

## Vyhodnotenie spoločnej námietky : Obyvatelia obce Vlčany

28.	<p>Ján Anda, Vlčany, Kováčiková Erika, Vlčany, Lipnická Zuzana, Vlčany, Ing. Ján Kováčik, Vlčany, Csonka Daniel, Vlčany, Beata Bácsaiová, Vlčany, Zo dňa 19.12.2025</p>	<p>Ako vlastníci a spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v priamom dotyku a v zóne vplyvu riešeného územia lokality 4/Z2, podávame túto spoločnú námietku podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení proti návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 UPN obce Vlčany, v časti ktorou sa navrhuje – zmena afunkčného využitia územia lokality 4/Z2 z „Plochy rodinných domov so záhradami“ na „zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti“ Navrhovaná zmena 4/Z2 má priame, negatívne a kumulatívne dopady na naše nehnuteľnosti a kvalitu bývania v dotknutom území. II. Nesúhlas so zmenou funkčného využitia lokality 4/Z2 1.Narušenie stabilizovaného obytného územia. Riešené územie bolo v platnom ÚPN-O Vlčany 2006 určené na bývanie v rodinných domoch. Územie sa dlhodobo vyvíjalo ako stabilizovaná individuálna bytová výstavba, s čím je spojený charakter, mierka a spôsob využívania územia. Navrhovaná zmena na zmiešané územie - zásadne mení urbanistický charakter územia - je v rozpore s existujúcou zástavbou rodinných domov - narúša právnu istotu a oprávnené očakávania vlastníkov nehnuteľností, 2. Neexistencia preukázanej potreby občianskej vybavenosti Obec Vlčany má plne postačujúcu a nadštandardnú občiansku vybavenosť, rozmiestnenú v rôznych častiach obce. V blízkosti riešenej lokality sa už nachádzajú existujúce obchodné a prevádzkové objekty. Návrh ZaD č. 4/2025 - neobsahuje analýzu potreby novej občianskej vybavenosti. - Nepreukazuje verejný záujem na jej umiestnení v tejto lokalite , - Vytvára podmienky pre komerčný zámer súkromného investora na úkor kvality bývania 3. Závažné dopravné, hlukové a enviromentálne dopady: Lokalita 4/Z2 sa nachádza pri ceste II/573, ktorá je : - hlavným tranzitným ťahom medzinárodného a regionálneho významu, - Dlhodobu dopravne preťažená, najmä nákladnou dopravou - Zdrojom nadmerného hluku, vibrácií a znečistenia Zmena funkčného využitia na zmiešané územie : - Nevyhnutne zvýši dopravnú intenzitu - Prinesie zásobovanie obchodov, krátkodobé parkovanie a vyšší pohyb osôb, - Zhorší bezpečnosť a životné prostredie v okolí Tieto dopady neboli v dokumentácii odborne vyhodnotené, keďže návrh neobsahuje dopravnú ani hlukovú štúdiu. 4. Zhoršenie kvality bývania a hodnoty nehnuteľnosti.</p>	<p>pripomienky v námietke sú čiastočne akceptované, Do záväznej časti čistopisu ZaD č. 4 – do regulatívov pre zmenu 4/Z2 ako aj do všeobecných regulatívov bude zapracovaná zmena podlažnosti – do 2 NP a požiadavka na vypracovanie príslušných posudkov na preukázanie dopravnej zataženosti, hluku, emisií, svetlotekniky stavby v závislosti od druhu stavby a účelu využitia pozemkov v konaniach o povolení podľa ustanovení zákona. Úpravou podlažnosti sa tiež znižuje max kapacita bytov v danom území. K bodu 1: Územie je v platnom územnom pláne 2006 špecifikované čiastočne ako zmiešané územie s bývaním v rodinných domoch, bytových domoch s obchodom a službami a časť ako rodinné domy v prielukách, z uvedeného dôvodu navrhované funkčné využitie nemení zásadne charakter územia a nenarúša urbanistickú koncepciu obce, ktorá je definovaná od r. 2006 od Somoly , cez obostavanú Hlavnú ulicu, smerom na Neded. ZaD č. 4 sceluje územie – zmeny 4/Z2 a upravuje reguláciu územia. K bodu 2: Obec nemá dostatok finančných prostriedkov na budovanie objektov bývania a občianskej vybavenosti a teda uvíta a hodnotí zábery fyzických osôb, ktorí majú záujem o budovanie svojich prevádzok alebo objektov bývania na území obce. Stanovuje pritom požiadavky so zreteľom na to, aby nevznikli negatívne dopady na jestvujúcich obyvateľov, ale práve naopak, aby došlo k obnove týchto území. Obec sa s tvrdením v námietke nestotožňuje, že obec má dostatočnú vybavenosť, nakoľko táto kompetencia o posúdení prináleží zo zákona obci, ktorá musí zohľadňovať primerane požiadavky všetkých občanov obce a zo strany jednotlivcov sa jedná o subjektívne hodnotenie, ktoré obec rešpektuje a berie na vedomie. Práve naopak, obec sústavne eviduje podnety občanov o výstavbu a pridelenie bytov a tiež o doplnenie novej občianskej vybavenosti, oblasť maloobchodu – prevažne potravinárskeho a rozličného tovaru.</p>
-----	---	---	--

## Vyhodnotenie spoločnej námietky : Obyvatelia obce Vlčany

		<p>Navrhovaná zmena povedie k :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zhoršenie hlukových pomerov</li><li>- zvýšenie emisií a prašnosti</li><li>- strate súkromia</li><li>- k zníženiu hodnoty nehnuteľností v stabilizovanom obytnom území</li></ul> <p>Ide o dlhodobé a nezvratné negatívne vplyvy, ktoré nie sú primerané sledovanému cieľu.</p> <p>III. Návrh riešenia :</p> <p>Podávateľia námietky nie sú proti výstavbe v území, avšak výlučne v rozsahu rodinných domov, v súlade s pôvodným funkčným určením územia.</p> <p>Navrhujeme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zachovať v lokalite 4/Z2 funkciu bývania v rodinných domoch</li><li>- vylúčiť zmiešané využitie a občiansku vybavenosť</li></ul> <p>IV. Záver</p> <p>Na základe vyššie uvedeného žiadame , aby obstarávateľ a schvaľovací orgán :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- neodsúhlasili zmenu funkčného využitia lokality 4/Z2 na "Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti" a zachovali pôvodné funkčné určenie územia pre výstavbu rodinných domov</li></ul>	<p>K bodu 3:</p> <p>Zmenou č. 4/Z2 sa neočakáva, že by navrhovaná zmena územného plánu priniesla environmentálne problémy alebo riziká, vrátane zdravotných rizík. Preložená zmena podporuje udržateľný rozvoj obce Vlčany a úprava uvedeného územia zastabilizuje predmetnú lokalitu v nadväznosti na okolité obytné územie a prirodzene zabezpečí aj odhlučnenie niektorých nehnuteľností od hluku hlavného dopravného ťahu.</p> <p>K bodu 4:</p> <p>Vzhľadom k tomu, že nie je v tomto štádiu zadefinovaná zástavba v rámci tejto lokality, je predčasné definovať zhoršenie kvality bývania. Zhoršenie kvality bývania môže nastať aj pri výstavbe rodinného domu v prípade, že sa bude jednať o obyvateľov, ktorí nebudú dodržiavať zásady susedského spolunažívania a z uvedeného dôvodu uvedené dôvody definované v námietke, považujeme za neodôvodnené a neprimerané. Uvedená zmena obsahuje doplnenie regulácie územia za účelom vytvorenia stabilizovaného územia, ktoré už v rámci územného plánu je čiastočne zahrnuté a schválené od r. 2026, avšak s inými regulatívmi.</p>
--	--	--	--