

Záznam

z prerokovania neakceptovaných pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov č. 3 Územnému plánu mesta Spišská Belá v súlade s §22, odst.7, zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)

Mesto Spišská Belá zabezpečilo v zmysle §22 stavebného zákona verejné prerokovanie návrhu Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN mesta Spišská Belá so všetkými dotknutými inštitúciami a s verejnosťou, dňa 13.11.2018. V procese verejného prerokovania od 19.10.2018 - 19.11.2018 boli uplatnené aj stanoviská a požiadavky, ktoré nie je možné zohľadniť v navrhovanej koncepcii rozvoja obce. V budove Mestského úradu Spišská Belá sa uskutočnilo dňa 3.12.2018 opätovné prerokovanie týchto pripomienok. Prítomní boli zo strany obstarávateľa a spracovateľa oboznámení s výsledkami vyhodnotenia pripomienok, boli uvedené dôvody neakceptovania pripomienok a predložený návrh riešenia s cieľom dosiahnuť konsenzus.

Prítomní sa k poskytnutému vyhodnoteniu opätovne písomne vyjadrili (viď. stĺpec č.3). Závery z prerokovania pripomienok v Mestskom zastupiteľstve (MsZ), zo dňa 31.1.2019, sú uvedené v stĺpci č.4 nasledujúceho tabuľkového prehľadu.

Dotknutý subjekt Požiadavky a pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok s návrhom riešenia	Vyjadrenie dotknutého subjektu	Závery z prerokovania pripomienok odsúhlasené v MsZ 31.1.2019
<p style="text-align: center;">1</p> <p>Advokátska kancelária JUDr. Richard Kovalčík – advokát Rázusova 1, 040 01 Košice, doručené dňa 16.11.2018</p> <p>Parcely č. 8551/5 a č. 8551/25, na ktorých sa navrhuje zmena polyfunkcie bezprostredne susedia s nehnuteľnosťami klientiek. Klientky v prvom rade poukazujú na regulatív v odseku 1.4.5. Závaznej časti platného ÚP, podľa ktorého „pri <u>jesvujúcich zástavbách rodinných domov za ich zadným okrajom pozemku je potrebné ponechať voľný priestor o šírke min. 4 m pre účely prístupu k týmto pozemkom (navrhovaná IBV za Tatranskou ulicou, za ul. Osloboditeľov, za Krátkou a Novou ulicou za ul. SNP)“.</u> Na uvedený problém klientky poukazovali a dožadovali sa riešenia zo strany mesta svojimi listami zo dňa 14.08.2017, zo dňa 28.06.2018 a zo dňa 17.9.2018. Mesto v liste zo dňa 28.09.2017 uviedlo, že rokovalo s vlastníkom pozemkov č. 8551/5 a č. 8551/25 za účelom vysporiadania vlastníctva k predmetnému pozemku tak, aby časť pozemku o šírke 4 m stala vlastníctvom mesta (údajne) bolo predbežne dohodnuté o zámene časti pozemku tohto vlastníka s pozemkom mesta, ktorá „by sa priebehu najbližších týždňov mala zrealizovať“. Uznesením č. 145/2018 mestské zastupiteľstvo schválilo zámenu pozemku vo vlastníctve mesta za pozemok č. 8551/16, ktorý tvorí prístupovú cestu k pozemkom a jestvujúcim domom obyvateľov na ul. SNP zozadu, s výnimkou pozemkov v domov klientiek! Preto klientky trvajú na zachovaní regulatívu v odseku 1.4.5. záväznej časti platného ÚP, resp. na jeho určení vo</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Pripomienka sa akceptuje s navrhovaným riešením: Funkčné využitie plôch (parcely č.8551/25 a č.8551/5) je ponechané podľa platného ÚPN obce, (schválených v ZaD č.1) ako polyfunkčná plocha pre statickú dopravu a verejnú zeleň a polyfunkčná plocha pre občiansku vybavenosť a statickú dopravu. Verejná plocha zelene/parcela č. 112/5 podľa platného ÚPN mesta sa mení na polyfunkčnú plochu pre statickú dopravu a verejnú zeleň.</p> <p>Z polyfunkčnej plochy (parcela č.8551/25) pre statickú dopravu a verejnú zeleň bude zabezpečený prístup na existujúcu obytnú plochu (parcely č.1724 a č. 1720). Z polyfunkčnej plochy (parcela č.8551/5) pre občiansku vybavenosť a statickú dopravu bude zabezpečený bezbarierový prístup na existujúcu obytnú plochu (parcela č.1726/2) s následnou úpravou</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>List zo dňa 18.12.2018</p> <p>Súhlasia, s podmienkou, že bude doplnené prípustné využitie len na maloobchodný predaj nepotravinárskeho tovaru, administratívu, školstvo, zdravotníctvo, zákaz umiestnenia objektu rekreatívnej vybavenosti, pohostinskej činnosti, prevádzok náročných na skladové hospodárstvo, dynamickú dopravu a prevádzok, ktoré by rušili obytnú funkciu susedných nehnuteľností - RD</p> <p>Súhlasia so zakotvením podmienky zabezpečenia bezkolízneho prístupu k ich parcelám č. 1726/2, 1724, 1720 z parcel č. 8551/5, 8551/25, 112/5.</p> <p>Navrhovaná cesta (grafická príloha) v dĺžke 12 m pri hranici s p. č. 1726/2 však nie je</p>	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Funkčné využitie plôch (parcely č.8551/25 a č.8551/5) bude ponechané podľa platného ÚPN obce, ako polyfunkčná plocha pre statickú dopravu a verejnú zeleň a polyfunkčná plocha pre obč. vybavenosť a statickú dopravu. Verejná plocha zelene (p.č. 112/5) sa mení na polyfunkčnú plochu pre statickú dopravu a verejnú zeleň. V textovej časti dokumentácie bude doplnené prípustné využitie len pre také prevádzky občianskej vybavenosti, ktoré nebudú rušiť obytnú funkciu susedných nehnuteľností RD. Doplnenie regulatívu 1.4.14 2* - v územnom bloku č. 98 zabezpečiť bezkolízny prístup na jestvujúcu obytnú plochu (p. č. 1726/2) samostatnou</p>

Dotknutý subjekt Požiadavky a pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok s návrhom riešenia	Vyjadrenie dotknutého subjektu	Záver z prerokovania pripomienok odsúhlasené v MsZ 31.1.2019
<p>vzťahu k všetkým pozemkom (rodinným domom) na ul. SNP teda aj vo vzťahu k pozemkom klientiek. Návrh na doplnenie regulatívu v odseku 1.4.14. záväznej časti ÚP (zabezpečenie bezbariérového napojenia účelovej komunikácie (č.p. 8551/16) s min. šírkou 4m na obslužnú komunikáciu (č.p. 8551/10) cez navrhované územie polyfunkčnej občianskej vybavenosti a statickej dopravy) situáciu klientiek neřeši.</p> <p>Vzhľadom na výrazné zaťaženie daného územia dopravou, hlučnosťou, prašnosťou, exhalátmi, prevádzkovou činnosťou obchodného centra TESCO klientky považujú za krajine nevhodné rozširovať polyfunkčnú občianskej vybavenosti na parcelách č. 8551/5 a č. 8551/25 a zriaďovať na nich ďalšie obchodné centrum. Klientky sú toho názoru, že naopak je potrebné jestvujúcu záťaž územia znížiť. Preto žiadajú určiť plochu parcel č. 8551/5 a č. 8551/25 na účel polyfunkčnej funkcie verejnej zelene a statickej dopravy (Vz.Sd).</p>	<p>textu regulatívu 1.4.14 2* - v územnom bloku č.98 je potrebné zabezpečiť bezbariérové napojenie existujúcej obývanej plochy z navrhovaných polyfunkčných plôch (č.p. 8551/5 a 8551/25). alebo samostatnou účelovou komunikáciou s min. šírkou 4m.</p> <p>Následne navrhovaná úprava:</p> <p>1.4.14 2* - v územnom bloku č.98 napojiť jestvujúcu obývanú plochu (p.č. 1726/2) samostatnou účelovou komunikáciou s min. šírkou 4m a min. dĺžkou 12m napojenou na jestvujúcu účelovú komunikáciu (p.č. 8551/16) a zabezpečiť bezkolízny prístup na jestvujúcu obývanú plochu (p.č. 1724 a č. 1720) z polyfunkčnej plochy statickej dopravy a verejnej zelene (p.č. 8551/25 a 112/5).</p> <p>(ilustračne predložená aj grafická príloha)</p>	<p>dostatočná z dôvodu, že prístupová cesta by končila práve v mieste, kde majú klientky postavenú garáž, ktorá by tvorila bariéru v prístupe.</p> <p>Klientky trvajú na tom, aby bola dodržaná odstupová vzdialenosť stavby (budovy, parkoviska) v šírke minimálne 4 m od hranice s pozemkami klientiek p. č. 1726/2, 1724, 1720, po jej celej dĺžke, tak ako je to deklarované aj vo VZN č.9/2008.</p> <p>V súvislosti dodané, že klientky p. Labisová a p. Galliková sú podpísané pod hromadnou pripomienkou obyvateľov ulice SNP zo dňa 17.5.2013 k návrhu zmien a doplnkov ÚP, kde sa žiadalo zapracovať do návrhu prístupovú cestu za rodinnými domami na ul. SNP.</p>	<p>účelovou komunikáciou s min. šírkou 4 m a zabezpečiť bezkolízny prístup na jestvujúcu obývanú plochu (p. č. 1724 a č. 1720) z polyfunkčnej plochy statickej dopravy a verejnej zelene (p. č. 8551/25 a 112/5).</p> <p>Poznámka: podrobné riešenie v zmysle uvedeného regulatívu bude riešené až v následnom územnom konaní, ktorého účastníkmi budú oba dotknuté subjekty.</p>
<p>V odseku 1.4.14 („Maximálna výška nadzemného objektu (stavby) je 5m“) daná výnimka zo všeobecného regulatívu uvedeného v odseku 1.4.2. záväznej časti platného ÚP, podľa ktorého „pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných objektoch je výška jedného podlažia max. 4,5 m“. Teda pri regulatíve maximálnej nadzemnej podlažnosti objektu I maximálna výška nadzemného objektu (stavby) má byť 4,5 m a nie 5 m, čo klientky žiadajú dodržať.</p>	<p>Akceptované, ponechaná max. výška nadzemného podlažia pri občianskej vybavenosti 4,5 m s doplnením reg. č. 1.4.2. Pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných objektoch je výška jedného podlažia max. 4,5m nad úroveň verejnej komunikácie alebo parkoviska....“</p>	<p>Úroveň terénu pri hranici parcel klientiek je cca 1 m pod úrovňou už vybudovanej asfaltovej komunikácie, výška budovy by bola de facto 5,5m. Preto klientky žiadajú určiť celkovú výšku budovy (objektu) občianskej vybavenosti na dotknutom území maximálne 3,5 m (od úrovne novovybudovanej miestnej komunikácie).</p>	<p>Výška nadzemného podlažia pri občianskej vybavenosti je max. 4,5 m s doplnením reg. č. 1.4.2. Pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných objektoch je výška jedného podlažia max. 4,5m nad úroveň verejnej komunikácie alebo parkoviska....“</p>
<p>Navrhovanú maximálnu prípustnú intenzitu zastavanosti 0,7 klientky považujú za príliš vysokú vzhľadom na vyššie uvedené zaťaženie územia a situáciu zastavanosti, najmä blízkosť zastavby rodinných domov a navrhujú maximálnu zastavanosť 0,5.</p>	<p>Navrhovaná maximálna prípustná intenzita zastavanosti sa znížila z 0,7 na 0,6 spoločne pre parcely č.8551/5, 8551/25.</p>	<p>Projektant investora p.Hrivka p. Genčanský vyslovil predpoklad, že koeficient zastavanosti by mohol stačiť 0,5 (50 % celej plochy) resp. 0,6.</p>	<p>Maximálna prípustná intenzita zastavanosti je ponechaná na 0,6 spoločne pre parcely č.8551/5, 8551/25.</p>

Dotknutý subjekt Požiadavky a pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok s návrhom riešenia	Vyjadrenie dotknutého subjektu	Záver z prerokovania pripomienok odsúhlasené v MsZ 31.1.2019
<p>Štefan Bekeš, Margita Bekešová, Popradská 55, 059 01 Spišská Belá, doručené dňa 19.11.2018</p> <p>1./V lokalite B4 - naď kaštieľom: A/ navrhovanú komunikáciu v kategórii C3/13,5 m/ zmeniť na kategóriu C2 - dvojpruhovú, obojsmernú s jednostranným chodníkom.</p> <p>B/ nesúhlasíme s návrhom trasovania prístupovej cesty od kostola na našich parcelách č.1338 a 1327. Žiadame, aby na týchto parcelách bola plánovaná len výstavba rodinných domov.</p> <p>Zdôvodnenie: Vedľajšie parcely č.1337 a 1326 sú vo vlastníctve mesta Spišská Belá, na ktorých je možné navrhovanú komunikáciu aj polyfunkčnú vybavenosť vybudovať. Poloha našich pozemkov je pre nás dôležitá pre budúce využitie ako stavebný pozemok na výstavbu rodinných domov.</p>	<p>Neakceptované, navrhovaná komunikácia je ponechaná v kategórii C3. Navrhovaný uličný priestor je riešený v šírke 14m podľa „UŠ Spišská Belá, Strážky – Obytný súbor“ (Slovak Medical Company, a.s., 2018). Podľa UŠ je navrhovaná zmena regulatívu 1.9.18 - Pre územný blok č.14 a č.15 vybudovať komunikáciu v kategórii C3 – MO 7,5/30, dvojpruhová, obojsmerná, s jednostranným chodníkom a obojstranným zeleným deliacim s min. šírkou ulice ohraničenou hranicou pozemkov navrhovanej zástavby 14 m.</p> <p>Neakceptované, zákaz výstavby objektov z hľadiska panoramatických pohľadov v ochrannom pásme NKP na základe stanoviska Krajského pamiatkového úradu. Navrhovaný uličný priestor (ulicu) je z dopravného hľadiska koncepčne výhodnejšie situovať na parcelách 1338, 1327, 1331. Mesto Spišská Belá pripravuje zmenu parcelácie v zmysle UŠ formou geometrického plánu.</p>	<p>e-mail: Záznam z prejednaní ZaD č. 3 - odpoveď Bekešová Dátum: 2018-12-19 15:37</p> <p>Na základe čoho boli urobené zmeny návrhov, oproti ako sme sa na jednaní dohodli na stretnutí 3.12.2018 - uličný priestor môže byť zúžený na 12 m.</p>	<p>Komunikácia zostáva v kat. C3, podľa platného ÚPN mesta a podľa Urbanistickej štúdie bude uličný priestor šírky 14 m so zmenou regulatívu 1.9.18 podľa UŠ.</p> <p>Poznámka: v súčasnosti prebieha príprava a spracovanie podkladov pre územné konanie podľa platného ÚPN mesta a podľa UŠ.</p>

Dotknutý subjekt Požiadavky a pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok s návrhom riešenia	Vyjadrenie dotknutého subjektu	Záver z prerokovania pripomienok odsúhlasené v MsZ 31.1.2019
<p>C/navrhujeme, aby hranica zástavby (v ZaD č. 3 posunutá) sa vrátila do pôvodného navrhnutého stavu.</p> <p>Zdôvodnenie: Posunutie hranice je v neprospech plochy zástavby - zmenšenie staviebnych pozemkov.</p> <p>D/ navrhujeme, aby v ochrannom pásme cintorína nebola plánovaná výstavba rodinných domov, ale aby tam bola plánovaná výstavba parkoviska a zelene.</p> <p>2/ V lokalite B2: Navrhujeme rozšíriť plochu výstavby rodinných domov aj na parcely 1383, 1384, 1378, 1379.</p>	<p>Neakceptované, hranica navrhovanej zástavby zostane podľa navrhovaných ZaD č.3 v zmysle „UŠ Spišská Belá, Stražky – Obytný odbor“</p> <p>Akceptované, ochranné pásmo cintorína je rešpektované v zmysle zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve. V OP sa nesmú situovať žiadne objekty, výstavba rodinných domov môže byť situovaná len mimo OP, konkrétne na navrhovanej ploche bližšie k verejnej komunikácii.</p> <p>Neakceptované, návrh je nad schválený rámec ZaD č. 3. (uznesenie MZ 11/7/2018).</p>	<p>Táto pripomienka bola predsa akceptovaná:...hranica nebude podľa UŠ, ale zostane podľa schválených ZaD č.2.</p> <p>Vo Vašom novom zaslanom zázname je: ...Hranica navrhovanej zástavby zostane podľa návrhu ZaD č.3...</p> <p>Bez pripomienok.</p>	<p>Hranica navrhovanej zástavby zostane podľa návrhu ZaD č.3, ktorá bola spresnená podľa UŠ.</p> <p>Poznámka: návrhy záverov na odsúhlasenie v MsZ sú spracované v súlade aj s vyhodnotením pripomienok z posudzovania vplyvov strategického dokumentu na ŽP (p. Kroľiková).</p>

Kópie doručených listov sú súčasťou dokladovej časti Zmien a doplnkov č.3 ÚPN mesta Spišská Belá, január 2019

Spracovala:

Ing. arch. Anna Mareková, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č.:313

Odsúhlasil:

primátor mesta Spišská Belá

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu Zmien a doplnkov č. 3 Územnému plánu mesta Spišská Belá
z procesu posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z.z., v znení neskorších predpisov

Dotknutý subjekt Požiadavky, pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok
<p>Advokátska kancelária JUDr. Richard Kovalčík – advokát Rázusova 1, 040 01 Košice</p> <p>Pani Adriana Króliková</p> <p>Toto vyjadrenie je zamerané na Lokalitu v zastavanom území časti Stražky časti B4 a je zosumarizované obyvateľmi dotknutého územia, ktorých sa priamo dotýka a nesúhlasia s navrhovanými zmenami. Všetky požiadavky zosumarizované v tomto liste boli predložené aj na rokovania MsZ.</p> <p>Zmeny a doplnky v spomínanom dokumente budú mať priamy negatívny vplyv na životné prostredie, zhoršia podmienky pre bývanie dotknutých obyvateľov územia, nevytvárajú podmienky pre lepší spoločenský a kultúrny život na dotknutom území. Vzhľadom rozsah zmien a nedoriešenú infraštruktúru sú očakávané aj vplyvy na zdravotný stav obyvateľov dotknutého územia.</p> <p>Napriek tomu, že v plánovanom území sú v súčasnosti pripravené podmienky na IBV, ktorá teraz nebola začatá a doriešená, plánuje sa ďalšia.</p> <p>Požiadavky na úpravu navrhovaného stavu:</p> <p>1. Do navrhovaného Územného plánu navrhujeme doplniť zelený pás v šírke cca 7 metrov, ktorý bude umiestnený za súčasťou výstavbou (viď. obr.) a zabezpečiť:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zelenú oddychovú zónu pre súčasných obyvateľov oblasti. V spomínanej oblasti v súčasnosti neexistuje takmer žiadna zelená. To málo, čo tam bolo sa na základe rozhodnutia MsZ odpredalo súkromným osobám. Ani po desiatich rokoch od prvej kolaudácie IBV, na dotknutom území neexistuje žiadne miesto pre oddych a hru detí, žiadna lavička a pod., b. oddychová zóna oddelí súčasnú a budúcu výstavbu a zabezpečí ochranu majetku súčasných obyvateľov vzhľadom na veľké prevýšenie terénu a hroziaci zosuv pôdy. Požadujeme tiež pripraviť 3D model terénu, na ktorom by sa modelovalo tienenie spôsobené umiestnením novej IBV a vhodné určiť výšku budúcej IBV. Taktiež zabezpečiť geologicky posudok pre určenie geologických pomerov v teréne. 	<p>Vid'. vyhodnotenie pripomienok z verejného prerokovania, závery odsúhlasené v MsZ 31.1.2019</p> <p>Riešená lokalita bola schválená ZaD č.2 MsZ uznesením č.22/2017, dňa 02.03.2017, č. VZN: 1/2017. V ZaD č.3 sa upravuje len trasovanie obslužných komunikácií (podľa odsúhlasenej ÚŠ)</p> <p>Požadovaný zelený pás je koncepčne nevhodný, lebo je situovaný za záhradami jestvujúcej zástavby. V ZaD č. 3 sú oddychové plochy riešené na polyfunkčnej ploche obč. vybavenosti a športu.</p> <p>V území podľa ŠGÚDŠ nie sú evidované zosuvné územia. Model terénu je nad rámec obsahu ÚPN-O a je zbytočný, lebo osadenie objektov musí rešpektovať stavebný zákon a technické normy.</p>

Dotknutý subjekt Požiadavky, pripomienky	Vyhodnotenie pripomienok
<p>2. V rámci plánovaných územných zmien vyriešiť vodohospodársku situáciu územia a zabezpečiť reguláciu vody pri dažďoch. Tento stav nie je regulovaný ani v súčasnosti, spôsobuje škody na majetku obyvateľov a ďalšia výstavba a zmena ÚP ju nerieši.</p> <p>3. V rámci plánovaných zmien ÚP vyriešiť dopravnú situáciu, dostupnosť na územie z hlavnej cesty vo forme odbočovacieho pruhu alebo iného riešenia, keďže dôjde ku takmer 3-násobného navýšeniu počtu IBV.</p> <p>4. Zároveň vyriešiť výstavbu potrebnej infraštruktúry v súlade s požiadavkami a rozsahom budúcej výstavby, podmienkami poskytovateľov sietí, a bez obmedzenia súčasných obyvateľov.</p>	<p>Akceptované (regulatív 1.10.15 záväznej časti, znázornené vo výkrese č. 6b).</p> <p>Riešené bude v následných projektoch pre územné konanie.</p> <p>Nové trasy technickej infraštruktúry sú navrhnuté.</p>

Kópie doručených listov sú súčasťou dokladovej časti Zmien a doplnkov č.3 ÚPN mesta. Spišská Belá, január 2019

Spracovala:

Ing. arch. Anna Mareková, odborné spôsobilá osoba pre obstaranie ÚPP a ÚPD, reg. č.:313

Odsúhlasil:

primátor mesta Spišská Belá