom na východ na ňu nadväzujú zaslepené ulice s obytnou zástavbou. Navrhovanú zmiešanú zástavbu od štátnej cesty, pozdĺž vodného toku Podlužianka, oddeľujú vegetačné plochy so vzrastlou zeleňou a s navrhovanou rekreačnou zónou a detskými ihriskami. Predložená štúdia prezentuje schematickými rezmi aj výškové usporiadanie terénu a zástavby a navrhuje opatrenia na odhlučnenie bývania. Na odhlučnenie navrhovanej aj existujúcej zástavby sa navrhuje osadenie trojpodlažných objektov, ktoré budú pozostávať z prevádzok umiestnených na spodných podlažiach a z obytných častí umiestnených na horných podlažiach. Navrhované trojpodlažné objekty majú tvoriť hlučkovú bariéru od štátnej cesty I/51, prevádzky čerpacej stanice a autoumyvárky. Na východnej strane územia je pozdĺž prístupovej komunikácie navrhnutá polyfunkčná zástavba a následne nízkopodlažná zástavba rodinných domov s výškou zástavby do 2 nadzemných podlaží. Komplexná urbanistická štúdia bola tiež doplnená o limity v území a panoramatické zobrazenie.

V súčasnosti je predmetné územie funkčne určené výlučne pre bývanie mestského typu nízkopodlažné a na časť územia bola v minulosti schválená zmena územného plánu pre viacpodlažnú zástavbu. Navrhovanou zmenou funkčného využitia na zmiešané územie s polyfunkčnou zástavbou sa prípustnosť využitia územia rozšíri o umiestnenie obytných objektov, viacúčelových objektov a zariadení základnej, vyššej a špecifickej vybavenosti a obchodných, hospodárskych a správnych zariadení. Keďže sa funkcia bývania a zmiešaného mestského územia navzájom nevyklučujú, z územného hľadiska nemáme námietky voči obstarávaniu navrhovanej zmeny.

3. Ing. Jozef Slušný, Mgr. Beáta Slušná, bytom Hronské Kľačany č. 313, 935 29 Hronské Kľačany
Zmena funkčného využitia územia z komunálnej výroby na obytné plochy s rodinnými domami, na Tichej ulici.

Zámerom žiadateľov je zmena územného plánu mesta na parc. v KNC č. 8755 a 8756, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, na Tichej ulici.

Dôvodom žiadosti je zmena funkčného využitia územia z komunálnej výroby na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou, pre možnosť výstavby rodinného domu, s regulatívom prípustnej výšky zástavby max. do 2 nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia. Vzhľadom na úzky profil parcely a blízkosť distribučného skladu Novochemy sa navrhuje zastavanosť pozemku 30%. Ide o lokalitu s existujúcou zástavbou, preto dopravné napojenie je riešené na existujúcu komunikáciu na Tichej ulici a napojenie novostavby na technickú infraštruktúru sa navrhuje na existujúce inžinierske siete, ktoré sa nachádzajú v predmetnom území.

Zároveň sa v žiadosti uvádza, že parc. v KNC č. 8755 zasahuje do komunikačného priestoru, v ktorom je navrhnuté rozšírenie existujúcej cesty na obslužnú komunikáciu triedy C2, preto sú žiadatelia z tohto dôvodu pripravení daný priestor poskytnúť na predmetné riešenie.

V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu

mesta Levice, schváleného uznesením mestského zastupiteľstva č. 17/IV/2 zo dňa 10.3.2005 a jeho neskorších zmien a doplnkov, je predmetné územie funkčne určené pre plochy komunálnej výroby, výrobných služieb, stavebníctva, distribúcie a skladov. Zároveň parcela č. 8755 zasahuje do komunikačného priestoru, v ktorom je navrhnuté rozšírenie existujúcej cesty na obslužnú komunikáciu triedy C2.

Vzhľadom k tomu, že predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti distribučného skladu výrobného areálu Novochema, preto k možnosti budúcej výstavby rodinného domu na predmetnom pozemku bude nutné splniť špecifické podmienky na ochranu územia určeného na bývanie, požiadavky na prísnejší výber stavebných materiálov a konštrukcií pre zníženie negatívnych vplyvov z príľahlého územia komunálnej výroby, a regulačné opatrenia na vybudovanie ochranných pásiem s výsadbou stromov. Preto k zmene funkčného využitia z komunálnej výroby na územie s nízkopodlažnou zástavbou bude potrebné predložiť odborný posudok z hľadiska svetelných a hlukových pomerov. Zároveň, navrhovaná ponuka poskytnutia parcely v KNC č. 8755 na rozšírenie existujúcej cesty na Tichej ulici na navrhovanú obslužnú komunikáciu triedy C2 je akceptovateľná.

4. LMC real, s.r.o., Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice

Zmena funkčného využitia územia z obytných plôch nízkopodlažnej zástavby na plochy s prevažujúcou zmiešanou zástavbou v lokalite Nixbrod.

Mestský úrad prijal dňa 05.12.2025 žiadosť o zmenu Územného plánu mesta Levice na parcelách v KNC č. 8739/6 - 63, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice v lokalite Nixbrod, za Plastmontom.

K žiadosti bola ako podklad pre zmenu územného plánu predložená „Urbanistická štúdia zmiešanej zóny – ARCHENLAND, lokalita Levice - Nixbród“, podľa ktorej sa v predmetnom území navrhuje zmena funkčného využitia a priestorového usporiadania územia. V primárnom rade sa počíta s výstavbou hlavne občianskej vybavenosti sociálneho charakteru. Prioritou je návrh osadenia novej základnej školy s 1 PP (podzemným podlažím) určeným pre parkovanie a 4 NP, s plánovaným počtom detí cca 500 žiakov. V nadväznosti na základnú školu, sa v bezprostrednej blízkosti navrhuje umiestniť materská škola max. do 2 NP, ktorá by tvorila doplnok a podporu pre predškolskú výchovu, s kapacitou do 100 detí. V juhozápadnom okraji územia, v nadväznosti na dopravné napojenie a bezpečnú interakciu so základnou školou a s jej exteriérovými časťami v parteri, resp. na teréne sa navrhuje umiestnenie strednej školy, s výškovou zonáciou do 4 NP a 1 PP, s kapacitou do cca 250 žiakov. V prípade ak by sa nerealizovala výstavba strednej školy, ako alternatíva sa v tejto časti územia navrhuje výstavba viacpodlažnej zástavby do 4 NP a 1 PP, ktorá by doplnila lokalitu o nové rezidentské bývanie s počtom bytov 42 – 58 v bytovom dome. V severnej časti územia, v nadväznosti na materskú školu, sa navrhuje umiestniť zariadenie pre seniorov do 2 NP, s vytvorením bezbariérového zariadenia.

Zastavanosť v celej lokalite sa navrhuje max. 40%.

Dopravné napojenie novej lokality je primárne riešené priamym napojením na štátnu cestu II/564 cez novonavrhovanú kruhovú križovatku, avšak ako alternatívne riešenie sa uvažuje využiť existujúca štruktúra dopravnej siete s napojením z juhovýchodnej strany od Tichej ulice. Parkovanie pre jednotlivé funkcie bude zabezpečené individuálne na

jednotlivých parcelách, ale aj v suteréne základnej, či strednej školy, alebo bytového domu.

Napojenie na technickú infraštruktúru je riešené na existujúce siete inžinierske siete uložené na Družstevníckej ulici. Severnou časťou územia prechádza existujúce VN 22 kV vzdušné elektrovedenie, ktoré je navrhnuté na prekládku a v juhozápadnej časti územia, v blízkosti komunikácie, sa navrhuje osadiť nová trafostanica.

V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice a jeho zmien a doplnkov, je predmetné územie funkčne určené pre obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou rodinného bývania, s regulatívom prípustnej výšky zástavby do 2 NP v západnej časti územia do 4 NP a intenzitou zástavby max. 30%. Územie slúži na bývanie a je v ňom prípustné umiestniť rodinné domy vo voľnej, alebo skupinovej zástavbe s pomocnými objektami domového príslušenstva.

Lokalita Nixbrod je v súčasnosti vo väčšej miere funkčne určená na bývanie v rodinných domoch, s výnimkou existujúcich výrobných prevádzok Plastmont a Novochema, situovaných v južnej a východnej časti územia. Navrhovanou zmenou funkčného využitia na zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti sa vytvára predpoklad pre doplnenie zariadení vybavenosti, čo prispeje k zvýšeniu kvality bývania a zlepšeniu dostupnosti služieb sociálneho charakteru. Z urbanistického hľadiska je navrhovaná zmena hodnotená pozitívne, keďže podporuje vyvážený rozvoj územia, posilňuje jeho obytnú funkciu a znižuje potrebu dochádzania za vybavenosťou mimo územia.

5. LMC real, s.r.o., Mestský Majer č. 5426/1A, 934 01 Levice

Zmena funkčného využitia územia z verejného technického vybavenia na plochy s občianskou vybavenosťou v lokalite Podhradie.

Ide o doplnenie predchádzajúcej žiadosti, v ktorej žiadateľ informuje, že zariadenia sociálneho občianskeho vybavenia pre ľudí v dôchodkovom veku sú v súčasnosti veľmi žiadané a v poslednej dobe podobné zariadenia stále pribúdajú. Preto je zaradenie tejto zložky do obytnej zóny viac než žiadané a jej uskutočnenie veľmi realistické.

Zámerom žiadateľa je zmena Územného plánu mesta Levice na parc. v KNC č. 6162/1 a 6162/2, v katastrálnom území Levice, na ulici Podhradie. V minulosti sa na tomto území nachádzali spoje, neskôr Agrochemický podnik s administratívnymi priestormi. Vzhľadom k tomu, že ide o kľudné územie bývania s blízkymi plochami zelene, v súčasnosti sa v existujúcej budove počíta s občianskou vybavenosťou sociálneho charakteru – zariadenie pre seniorov s kapacitou 40 lôžok, s regulatívom prípustnej výšky zástavby max. 3 NP a intenzitou zastavanosti 50%.

Alternatívnym riešením je ponechanie administratívneho zariadenia, či inej funkcie vybavenosti, s kapacitou objektu pre cca 40 zamestnancov.

Dopravné napojenie na cestnú sieť sa uvažuje využiť existujúce, taktiež aj napojenie na technickú infraštruktúru.

Z územného hľadiska ide o lokalitu s prevahou nízkopodlažnej obytnej zástavby, ktorá v južnej časti bezprostredne nadväzuje na prírodno – krajinárske prostredie Kalvárie. Územie má prevažne pokojný obytný charakter a je citlivé na zvyšovanie dopravnej záťaže. Komunikácia na ulici Podhradie má v súčasnosti parametre jednosmernej miestnej komunikácie, ktoré sú limitujúce z hľadiska dopravnej obsluhy

územia. Z tohto dôvodu nie je z urbanistického hľadiska žiadúce ďalšie navyšovanie dopravy, ani vnášanie nových dopravných nárokov spojených s intenzívnejšími formami občianskej vybavenosti, ako sú administratívne, alebo obchodné prevádzky. Za vhodné sa však javí využitie existujúceho objektu pre funkcie s nízkymi nárokmi na dopravu a parkovanie, napríklad zariadenie sociálnych služieb pre seniorov, ktoré je v súlade s obytným charakterom územia a princípmi ukl'udnenej dopravy.

6. Jaroslav Antal, Z. Nejedlého č. 39, Levice,
Ing. Erich Kuny, Kyjevská č. 13, Levice,
Ing. Igor Balúch, Textilná č. 3, Levice
Ing. Tomáš Šimúth, Saratovská č. 2, Bratislava
BEAST STUDIO, s.r.o., Hradná ulica č. 1, Levice

Zmena funkčného využitia územia z verejnej, vyhradenej, izolačnej zelene a špeciálnej zelene na verejné dopravné vybavenie.

Mestský úrad prijal dňa 22.12.2025 žiadosť o zmenu Územného plánu mesta Levice na parcelách v KNC č. 790/77 – 111, 790/114 – 116 a 790/140, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, na Vajanského ulici, v priestore medzi Zariadením s opatrovateľskou službou, radovými garážami na Ul. kpt. J. Nálepku a areálom Strednej poľnohospodárskej školy.

Dôvodom žiadosti je rozšírenie kapacít parkovacích a garážových miest v meste Levice, preto sa navrhuje aby územie slúžilo pre pomocné objekty, garáže a parkoviská a technické vybavenie pre obsluhu tohto územia. Na pozemku sa podľa žiadosti riešia garáže a parkovacie miesta, spevnené plochy a sadové úpravy. Dopravné napojenie územia je riešené z juhozápadnej strany, z Vajanského ulice.

V zmysle platného Územného plánu mesta Levice, ktorý bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva číslo 17/IV/2 dňa 10.3.2005 a jeho neskorších zmien a doplnkov, je predmetné územie funkčne určené pre plochy verejnej, vyhradenej a izolačnej zelene, ktorá oddeľuje Zariadenie s opatrovateľskou službou od radových garáží na Ul. kpt. J. Nálepku. Zároveň časť tohto územia zasahuje do špeciálnej zelene v areáli Strednej poľnohospodárskej školy.

Vzhľadom na zlepšenie podmienok dopravného vybavenia v danej lokalite, na možnosť odstránenia nesúladu stavby s územným plánom a pri zohľadnení existujúcich priestorových pomerov je možné pripustiť navrhovanú zmenu využitia územia ako podmienené riešenie. V rámci funkčnej plochy verejného dopravného vybavenia pre riešenie lokality sa za prevládajúci spôsob využitia územia považujú parkoviská v rozsahu do 70% z celkovej riešenej plochy. Garáže sú akceptovateľné v obmedzenom – existujúcom rozsahu, a to najviac do 30% z celkovej riešenej plochy.

7. Cloetta Slovakia s.r.o., so sídlom Ul. Zeppelina 5, Priemyselny park Géňa, Levice
Zmena intenzity zastavanosti v priemyselnom parku Géňa - v areáli spoločnosti Cloetta Slovakia.

Mestský úrad v Leviciach prijal dňa 29.12.2025 žiadosť o zmenu Územného plánu

mesta Levice v časti záväzných regulatívov pre funkčnú plochu priemyselnej výroby. Navrhovaná zmena sa týka parcel v KNC č. 12622/3, 12622/23 – 25, 12622/27 - 32, 12622/59 – 60, 12622/79, 12622/87 – 95 a 12622/97 – 98, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, v priemyselnom parku Géňa, v areáli spoločnosti Cloetta Slovakia.

Dôvodom žiadosti je zvýšenie indexu zastavanosti na hodnotu 0,55 (55%).

Odôvodnenie žiadosti:

- Zosúladenie so stavom v lokalite: Aktuálne nastavenie indexu zastavanosti v predmetnej priemyselnej zóne neodzrkadľuje reálny stav a potreby priemyselnej zástavby. V rámci širšieho okolia a susediacich areálov v PP dochádza k prirodzenej intenzifikácii zástavby, ktorá v mnohých prípadoch presahuje pôvodne stanovené limity 0,3 a 0,4. Cieľom je dosiahnuť súlad medzi platnou ÚPD a reálne existujúcim stavom v zóne.
- Zabezpečenie prevádzkyschopnosti podniku: Prehĺbenie výrobných činností a nevyhnutné technologické modernizácie si v priebehu času vyžiadali zvýšenie zastavanej plochy. Súčasný stav limituje akýkoľvek ďalší rozvoj, modernizáciu alebo nevyhnutné stavebné úpravy smerujúce k zefektívneniu prevádzky.
- Urbanistická kontinuita: Navrhované zvýšenie indexu zastavanosti nie je v území izolovaným javom, ale kopíruje charakter okolitej zástavby. Schválením tejto zmeny nedôjde k narušeniu urbanistického rázu lokality, nakoľko je už zastavaná v podobnej intenzite.
- Hospodársky záujem: Ako jeden z významných subjektov v zóne a regióne deklaruje záujem o zotrvanie v danej lokalite a jej ďalšie zhodnocovanie. Úprava indexu zastavanosti je nevyhnutným predpokladom pre právnu istotu a ďalšie investičné zámery v areáli.

V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice a jeho zmien a doplnkov, je predmetné územie funkčne určené pre umiestnenie aktivít priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva s regulatívom prípustnej výšky zástavby 3 nadzemné podlažia a intenzitou zastavanosti 0,40.

Špeciálne vymedzená lokalita priemyselného parku Géňa má potenciál výrazne prispieť k ekonomickému rastu regiónu a podporiť rozvoj daného sektoru. Avšak s navrhovaným nárastom intenzity zastavanosti je nevyhnutné zabezpečiť aj opatrenia na udržateľný rozvoj a minimalizovanie negatívnych dopadov na dopravnú, technickú infraštruktúru a životné prostredie. Preto z územného hľadiska je možné súhlasiť s navrhovaným zvýšením intenzity zastavanosti za podmienky zohľadnenia opatrení na ochranu životného prostredia a zabezpečenia adekvátnej technickej a dopravnej infraštruktúry.

8. Vladimír Sabo, bytom Brhlovce č. 81, 935 02 Brhlovce, Zmena intenzity zastavanosti v obytnej ploche s nízkopodlažnou zástavbou v lokalite Nixbrod.

Mestský úrad v Leviciach prijal dňa 29.12.2025 žiadosť o zmenu Územného plánu mesta Levice, na parc. v KNC č. 8705/1, 8705/3 – 7, 8706/2 – 6, 8706/8 – 9, 8711/2, 8711/4 -5, 8711/7 – 11, 8713/2-3, 8713/10 – 11, 8713/14 – 15, 8714/1 – 2, 8714/ 4, 8714/9

– 13, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Levice, v lokalite Nixbrod, v priestore medzi Novou a Slniečnicovou ulicou.

Dôvodom žiadosti je zmena maximálneho indexu zastavanosti pre predmetné územie z pôvodnej zastavanosti 0,25 (25%) na navrhovaných 0,35 (35%). Na predmetné územie bolo stavebným úradom vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby „Nízkopodlažná zástavba rodinných domov a technická infraštruktúra v lokalite Nixbród Levice“ pod č. SÚ-2022/54-012/Kos., ev. č. 43823/2022 dňa 20.05.2022, pre navrhovateľa Ing. Norbert Chlebec. Súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby je dokumentácia overená v územnom konaní, ktorú vypracoval Ing. Imrich Drappan. K žiadosti o zmenu Územného plánu mesta Levice bolo priložené aj vyjadrenie vlastníkov dotknutých parciel a komunikácie s ich podpismi. V predloženej vyjadrení prejavujú súhlas s podaním tejto žiadosti, pretože žiadaná zmena má zabezpečiť urbanistickú kontinuitu s okolím a odstrániť diskriminačný rozdiel medzi susediacimi parcelami.

V zmysle v súčasnosti platnej územnoplánovacej dokumentácie, t.j. Územného plánu mesta Levice a jeho zmien a doplnkov, je predmetné územie funkčne určené pre obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou rodinného bývania, s regulatívom prípustnej výšky zástavby 1+p (1 podlažie s podkrovím) a intenzitou zástavby 0,25.

Z územného hľadiska ide o lokalitu s pôvodne definovanou intenzitou zástavby 25%, ktorá bola navrhnutá s prihliadnutím na vtedajšie pomery v danom území. Vzhľadom na v súčasnosti sa zvyšujúce priestorové nároky moderného bývania, sa navrhovaná úprava lokálneho regulatívu na 0,35 (35%) javí ako opodstatnená a akceptovateľná, pri dodržaní všeobecných technických požiadaviek a zásad na výstavbu.

9. Dáriuš Bálint, Bernolákova ulica č. 143/27, Levice

Zmena funkčného využitia územia z viníc na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania, v priestore medzi ulicami Horný Urban a Dolný Urban.

Dňa 29.12.2025 požiadal pán Dáriuš Bálint o zmenu Územného plánu mesta Levice na parc. v KNC č. 9786, 9787, 9788/1-4, 9789, 9790, 9791, 9792, 9793/1-4, 9794/1-3, v priestore medzi ulicami Horný Urban a Dolný Urban. Zámerom žiadateľa podľa predloženej urbanistickej štúdie je zvýšenie kvantity a možností rozšírenia výstavby rodinných domov. Predmetné územie sa nachádza v extraviláne, vo viničnej lokalite a v juhozápadnej časti priamo nadväzuje na územie, ktoré je navrhnuté na postupnú transformáciu z vinohradníckej lokality na bývanie. V severnej časti predmetného územia navrhovaná zástavba rodinných domov zasahuje do územia viníc, ktoré nenadväzuje na obytné plochy a je výhľadovo ponechané do budúcnosti ako územná rezerva pre možné rozšírenie obytných plôch v meste. V urbanistickej štúdii je navrhnutá výstavba 20 - 26 samostatne stojacich rodinných domov s regulatívom max. 2 nadzemné podlažia a intenzitou zástavby 30%, s veľkosťou parciel od 800 do 1200 m². V súčasnosti hlavný prístup do tohto územia je možný od Ulice Dolný Urban a Horný Urban. V návrhu komunikačného systému sa navrhuje prepojiť tieto dve ulice prepojovacou komunikáciou, ktorá by prispela k účelnému dopravnému zokruhovaniu. Zároveň sa navrhuje využitie existujúcej cestnej siete s možnosťami a podmienkami jej rozšírenia na min. šírku 6-6,5m v dvoch smeroch.

V zmysle platného Územného plánu mesta Levice a jeho neskorších zmien a doplnkov, je žiadateľom navrhovaná lokalita súčasťou územia, ktoré je funkčne určené pre vinice. Územie slúži hlavne pre pestovanie viniča a poľnohospodárskych plodín v prostredí viníc. V súčasnosti je možné v tomto území umiestniť hospodárske objekty – viničné domy do 72m² zastavanej plochy, ktoré slúžia na uschovanie poľnohospodárskeho náradia, spracovanie produkcie a jej uskladnenie a na regeneráciu pracovnej sily. Vo výhľade do budúcnosti je severná a južná časť tohto územia navrhnutá ako územná rezerva na postupnú transformáciu z vinohradníckej lokality na obytné plochy s nízkopodlažnou zástavbou rodinného bývania s regulatívom prípustnej výšky zástavby 1+p (1 nadzemné podlažie s podkrovím) a intenzitou zástavby 0,20. Na extenzívnu nízkopodlažnú zástavbu s individuálnymi rodinnými domami je lokalita výhľadovo do budúcnosti navrhnutá len v časti prilahlej ku komunikácii, zvyšný (vnútroblokový) priestor zostáva zachovaný pre vinice.

Navrhovanú zmenu funkčného využitia územia považujeme za nevhodnú a neopodstatnenú a z územného hľadiska ju neodporúčame. Viničné lokality sú charakteristické nedostatočným dopravným a technickým vybavením, ktoré nezodpovedá nárokom na nové obytné využitie. Transformácia viničnej lokality na obytnú zástavbu, ako aj zriaďovanie novej obytnej zóny v tomto type územia, si nevyhnutne vyžaduje zásadné rozšírenie a dobudovanie dopravnej infraštruktúry, vrátane existujúcich prístupových komunikácií. V predmetnom území by si navrhovaná zmena vyžadovala rozšírenie dopravnej obsluhy z južnej aj severnej strany riešeného územia, čo je problematické nielen z hľadiska vlastníckych vzťahov, ale aj z pohľadu technických možností realizácie v daných priestorových a terénnych podmienkach. Keďže nie je zabezpečená primeraná dopravná a technická obsluha ani funkčná integrácia územia do existujúcej urbanistickej štruktúry, z urbanistického hľadiska je umiestnenie novej obytnej zástavby do vnútroblokového priestoru viničných plôch nevhodné.

10. Ing. Andrea Bednárová, Ul. Ku Bratke 2, 934 05 Levice

Zmena časti záhradkárskej osady na obytnú zástavbu v lokalite Na hati (Mestský Majer).

Ide o opätovnú žiadosť o zmenu územného plánu mesta na parcelách v KNC č. 13189/2, 13190/1 a 13190/2, 13190/3-23, 13190/25-28, 13190/31-32, 13190/34-42, 13192/1-5, v katastrálnom území Levice, v záhradkárskej osade Na hati (Mestský Majer). Zámerom žiadateľa je zmena funkčného využitia časti záhradkárskej osady na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania.

K žiadosti bola predložená „Urbanistická štúdia (základná koncepcia) záhradkárskej zóny, lokalita Levice – Mestský Majer“, podľa ktorej sa navrhuje zmena funkčného využitia časti záhradkárskej osady na nízkopodlažnú zástavbu rodinného bývania v lokalite Na hati (Mestský Majer). V žiadosti sa uvádza, že v predmetnej časti územia bol v minulosti areál záhradnícko-pestovateľskej výroby bez funkcie pestovania, ktorý slúžil na skladovanie plodín a kompostovanie produktov. Po rozparcelovaní areálu boli na tomto území postavené stavby aj s väčšou výmerou ako 72 m², na ktoré boli v minulosti vydané dodatočné stavebné povolenia. Preto navrhovanou zmenou ide o proces legalizácie. Žiadosť o zmenu územného plánu v tejto lokalite bola na Mestský úrad v Leviciach podaná už viackrát, pričom jej obstarávanie bolo viackrát neschválené Mestským

zastupiteľstvom v Leviciach. V roku 2020 bolo schválené obstarávanie navrhovanej zmeny, avšak navrhovaná zmena musela byť z obstarávania vypustená z dôvodu nesúhlasného stanoviska dotknutého orgánu štátnej správy, ktorý neudelil súhlas k možnému budúcemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Predmetná časť územia navrhovaná na zmenu funkčného využitia sa nachádza na okraji záhradkárskej osady, v bezprostrednej blízkosti plôch komunálnej výroby. Navrhované funkčné využité územia na bývanie je v kolízii s výrobnými aktivitami, pričom ich susedstvo vyvoláva konflikty prejavujúce sa zvýšenou hlučnosťou, prašnosťou a intenzívnou dopravnou záťažou. Zároveň zvyšná časť lokality zostáva aj naďalej využívaná ako záhradkárska osada bez primeraného dopravného a technického vybavenia, čo vytvára predpoklady pre vznik konfliktov medzi užívateľmi územia s rozdielnymi nárokmi na jeho využívanie (pestovateľmi poľnohospodárskych plodín, rekreačnými užívateľmi a osobami s požiadavkou na trvalé bývanie). Preto navrhovanú zmenu územného plánu neodporúčame obstarávať.

Spracovali:

Predkladá:

JUDr. Pavol Dlávik
vedúci OÚPVŽP

JUDr. Daniela Süssová
prednostka MsÚ

Ing. arch. Solmošiová
vedúca referátu územného plánovania a architektúry
Ing. Konôpková
referent pre územné plánovanie