

MESTO HLOHOVEC – MESTSKÝ ÚRAD V HLOHOVCI

Materiál na zasadnutie
MsZ v Hlohovci
Dňa 08.11.2012

Číslo materiálu:

8

Územný plán mesta Hlohovec, podnety na obstarávanie Zmien a doplnkov doručené do 30.6.2012

Predkladá:

Ing. Eva Lukáčová
prednostka MsÚ

Návrh na uznesenie:

MsZ v Hlohovci:

1. Ne s c h v a ľ u j e

obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Hlohovec pre podnet č.1, zo dňa 2.4.2012 (žiadateľ Ing. Ivan Varga).

2. S c h v a ľ u j e

zaradenie záujmového územia podľa podnetu č.1 na riešenie funkčného využitia na zastavanie do spracovania zadania nového Územného plánu mesta Hlohovec, s prioritou riešenia obchvatu mesta Hlohovec alebo iných stavieb verejného technického alebo dopravného vybavenia územia v záujmovom území.

Termín plnenia: 12/2013

Zodpovedá: Ing. Ján Husár, vedúci oddelenia
výstavby a životného prostredia MsÚ

Spracoval:

Ing. Gabriela Danišovičová,
samostatný referent územného plánovania,
úsek územného plánu a urbanistiky,
odborne spôsobilá osoba podľa § 2a stavebného
zákona pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. číslo
248)

Hlohovec, 10.10.2012

Prerokované:

Komisia územného plánovania a regionálneho
rozvoja dňa 8.10.2012 – odporučené

Komisia dopravy a životného prostredia
dňa 9.10.2012 – odporučené

MsR dňa 25.10.2012

3. S c h v a ľ u j e

a) obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Hlohovec pre podnet č.2, zo dňa 18.6.2012 (žiadatelia VK Invest Group, s.r.o. a Mgr. Martin Jánoška) iba v prípade úplnej úhrady nákladov za obstaranie príslušnej ZaD mestom Hlohovec, ako príslušným orgánom územného plánovania, záujemcami o výstavbu t.j. žiadateľmi podnetu č.2, pričom naďalej bude musieť byť v záujmovom území riešená otázka protihlukových opatrení z územia mestského bloku s regulatívom PZ 02 POLYFUNKČNÁ ZÓNA – VÝROBNO-OBSLUŽNÉ FUNKCIE (súčasný areál Georgia-Pacific Slovakia s.r.o.) a stavieb verejného dopravného vybavenia územia (vrátane navrhovaných resp. zmien existujúcich), ktorých dopady by mohli mať vplyv na obytnú

zónu. Vyhodnotenie týchto dopadov bude musieť byť súčasťou návrhu zmien a doplnkov. Všetky opatrenia budú musieť byť zrealizované v rámci nového funkčného využitia záujmového územia stavebníkmi v záujmovom území.

Termín plnenia: priebežne, po doriešení dohody o úhrade nákladov

Zodpovedá: Ing. Ján Husár, vedúci oddelenia výstavby a životného prostredia MsÚ

b) stratu účinnosti bodu 3.1. uznesenia v prípade, že dohoda o úhrade nákladov nebude doriešená do 30.6.2013.

4. S c h v a ľ u j e

zaradenie všetkých podnetov, ktoré už boli schválené uzneseniami MsZ na obstaranie ZaD a všetky podnety vyplývajúce z preskúmania Územného plánu mesta Hlohovec v roku 2011, ktoré neboli obstarané v rámci ZaD 2011-most a ZaD 2011/2012 do spracovania zadania nového Územného plánu mesta Hlohovec, s výnimkou tých, ktoré sa budú obstarávať podľa platných uznesení ako ZaD s úplnou úhradou nákladov za obstaranie ZaD Územného plánu mesta Hlohovec.

Termín plnenia: 12/2013

Zodpovedá: Ing. Ján Husár, vedúci oddelenia výstavby a životného prostredia MsÚ

Dôvodová správa

V zmysle bodu 4.3 postupu obstarávania zmien, doplnkov a úprav územnoplánovacej dokumentácie mesta Hlohovec, platného od 1.3.2012, Vám predkladáme podnety, ktoré boli doručené v termíne od 1.1.2012 do 30.6.2012. V stanovenom termíne boli doručené 2 podnety.

Podnet č.1

Doručený dňa 2.4.2012 žiadateľom Ing. Ivanom Vargom, v súvislosti so zámerom riešiť individuálnu bytovú výstavbu na pozemkoch mimo zastavaného územia mesta Hlohovec, v k.ú. Hlohovec, pozemkoch registra „C“ p.č. 6653/1 až 13 (druh pozemku záhrady), pri ceste II/514 smer Topoľčany.



lokalizácia záujmového územia v rámci podnetu na ZaD ÚPN mesta Hlohovec

výrez z ISS mesta Hlohovec, parcely (stav k 1.1.2012) - Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, na podklade ortofotomapy - Ortofotomapu dodal Geodis Slovakia, s.r.o., www.geodis.sk, Ortofotomapa © Eurosense, s.r.o., www.eurosense.sk, stav 08/2008

k.ú.	pozemok registra "C"	výmera (m2)	druh pozemku	umiestnenie pozemku	LV
Hlohovec	6653/1	11 520	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/2	1 258	Záhrada	mimo zastavaného územia	8705
Hlohovec	6653/3	1 169	Záhrada	mimo zastavaného územia	8705
Hlohovec	6653/4	751	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/5	744	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/6	746	Záhrada	mimo zastavaného územia	8706
Hlohovec	6653/7	480	Záhrada	mimo zastavaného územia	8722
Hlohovec	6653/8	613	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/9	595	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/10	761	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/11	841	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/12	815	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
Hlohovec	6653/13	960	Záhrada	mimo zastavaného územia	8363
		21 253			



fotodokumentácia zo dňa 8.10.2012

Vyhodnotenie podľa platného stavu ÚPD:

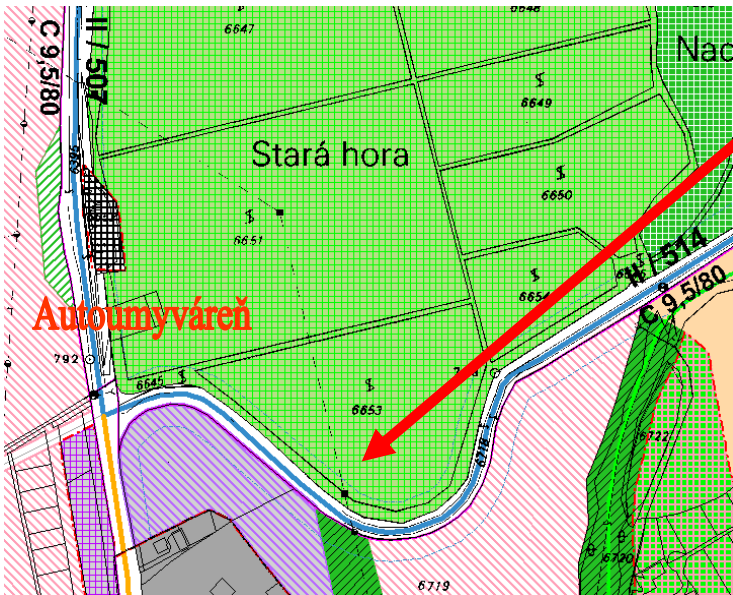
Mestská časť: 2 Sever (podľa ÚPN mesta Hlohovec)

Urbanistický obvod: 12 Starý háj (podľa ÚPN mesta Hlohovec)

severne od cesty II/514

Z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Hlohovec (kapitola Z.4.1 VZN č.113/2010 o Územnom pláne mesta Hlohovec, v znení dodatkov) ide v rámci záujmového územia o nezastavateľné územie, územie bez určeného regulatívu funkčného a priestorového usporiadania územia. Podľa § 43h ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) pozemky podľa žiadosti nie sú stavebnými pozemkami (nie sú určené na zastavanie Územným plánom mesta Hlohovec).

V zmysle výkresu č. 2 „Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia“ je záujmové územie súčasťou viníc (podľa stavu katastra k 1.1.2011 pozemok registra „C“ p.č. 6653 o výmere 24 911 m² bol vedený ako druh pozemku vinica). Podľa aktualizovaných údajov z 12/2011 (zdroj Výskumný ústav pôdoznanectva a ochrany pôdy) je záujmové územie evidované v rámci 7.skupiny BPEJ, obdobne ako v územnoplánovacej dokumentácii.



lokalizácia záujmového územia v rámci podnetu na ZaD ÚPN mesta Hlohovec

VZN č.113/2010 o Územnom pláne mesta Hlohovec v znení dodatku č.1 a dodatku č.2

Výrez z výkresu č. 2 Komplexný urbanistický návrh/Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, Územný plán mesta Hlohovec - úplné znenie po Zmenách a doplnkoch 2011-most (AUREX spol. s.r.o), bez mierky, výrez z GIS

V Generale dopravy mesta Hlohovec, ktorý bol schválený dňa 13.9.2012¹ je v záujmovom území riešený obchvat mesta Hlohovec (peáž s cestou II/514 s riešením veľkej okružnej križovatky v rámci úrovňového napojenia na cestu II/507 – v rámci uzla S smer Piešťany, s pokračovaním obchvatu k.ú. Leopoldov a jeho napojením na cestu II/513). Na túto skutočnosť bol žiadateľ o ZaD upozornený listom zo dňa 24.4.2012.



Žiadateľ bol vyzvaný na doručenie vyjadrenia k akceptácii úplnej alebo čiastočnej úhrady nákladov a na 26.9.2012 bol pozvaný (spolu s ostatnými vlastníkmi pozemkov v záujmovom území)

¹ uznesenie č.69, písm. d) zo dňa 13.9.2012 - materiál č.9 na zasadnutie MsZ dňa 13.9.2012

na rokovanie v danej veci.² K akceptácii úhrady sme v požadovanom termíne nedostali žiadne vyjadrenie.

Vzhľadom na schválenie³ obstarávania „nového“ Územného plánu mesta Hlohovec⁴, vzhľadom na riešenie obchvatu mesta Hlohovec⁵ resp. riešenia výhľadového zámeru cesty I/64 a ich ochranné pásma navrhujeme zaradenie záujmového územia podľa podnetu č.1 (resp. jeho časti) na riešenie funkčného využitia na zastavanie do spracovania zadania nového Územného plánu mesta Hlohovec, s prioritou riešenia obchvatu mesta Hlohovec alebo iných stavieb verejného technického alebo dopravného vybavenia územia v záujmovom území, podľa návrhu uznesenia.

Podnet č.2

Doručený žiadateľmi VK Invest Group, s.r.o. a Mgr. Martinom Jánoškom dňa 18.6.2012 v súvislosti so zámerom riešiť individuálnu bytovú výstavbu a zeleň na pozemkoch, v k.ú. Hlohovec, na p.č. 4781/1, 4781/26, 4779/1, ktoré sú evidované na LV č. 5467 a p.č. 4775/1, 4776/2, 4781/27, 4774/1, 4781/25, 4774/1, ktoré sú evidované na LV č. 8203. Pozemky sú v zastavanom území.



lokalizácia záujmového územia
v rámci podnetu na
ZaD ÚPN mesta Hlohovec

výrez z ISS mesta Hlohovec,
parcely (stav k 1.1.2012) -
Informačný systém katastra
nehnutelností © Úrad geodézie,
kartografie a katastra Slovenskej
republiky, na podklade ortofotomapy
- Ortofotomapu dodal Geodis Slovakia,
s.r.o., www.geodis.sk, Ortofotomapa ©
Eurosense, s.r.o., www.eurosense.sk,
stav 08/2008



² Vzhľadom na žiadosť o preloženie termínu rokovania na 4.10.2012 bude aktuálne stanovisko žiadateľa k ďalšiemu riešeniu jeho podnetu známe až po príprave tohto materiálu na rokovanie komisií.

³ uznesenie č.69 zo dňa 13.9.2012 – materiál č.9 na zasadnutie MsZ dňa 13.9.2012 č.

⁴ spoločné obstarávanie ÚPD s mestom Leopoldov je v riešení - čaká sa na stanovisko mesta Leopoldov (do 31.10.2012)

⁵ uznesenie č.69, písm. c) zo dňa 13.9.2012 - materiál č.9 na zasadnutie MsZ dňa 13.9.2012



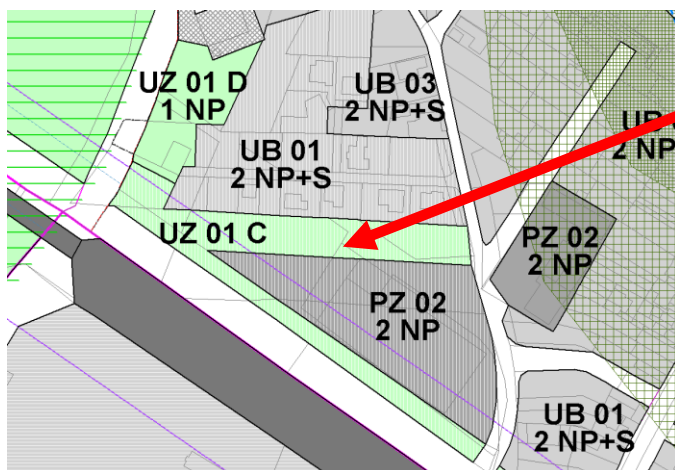
fotodokumentácia zo dňa 19.9.2012

Vyhodnotenie podľa platného stavu ÚPD:

Mestská časť: 2 Sever (podľa ÚPN mesta Hlohovec)

Urbanistický obvod: 7 Peter (podľa ÚPN mesta Hlohovec)

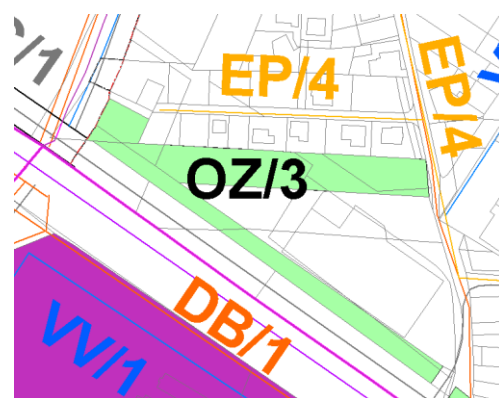
medzi časťou areálu Georgia-Pacific Slovakia s.r.o. a bytovou výstavbou „IBV Cisárska“



lokalizácia záujmového územia v rámci podnetu na ZaD ÚPN mesta Hlohovec

Výrez z výkresu č. 2 Komplexný urbanistický návrh/Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, Územný plán mesta Hlohovec - úplné znenie po Zmenách a doplnkoch 2011- most (AUREX spol. s.r.o.) bez mierky, výrez z GIS

Z hľadiska platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Hlohovec je záujmové územie, na ktoré žiadatelia požadujú zmenu Územného plánu mesta Hlohovec zaradené (kapitola Z.6. VZN č.113/2012 – Z.6.7) ako plocha pre verejnoprospešné stavby OZ/3 - budovanie nevyhnutnej izolačnej a ochrannej zelene na celom území mesta Hlohovec podľa špecifikácie vo výkrese regulatívov grafickej časti ÚPN mesta, resp. podľa následne spracovaného Generelu zelene mesta Hlohovec (vo výkrese VPS zobrazené len vybrané plochy), s regulatívom funkčného využitia UZ 01 C Sprievodná zeleň komunikácií a zeleň s primárnou izolačnou funkciou.



Žiadatelia na základe výzvy zo dňa 2.7.2012 doplnili vyjadrenia k akceptácii úplnej alebo čiastočnej úhrady nákladov, súhlasili. V danej veci bolo zvolané pracovné rokovanie na 19.9.2012, ktorého sa taktiež zúčastnili. Predmetom rokovania bolo upresnenie zámeru výstavby. Žiadatelia upresnili, že chcú vo vymedzenom území podľa podnetu č.1 vytvoriť 7 pozemkov na výstavbu rodinných domov, s riešením neverejnej komunikácie, pre dopravnú obsluhu pozemkov rodinných domov pozdĺž oplotenia medzi areálom Georgia-Pacific Slovakia, ktorý chcú riešiť s výškou 3 až 5 m, pričom výhľadovo chcú využiť aj pozemky smerom k železničnej trati č. 141 Leopoldov – Lužianky/Zbehy na výstavbu tenisových kurtov.

Vzhľadom na schválenie⁶ obstarávania „nového“ Územného plánu mesta Hlohovec⁷ navrhujeme podnet č.2 riešiť podľa navrhnutých alternatív uznesenia⁸. Momentálny skutkový stav územia nie je na prospech verejnosti a bez záujmu mesta Hlohovec resp. reálnych finančných možností naplniť predpoklady riešenia podľa platného Územného plánu mesta Hlohovec je vhodnejšie riešiť také opatrenia, ktoré by v čo najkratšom čase vyriešili využitie záujmového územia, so zabezpečením opatrení, ktoré je potrebné v záujmovom území zrealizovať - t.j. protihlukové opatrenia z územia mestského bloku s regulatívom PZ 02 POLYFUNKČNÁ ZÓNA – VÝROBNO-OBSLUŽNÉ FUNKCIE (súčasný areál Georgia-Pacific Slovakia s.r.o.) a stavieb verejného dopravného vybavenia územia (vrátane navrhovaných resp. zmien existujúcich) v záujmovom území na obytnú zónu (žel. trať č.141 ktorá sa výhľadovo uvažuje elektrifikovať a zdvojiť) – v rámci GD sa tento zámer uvažuje až po roku 2025). Keďže na záujmové územie budú vyplývať dosahy zásadných zmien po spracovaní Generelu dopravy mesta Hlohovec – hlavne vypustenie preložky cesty II/513 bolo by vhodné celkové riešenie záujmového územia riešiť komplexne v novom Územnom pláne. Pripúšťame však aj variant realizácie opatrení v 1. etape zámeru podľa žiadosti a to realizáciou protihlukových opatrení a riešenia izolačnej zelene na časti územia OZ/2 s ďalšou akceptáciou zámeru žiadateľov (výstavba rodinných domov), ak budú zosúladené v rámci územnoplánovacej dokumentácie. Keďže mesto Hlohovec nemá hlukovú mapu a ani nevidujeme, že by v záujmovom území boli posúdené hodnoty hluku, bude potrebné relevantné skutočnosti preukázať v príslušných konaniach. Nadalej je potrebné v rámci návrhu opatrení riešiť aj zeľň z hľadiska hygienickej funkcie (zachytávanie prachu a exhalátov) a estetickej funkcie.

Zároveň, vzhľadom na schválenie obstarávania nového Územného plánu mesta Hlohovec navrhujeme upresniť aj uznesením, že predmetom obstarávania ZaD platného Územného plánu mesta Hlohovec budú už len ZaD, ktorých náklady na obstarávanie budú riešené dohodou o úhrade nákladov. Všetky podnety, ktoré sú „v zásobníku“ na základe prijatých uznesení a preskúmania budú zohľadňované pri príprave zadania nového Územného plánu mesta Hlohovec.

Ďalšia územnoplánovacia činnosť sa bude hlavne sústreďovať na riešenie nového Územného plánu mesta Hlohovec, získanie finančných prostriedkov na jeho obstaranie v časovom horizonte do roku 2016 a zhromaždenie územnoplánovacích podkladov, ktoré budú využité pri obstarávaní nového Územného plánu mesta Hlohovec.

Stanovisko hlavného architekta mesta Hlohovec (zo dňa 10.10.2012):

Podnet č. 1 IBV pri ceste II/514

Lokalita sa už dnes nachádza v ochrannom pásme cesty II. triedy s ochranným pásmom 25 m od osi komunikácie. Územím navyše prechádza trasa 110 kV VN s ochranným pásmom 15 m na každú stranu od príslušného vodiča. Územie už pri rešpektovaní súčasných limitov nie je vhodné na zastavanie. Podľa pripravenej parcelácie je územie napojené priamo z cesty II/514, v nepriehľadnom mieste zarezania cesty do terénu a neprehľadnej zákrute.

Podľa ďalších schválených materiálov (generel dopravy) v budúcnosti má uvedený koridor slúžiť pre komunikáciu I. triedy s ochranným pásmom 50 m od osi komunikácie. V takomto riešení zástavba charakteru IBV na uvedenom mieste nie je vhodná.

V súčasnom období pripravuje SSC technickú štúdiu novej komunikácie. Vzhľadom na stav, že presná lokalizácia cesty ešte nie je ukončená, nie je vhodné v súčasnosti meniť využitie jestvujúceho územia, ale podnet zaradiť do riešenia nového ÚPN mesta Hlohovec kedy už bude trasa novej komunikácie známa.

⁶ uznesenie č. 69, písm. d) zo dňa 13.9.2012 – materiál č.9 na zasadnutie MsZ dňa 13.9.2012

⁷ spoločné obstarávanie ÚPD s mestom Leopoldov je v riešení - čaká sa na stanovisko mesta Leopoldov (do 31.10.2012)

⁸ Na základe stanoviska komisie ÚPaRR bol návrh uznesenia upravený podľa vybranej alternatívy B.

Podnet č.2 IBV pri GP

Izolačná zeleň bola umiestnená na rozhraní obytného územia a územia polyfunkčnej zóny s výrobnou-obslužnými funkciami. Keď hladina hluku v území spĺňa podmienky pre obytné zóny bolo by podmienične možné od pásu ustúpiť, hlavne ak pozemok nie je vo vlastníctve mesta. Zo strany mesta ale nemožno počítať s budovaním žiadnych protihlukových opatrení. Tieto sú si povinní zabezpečiť záujemcovia o výstavbu.

Keďže podľa stanoviska záujemcov sa jedná o výstavbu t.č. cca 6-7 rodinných domov so spoločnou komunikáciou ktorá bude neverejná, túto zmenu v prípade úhrady zo strany žiadateľa je možné vyriešiť aj ZaD ÚPN mesta Hlohovec. Čo sa týka riešenia aj územia pri železničnej trati, ich zámer je podľa platného stavu ÚPN aj posledných stanovísk ŽSR v polohe dočasného riešenia.

Stanovisko komisie územného plánovania a regionálneho rozvoja (zasadnutie 8.10.2012):⁹

Podnet č.1 - po ukončení diskusie z piatich prítomných členov komisie, traja členovia komisie hlasovali za a dvaja členovia sa hlasovania zdržali. Na základe hlasovania väčšina členov komisie odporúča schváliť uznesenie tejto zmeny tak ako je navrhnuté v materiáli.

Podnet č.2 - po ukončení diskusie komisia odporučila schváliť uznesenia podľa alt. B.

Stanovisko komisie dopravy a životného prostredia (zasadnutie 9.10.2012):¹⁰

Podnet č.1 - komisia odporúča schváliť podnet tak, ako je navrhnuté uznesenie v bodoch 1. a 2.

Podnet č.2 - komisia odporúča schváliť podnet v zmysle alt. B, s riešením odhlučnenia pozemkov na náklady vlastníkov jednotlivých nehnuteľností.

Na základe stanoviska komisie územného plánovania a regionálneho rozvoja bol návrh uznesenia pre podnet 2 (alternatívy A. až D.) upravený na konečné znenie, podľa alternatívy B.

⁹ Záznam v plnom znení je zverejnený na www.hlohovec.sk, v sekcii mesto, samospráva, komisie MsZ.

¹⁰ Záznam v plnom znení je zverejnený na www.hlohovec.sk, v sekcii mesto, samospráva, komisie MsZ.