



MESTO PRIEVIDZA

Materiál mestského zastupiteľstva

Materiál MsZ č. 18/23

Mestská rada: 20.02.2023

Mestské zastupiteľstvo: 27.02.2023

**Názov materiálu: Rozhodnutie o námietkach k vyhodnoteniu pripomienok
vznesených v priebehu prerokovania
Zmeny a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly**

Predkladá: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

Prerokované: Mgr. Alojz Vlčko, prednosta MsÚ

JUDr. Róbert Pietrik, vedúci právnej kancelárie

Ing. arch. Zuzana Hlinková, architekt mesta

Spracoval: Ing. arch. Miroslav Kontriš, referent pre územné plánovanie

V Prievidzi, dňa 06. 02. 2023

Dôvodová správa k materiálu:

Rozhodnutie o námietkach k vyhodnoteniu pripomienok vznesených v priebehu prerokovania Zmeny a doplnkov č.2 Územného plánu zóny Necpaly.

Mesto Prievidza v zmysle §30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov posúdilo aktuálnosť platnej územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Necpaly“ (UPN Z Necpaly) a na základe doručených požiadaviek na jeho zmenu, rozhodlo o obstaraní „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ (ďalej len **zmena**). Zámerom Mesta Prievidza bola aktualizácia platného územného plánu zóny v rozsahu a obsahu zodpovedajúcom § 12, § 13 a § 23 zákona č. 50/1976 Zb. (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Spracovanie návrhu **zmeny** a jej prerokovanie prebiehalo v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona. Uznesenie – rozhodnutie o vznesených námietkach a pripomienkach k návrhu **zmeny**, mesto Prievidza ako „orgán územného plánovania“ ktorý obstaráva územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 25 stavebného zákona predkladá spolu s kompletnou dokumentáciou a správou o prerokovaní nadradenému orgánu územného plánovania na preskúmanie, ktoré je potrebné k schváleniu príslušnej **zmeny**.

1.Lokalita

Spracovanie navrhovanej zmeny v lokalite **pôvodnej územno-priestorovej časti UPČ 10, na funkčnopriestorový blok FPB 14-2-1** vyplynulo zo schválenia požiadavky p. Marcela Krajčíka, Energetikov 206/6, Prievidza (vlastníka parciel EKN č.1479 a 1478, k.ú. Prievidza), uznesením MsZ č. 112/18, zo dňa 26.3.2018, so zámerom výstavby rodinných domov **pozdĺž ulice Snežienková**.

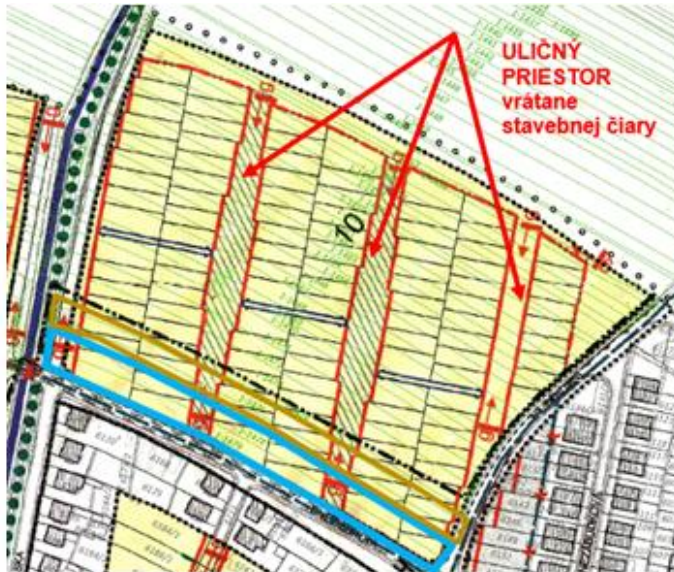
„**Rozhodnutie o námietkach**“ sa týka vyhodnotenia pripomienok, vznesených v priebehu prerokovania k návrhu predmetnej zmeny, ďalšími dotknutými vlastníkmi parciel EKN č.1477 a 1476, k.ú. Prievidza – Anna Geczyová, Viliam Mokry, Andrea Petrášová a námietkami p. poslankyne za VVO1 PaedDr. Kvetoslavy Ďurčovej.

V procese prerokovania návrhu tejto zmeny boli zo strany vyššie menovaných, doručené **nesúhlasné** stanoviská, pričom **trvajú na zachovaní pôvodného riešenia UPČ 10**, s odôvodnením, že nový návrh im oproti pôvodnému znemožní realizovať výstavbu na ich pozemkoch (v navrhovanej zmene nie sú ich pozemky určené do plôch na zastavanie).

Nesúhlasné stanoviská boli **opätovne prerokované** v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona. Vzhľadom na skutočnosť, že p. Krajčík trvá na návrhu spracovanej **zmeny** a p. Geczyová, p. Mokry, p. Petrášová a PaedDr. Ďurčová trvajú na ponechaní pôvodného návrhu UPN Z Necpaly bez zmien v tejto lokalite, je vyhodnotenie pripomienok predložené na prerokovanie do orgánov mesta Prievidza na „**rozhodnutie o námietkach**“.

Výrez časti UPN Z Necpaly – UPC 10 platný v súčasnosti

Funkčné využitie – individuálna bytová výstavba, systém dopravného napojenia lokality je riešený uličnými priestormi - komunikáciami v priečnom smere na dĺžku pozemkov.
(Záber plochy pre uličný priestor je na každom pozemku rovnaký)

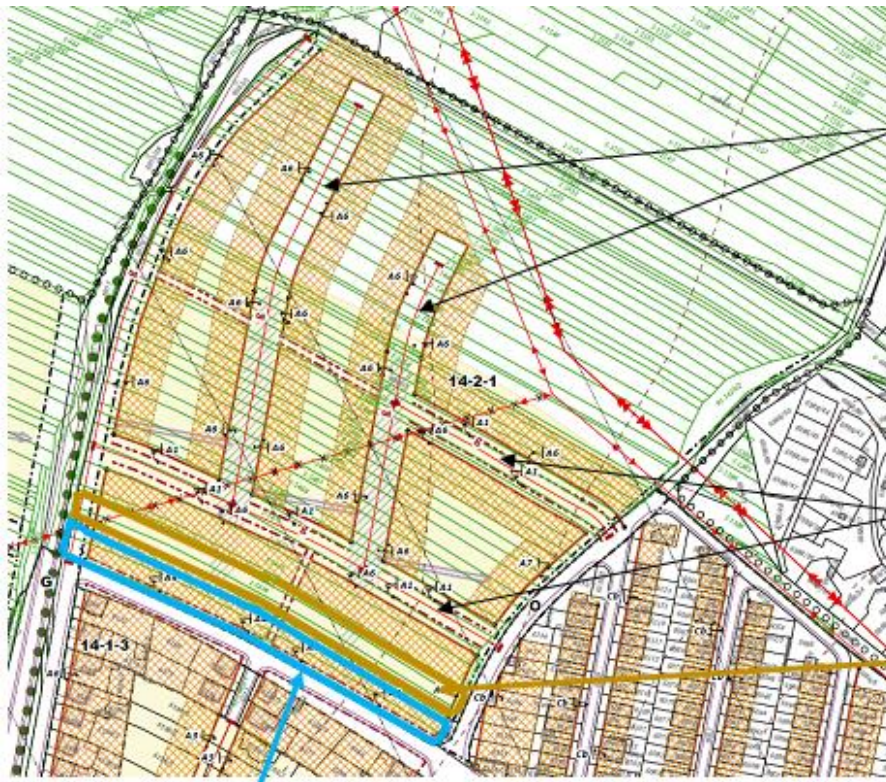


Parcely vo vlastníctve p. Kraičika

Parcely vo vlastníctve p. Geczvovej, p. Mokrého, p. Petrášovej

Výrez časti ZaD č. 2 UPN Z Necpaly – navrhovaná zmena na FPB 14-2-1

Funkčné využitie – individuálna bytová výstavba, systém dopravného riešenia kombinovaný



Komunikácie v priečnom smere na smer parciel umožňujú výstavby popri navrhovaných komunikáciách

Komunikácie v smere dĺžky parciel. Na parcelách EKN 1472; 1471; a na polovici EKN 1470; 1475; 1458; 1459, nie je umožnená výstavba vzhľadom na navrhované komunikácie

Parcely vo vlastníctve p. Geczvovej, p. Mokrého, p. Petrášovej nie sú určené na zastavanie. Sú určené ako záhrady.

Na parcelách vo vlastníctve p. Kraičika nedochádza k záberu plôch pre uličný priestor - parcely sú po celej dĺžke určené na zastavanie.

Vzhľadom na vyššie uvedené sme požiadali o vyjadrenie aj spracovateľa zmeny, Ing. arch. M. Balogu PhD., ktorý konštatuje, že z časového aj technického hľadiska je výhodnejšie súčasné riešenie, pričom je vhodné začať projekt jednoduchých pozemkových úprav.

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestská rada

Uznesenie č. ...

I. berie na vedomie

pripomienky vznesené v priebehu prerokovania návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúce sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 na funkčnopriestorový blok FPB 14-2-1, dotknutými vlastníkmi parcel EKN 1477 a 1476, k.ú. Prievidza: Anna Geczyová, Viliam Mokrý, Andrea Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. Kvetoslavy Ďurčovej.

II. odporúča – neodporúča MsZ schváliť:

- a) **pripomienky vznesené v priebehu prerokovania návrhu** „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúce sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 na funkčnopriestorový blok FPB 14-2-1, dotknutými vlastníkmi parcel EKN č. 1477 a 1476, k.ú. Prievidza: A. Geczyová, V. Mokrý, A. Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. K. Ďurčovej **ako „akceptované“**
- b) **úpravu návrhu riešenia** „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúci sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 **v zmysle pripomienok** vznesených dotknutými vlastníkmi parcel EKN č. 1477 a 1476, k.ú. Prievidza: A. Geczyová, V. Mokrý, A. Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. K. Ďurčovej

Mestské zastupiteľstvo

Uznesenie č. ...

I. berie na vedomie

pripomienky vznesené v priebehu prerokovania návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúce sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 na funkčnopriestorový blok FPB 14-2-1, dotknutými vlastníkmi parcel EKN č. 1477 a 1476, k.ú. Prievidza – Anna Geczyová, Viliam Mokrý, Andrea Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. Kvetoslavy Ďurčovej.

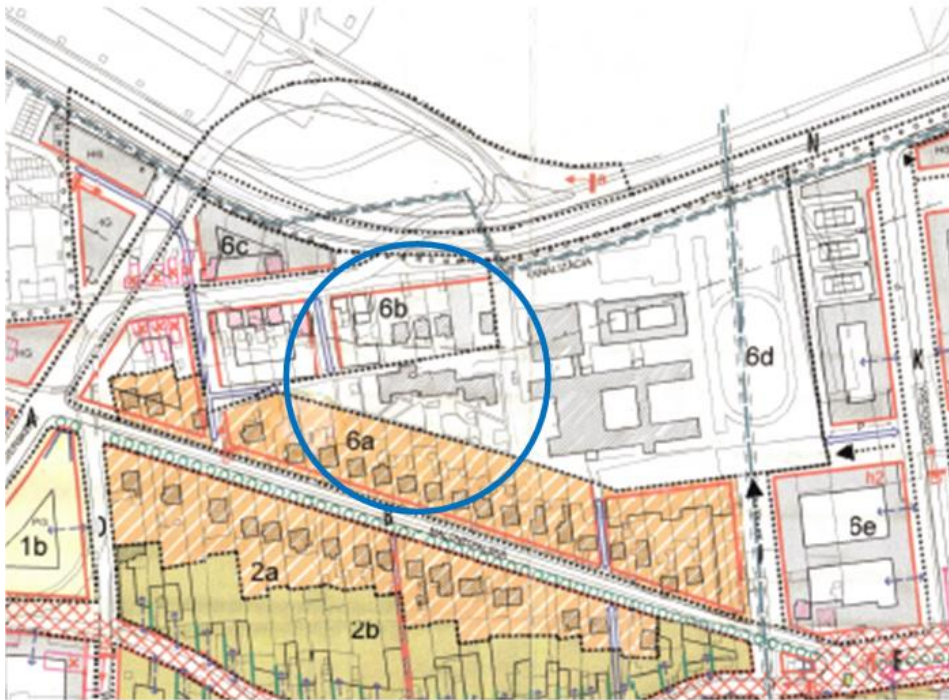
II. schvaľuje – neschvaľuje

- a) **pripomienky vznesené v priebehu prerokovania návrhu** „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúce sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 na funkčnopriestorový blok FPB 14-2-1, dotknutými vlastníkmi parcel EKN č. 1477 a 1476, k.ú. Prievidza: A. Geczyová, V. Mokrý, A. Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. K. Ďurčovej **ako „akceptované“**
- b) **úpravu návrhu riešenia** „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúci sa návrhu zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 10 **v zmysle pripomienok** vznesených dotknutými vlastníkmi parcel EKN č. 1477 a 1476, k.ú. Prievidza: A. Geczyová, V. Mokrý, A. Petrášová a námietky p. poslankyne PaedDr. K. Ďurčovej.

2.Lokalita

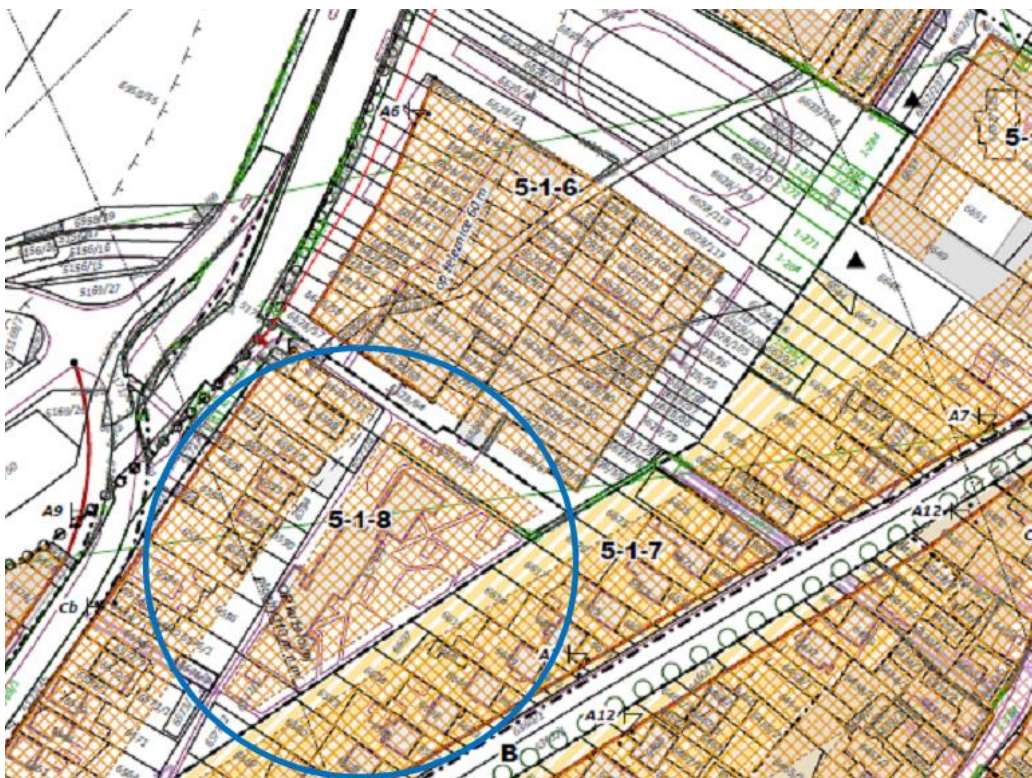
Spracovanie navrhovanej zmeny pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (v návrhu funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8), vyplynulo z potreby vyriešenia situácie týkajúcej sa možného začlenenia objektu bývalej Materskej školy nachádzajúcej sa na parcele CKN č. 6577/3 k.ú. Prievdiza do lokality s individuálnou bytovou výstavbou.

Výrez časti UPN Z Necpaly - platný v súčasnosti



 riešená lokalita

Výrez časti ZaD č. 2 UPN Z Necpaly navrhovaná zmena na FPB 5-1-8



Regulatívny

Označenie FPB	Funkčné využitie	Výšková regulácia		Index zastavania	Index podlažných plôch	Smerný (doporučený) podiel vybavenostných funkcií	Reklamné stavby		Špecifický regulatív
		Nadzemné podlažia	Podkrovia/ustúpené podlažia				Reklamná stavba	Umiestnenie	
5-1-8	BR1	2	1	0,35	0,8	0,05	R5	U2,U3	

11.1 OBYTNÉ ÚZEMIE

11.1.1 BR1 – Plochy bývania v rodinných domoch

Plochy určené na bývanie v rodinných domoch vrátane občianskej vybavenosti, ktorá svojím charakterom neruší ani neobmedzuje funkciu bývania. Na týchto plochách je možné umiestniť aj plochy zelene, detských ihrísk do 500 m², technickú a dopravnú vybavenosť.

	Funkcia	Prípustné	Doplnkové	Neprípustné
1.	Rodinné domy	x		
2.	Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä internáty, domovy dôchodcov..)			x
3.	Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zaberáť min. 1. NP orientované do ulice			x
4.	Objekty drobnej architektúry, najmä altánky, hudobné pavilóny, pódia		x	
5.	Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat			x
6.	Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat			x
7.	Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov			x
8.	Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá			x
9.	Ťažký priemysel			x
10.	Materské školy s jasle	x		
	Základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum			x
11.	Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty		x	
12.	Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru			x
13.	Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo		x	
14.	Čerpacie stanice pohonných hmôt			x
15.	Obchod a služby okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	x		
16.	Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá			
17.	Budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty			
18.	Zariadenia armády SR a civilnej ochrany			x
19.	Pohrebiská, cintoríny vrátane domov smútku			x
20.	Krematóriá			x
21.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu			x
22.	Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún		x	
23.	Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%			x
24.	Objekty pre individuálnu rekreáciu			x
25.	Technické vybavenie územia		x	
26.	Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok			x
27.	Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky			x
28.	Energetické zariadenia a plynárne			x

V procese prerokovania návrhu tejto **zmeny** boli zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Jaroslav Kohút, Nedožerská cesta 34, Prievidza a spoločnosti RELAX SK s.r.o., Poruba 395, vlastníka parcely CKN 6577/3 k.ú. Prievidza a objektu bývalej MŠ, doručené pripomienky k navrhovanej zmene v UPČ 6d (navrhovaný funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8).

Časť pripomienok vznesených zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Kohút bola pri vyhodnotení akceptovaná a zahrnutá do návrhu (viď príloha).

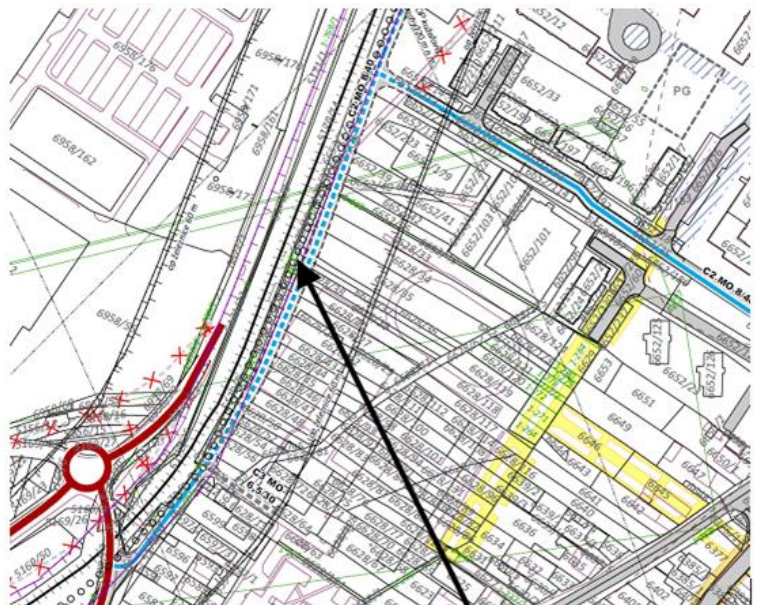
Pripomienky týkajúce sa **požiadavky na vyriešenie dopravnej obslužnosti FPB 5-1-8** vznesenej zo strany p. Jaroslav Kohút a spol., ako aj spol. RELAX SK s.r.o, **boli zohľadnené spracovaním možného prepojenia Gazdovskej ulice s Nedožerskou cestou, ako navrhovanou rezervou plochy** pre miestnu obslužnú komunikáciu C2.

Táto by bola umiestnená v súbehu so železničnou traťou, pozdĺž areálu Základnej školy s materskou školou na Malonecpalskej ulici v Prievidzi (väčšinou po parcelách vo vlastníctve mesta Prievidza), v mieste existujúceho chodníka a podľa konkrétneho dopravného riešenia by čiastočne zasiahla aj do areálu ZŠ (podľa toho, či by sa jednalo o obojsmernú, alebo jednosmernú komunikáciu).

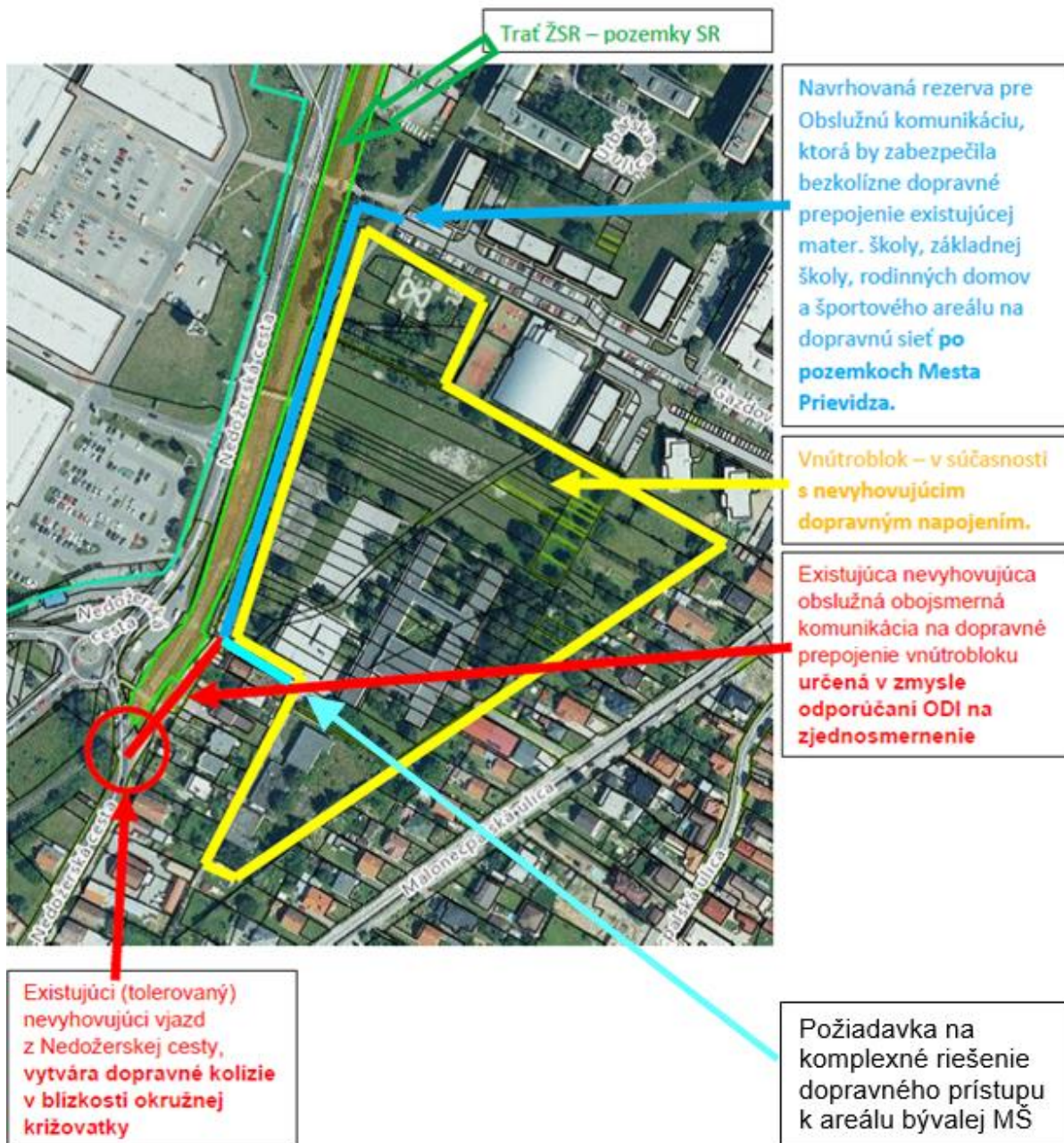
V súčasnosti existujúca obslužná komunikácia s vjazdom z Nedožerskej cesty, je z dopravného hľadiska nevyhovujúca a uvažuje sa s jej zjednosmernením. Okresný dopravný inšpektorát ORPZ v Prievidzi viackrát upozornil na nevyhovujúce dopravné napojenie tejto lokality z dôvodu vzniku častých kolíznych situácií najmä v špičkových hodinách, nakoľko je táto komunikácia v blízkosti existujúceho železničného priestestia a okružnej križovatky a parametre tejto komunikácie nevyhovujú technickej norme pre obojsmernú premávku.

**Prerokovaný návrh ZaD č. 2
UPN Z Necpaly - Výkres dopravy
bez prepojenia Gazdovská ulica –
Nedožerská cesta**

**Doplnenie návrhu ZaD č. 2 UPN Z Necpaly na
základe pripomienok z prerokovania - Výkres
dopravy s prepojením Gazdovská ulica –
Nedožerská cesta**



Situácia z katastra nehnuteľností – zakreslenie do mapky ZBGIS



Námietky k riešeniu tejto lokality boli opätovne prerokované dňa 2.2.2023 na MsÚ Prievidza, kde vlastníci dotknutých parciel p. Jaroslav Kohút a spol., podali svoje pripomienky aj k tomuto návrhu (viď príloha - záznam z prerokovania).

Z opätovného prerokovania vyplynula požiadavka na komplexné riešenie dopravného prístupu až po areál bývalej MŠ a umiestnenie cyklotrasy.

Vzhľadom na to, že navrhovaná prepojovacia komunikácia Gazdovská ulica – Nedožerská cesta je navrhovaná **nad rámec pôvodne prerokovaného rozsahu ZaD č. 2 UPN Z Necpaly, je potrebné toto doplnenie schváliť v orgánoch mesta Prievidza** a následne v zmysle stavebného zákona prerokovať s dotknutými orgánmi, organizáciami, právnickými a fyzickými osobami.

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestská rada

Uznesenie č. ...

I. berie na vedomie :

požiadavku vznesenú v priebehu prerokovania návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúcu sa dopravného prepojenia pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovanej ako funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8), zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Jaroslav Kohút, Nedožerská cesta 34, Prievidza a spoločnosti RELAX SK s.r.o., Poruba 395, vlastníka parcely CKN 6577/3, k.ú. Prievidza a objektu bývalej MŠ.

II. odporúča – neodporúča MsZ schváliť :

- a) požiadavku vznesenú v priebehu prerokovania** návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“, týkajúcu sa dopravného prepojenia pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovanej ako funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8), zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Jaroslav Kohút, Nedožerská cesta 34, Prievidza a spoločnosti RELAX SK s.r.o., Poruba 395, vlastníka parcely CKN 6577/3, k.ú. Prievidza a objektu bývalej MŠ, **ako „akceptovanú“**
- b) Doplnenie návrhu** riešenia „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ - pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovaný funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8) **dopravným prepojením Gazdovskej ulice a Nedožerskej cesty komplexne až po FPB 5-1-8.**

Mestské zastupiteľstvo

Uznesenie č. ...

I. berie na vedomie

požiadavku vznesenú v priebehu prerokovania návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ týkajúcu sa dopravného prepojenia pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovanej ako funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8), zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Jaroslav Kohút, Nedožerská cesta 34, Prievidza a spoločnosti RELAX SK s.r.o., Poruba 395, vlastníka parcely CKN 6577/3, k.ú. Prievidza a objektu bývalej MŠ.

II. schvaľuje - neschvaľuje :

- a) požiadavku vznesenú v priebehu prerokovania** návrhu „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“, týkajúcu sa dopravného prepojenia pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovanej ako funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8), zo strany vlastníkov dotknutých parciel, v zastúpení p. Jaroslav Kohút, Nedožerská cesta 34, Prievidza a spoločnosti RELAX SK s.r.o., Poruba 395, vlastníka parcely CKN 6577/3, k.ú. Prievidza a objektu bývalej MŠ, **ako „akceptovanú“**
- b) úpravu návrhu riešenia** „Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu zóny Necpaly“ - pôvodnej územnopriestorovej časti UPČ 6d (navrhovaný funkčnopriestorový blok FPB 5-1-8) **dopravným prepojením Gazdovskej ulice a Nedožerskej cesty komplexne až po FPB 5-1-8.**