

Informácia o vyhodnotení pripomienok námietky verejnosti - 1, ktoré neboli zohľadnené:

Bod 26.

<p>Ing. Lucia Vargová a Ján Varga, bytom Vlčany, 924 84 Vlčany, Zo dňa 19.12.2025</p>	<p>Znenie námietky : Ako spoluvlastníci nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v priamom kontakte s riešeným územím lokality 4/Z2, podávame 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 funkčného využitia územia lokality 4/Z2 z „Plochy rodinných domov so záhradami“ na „zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti“ Navrhovaná zmena 4/Z2 má priamy, negatívny a dlhodobý vplyv na užívanie našej nehnuteľnosti a kvalitu bývania. II. Nesúhlas so zmenou funkčného využitia lokality 4/Z2 1. Narušenie stabilizovaného územia rodinných domov. Predmetná lokalita bola v platnom ÚPN-O Vlčany 2006 určená na bývanie v rodinných domoch, na základe čoho sa územia dlhodobo vyvíjalo ako stabilizovaná individuálna bytová výstavba. Navrhovaná zmena funkcie na zmiešané územie</p> <ul style="list-style-type: none">- zásadne mení charakter územia- narúša urbanistickú koncepciu obce- zasahuje do oprávnených očakávaní vlastníkov nehnuteľností, ktorí sa rozhodovali o bývaní v území určenom výlučne pre rodinné domy. <p>2. Neodôvodnenosť novej občianskej vybavenosti Obec Vlčany má plne postačujúcu a nadštandardnú občiansku vybavenosť, vrátane:</p> <ul style="list-style-type: none">- viacerých potravín a obchodov- služieb- zdravotníckych zariadení <p>V bezprostrednej blízkosti riešenej lokality sa už nachádza existujúca obchodná prevádzka a ďalšie služby. Návrh ZaD č. 4/2025 neobsahuje žiadnu analýzu potreby novej občianskej vybavenosti v tejto časti obce. Navrhovaná zmena tak nie je odôvodnená verejným záujmom, ale vytvára priestor pre komerčný zámer investora, čo je v rozpore so zásadami územného plánovania.</p> <p>3. Závažné dopravné a hlukové zaťaženie Lokalita 4/Z2 sa nachádza bezprostredne pri ceste II/573, ktorá predstavuje hlavný tranzitný ťah v smere Maďarsko – Komárno – Kolárovo – Vlčany – Šaľa a je dlhodobos extrémne preťažená, najmä intenzívnou nákladovou dopravou. Dopravná situácia v tomto úseku je už v súčasnosti na hranici únosnosti, čo bolo predmetom sťažností obyvateľov a verejných protestov. V bezprostrednej blízkosti našej nehnuteľnosti sa nachádza autobusová zastávka a potraviny, čo už dnes spôsobuje nadmerný hluk, vibrácie, časté brzdenie a rozbiehanie vozidiel, zvýšený pohyb osôb a celkové zníženie kvality bývania. Navrhovaná zmena funkčného využitia územia na zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti, vrátane výstavby bytových domov a komerčných prevádzok, nevyhnutne povedie ku kumulatívne nárastu negatívnych vplyvov, najmä:</p> <ul style="list-style-type: none">- výraznému zvýšeniu počtu obyvateľov v území- nárastu osobnej automobilovej dopravy- parkovaniu vozidiel obyvateľov bytov a návštevníkov prevádzok v bezprostrednej blízkosti rodinných domov,	<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 zaťaženia, hluku, emisií, svetlotekniky stavby v závislosti od druhu stavby a účelu využitia pozemkov v konaniach o povolení podľa ustanovení stavebného zákona. Úpravou podlažnosti sa tiež znižuje kapacita bytov v danom území.</p> <p>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.</p> <p>K bodu 2: Zmena bola schválená v súlade so ustanovením § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení obecným zastupiteľstvom v súlade s ust. §17 ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 stavebného zákona v znení neskorš. predpisov ako podnet fyzickej osoby s uplatnením ustanovenia §19 cit. stav. zákona. Obec má za to, že vhodnou reguláciou územia a tejto navrhovanej zmeny dôjde k zlepšeniu podmienok, vytvorenie podmienok pre efektívnu a udržateľnú štruktúru osídlenia so zreteľom na miestne danosti, charakter prírodnej a sídelnej štruktúry a dostupnosť verejnej dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry, k zlepšeniu vzhľadu miesta a krajiny</p> <p>K bodu 3:</p>
---	---	---

Informácia o vyhodnotení pripomienok námietky verejnosti - 1, ktoré neboli zohľadnené:

Bod 26.

	<p>- zvýšenej frekvencii štartovania a pohybu vozidiel počas celého dňa, - zásobovaní obchodných prevádzok nákladnými vozidlami</p> <p>Tieto skutočnosti zásadne zhoršia dopravnú bezpečnosť, hlukové a environmentálne pomery v území. Napriek tomu návrh ZaD č. 4/2025 neobsahuje žiadne dopravné kapacitné posúdenie, hlukovú štúdiu ani hodnotenie kumulatívnych vplyvov, ktoré by objektívne preukázali, že navrhovaná zmena je z hľadiska dopravy a hluku únosná a že nedôjde k neprimeranému zásahu do kvality bývania existujúcich obyvateľov.</p> <p>4. Zásadne zhoršenie kvality bývania, strata súkromia a zníženie hodnoty nehnuteľnosti.</p> <p>Navrhovaná zmena funkčného využitia územia umožňujúca výstavbu bytových domov a bezprostrednom susedstve nášho rodinného domu predstavuje zásadný, trvalý a nevratný zásah do kvality bývania a výkonu vlastníckych práv.</p> <p>Výstavba bytových domov vyššej mierky oproti existujúcej zástavbe RD spôsobí najmä :</p> <ul style="list-style-type: none">- výrazné zvýšenie hlukovej záťaže z dopravy, parkovania a každodenných činností obyvateľov bytových domov- večerný a nočný hluk spojený s návratmi obyvateľov, parkovaním a pohybom osôb- zatienenie nášho pozemku, záhrady a obytných miestností v dôsledku vyššej a kompaktnej zástavby- priamy vizuálny kontakt z okien bytových domov do našej záhrady a obytných častí domu, čo povedie k úplnej strate súkromia,- zvýšenú koncentráciu osôb v bezprostrednom okolí našej nehnuteľnosti <p>Uvedené negatívne vplyvy sú trvalé a nezvratné a nemožno ich považovať za primerané zásahy do stabilizovaného obytného územia rodinných domov. Zároveň dôjde k preukázateľnému zníženiu trhovej hodnoty našej nehnuteľnosti, čo predstavuje neprípustný zásah do našich vlastníckych práv.</p> <p>Napriek závažnosti týchto dopadov návrh ZaD č.4/2025 neobsahuje žiadne odborné štúdie , merania ani analýzy (hlukové, svetlotechnické, dopravné alebo urbanistické), ktoré by posudzovali vplyv navrhovanej výstavby na kvalitu bývania, súkromie obyvateľov a hodnotu existujúcich nehnuteľností.</p> <p>III. Návrh riešenia :</p> <p>Nie sme proti výstavbe v území, avšak výlučne vo forme rodinných domov, v súlade s pôvodným funkčným určením územia.</p> <p>Navrhujeme :</p> <ul style="list-style-type: none">- zachovať v lokalite 4/Z2 funkciu bývania v rodinných domoch- vypustiť možnosť umiestňovania občianskej vybavenosti a zmiešaného využitia <p>Takéto riešenie rešpektuje charakter územia , chráni kvalitu bývania a nezvyšuje dopravné zaťaženie.</p> <p>IV. Záver</p> <p>Na základe vyššie uvedeného žiadame , aby obstarávateľ a schvaľovací orgán :</p>	<p>Územný plán stanovuje hlavnú dopravnú os – cestu II/573, Rozvoj obce je navrhnutý práve so zreteľom a viazaním na hlavnú ulicu, z hľadiska priamej dostupnosti s napojením na hlavný dopravný ťah a tým nezaťažovať vnútorné územie obce.</p> <p>Veľkosť územia v rozsahu zmeny 4/Z2 neovplyvní po dodržaní regulatívov – zásadným spôsobom ani dopravu oproti súčasnému stavu ani zvýšený počet obyvateľov s danom územím, práve naopak reguláciou územia a jeho zastavaním k obnove územia.</p> <p>Územný plán definuje iba funkčné využitie, bez osadenia konkrétneho zámeru a teda nemá povinnosť spracovať odborné posudky v tomto štádiu. Uvedené posudky budú spracované v konaniach o povolení stavby podľa platných ustanovení zákona č. 25/2025 Z. Z. stavebného zákona</p> <p>K bodu 4:</p> <p>Vzhľadom k tomu, že zásadným spôsobom sa nemení funkčné využitie, nakoľko už v súčasnosti sa jedná o časť územia definovaného ako zmiešané, uvedený argument je subjektívnym pohľadom namietajúcich, bez reálneho posúdenia zámeru , aký sa v budúcnosti môže umiestniť na lokalite.</p> <p>Orgán ÚP – zdefinoval potrebu spracovania posúdení pri umiestnení akejkoľvek stavby tak, aby negatívnym spôsobom neovplyvnil jestvujúce obytné územie a zapracovanie tejto požiadavky do čístopisu ZaD č.4</p>
--	--	---

Informácia o vyhodnotení pripomienok námietky verejnosti - 1, ktoré neboli zohľadnené:
Bod 26.

	<ul style="list-style-type: none">- neschválili zmenu funkčného využitia lokality 4/Z2 na "Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti"- a zachovali pôvodné funkčné určenie územia pre výstavbu rodinných domov	
--	--	--