

Informácia o vyhodnotení pripomienok námietky verejnosti - 2, ktoré neboli zohľadnené:

Bod 27:

<p>27.</p>	<p>Július Deák, Vlčany Zo dňa 19.12.2025</p>	<p>Znenie námietky :</p> <p>1.Ako vlastník RD a pozemku nachádzajúceho sa v bezprostrednom susedstve lokality 4/Z2, a to na Býčej ulici, ktorú ústi do hlavného dopravného ťahu, týmto podávam túto námietku k návrhu " ÚPN-O - Zmeny a doplnky č.4".</p> <p>Moja nehnuteľnosť sa nachádza pri miestnej komunikácii určenej primárne na obsluhu rodinných domov, ktorá má charakter pokojnej obytnej ulice. Práve táto ulica je reálnym priestorovým predpokladom na zriadenie vjazdov, parkovacích miest a peších vstupov do navrhovaných bytových a komerčných priestorov v lokalite 4/Z2.</p> <p>2.Dôvody námietky</p> <p>2a Neprípustné zaťaženie obytnej ulice dopravou a parkovaním</p> <p>Navrhovaná zmena funkčného využitia územia na zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti predpokladá výstavbu bytových domov a súvisiacu občiansku vybavenosť. Takýto rozsah výstavby nevyhnutne generuje :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšený počet osobných vozidiel obyvateľov bytov</li> <li>- návštevníkov a klientov prevádzok</li> <li>- zásobovanie</li> </ul> <p>Vzhľadom na priestorové usporiadanie územia je vysoko pravdepodobné, že dopravná obsluha, parkovanie a peší pohyb budú smerované práve na Býčiu ulicu, pri ktorej sa nachádza moja nehnuteľnosť. Táto komunikácia však nie je kapacitne ani funkčne určená na obsluhu bytovej a komerčnej zástavby.</p> <p>2b. Zhoršenie kvality bývania, strata súkromia a zvýšený hluk</p> <p>Doterajší charakter ulice je pokojný a rezidenčný. Umiestnenie parkovacích plôch, vjazdov, pohybu väčšieho počtu osôb a dlhodobého parkovania v bezprostrednej blízkosti RD spôsobí :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zvýšenú hlukovú záťaž (štartovanie vozidiel, otváranie dverí, pohyb osôb)</li> <li>- večerný a nočný hluk obyvateľov bytov</li> <li>- zásadné narušenie súkromia obyvateľov priľahlých nehnuteľností</li> </ul> <p>Takýto zásah je neprimeraný a nezlučiteľný s charakterom existujúcej obytnej zástavby.</p> <p>2c. Nezlučiteľnosť s urbanistickou koncepciou územia</p> <p>Územia bolo pôvodne určené na výstavbu rodinných domov so záhradami, čomu zodpovedá aj existujúca zástavba v okolí. Navrhovaná zmena umožňujúca bytové domy a občiansku vybavenosť predstavuje :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- náhlu a neprimeranú zmenu mierky zástavby</li> <li>- zvýšenú koncentráciu obyvateľov a aktivít</li> <li>- tlak na miestnu infraštruktúru a komunikácie</li> </ul> <p>Takáto zmena nie je v súlade s princípmi ochrany kvality bývania v stabilizovaných obytných územiach.</p> <p>2d. Absencia odborných analýz a posúdení dopadov</p> <p>V procese ZaD č. 4 UPN -O Vlčany neboli predložené žiadne relevantné odborné podklady , ktoré by objektívne preukazovali potrebu zmeny funkčného</p>	<p>pripomienky v námietke sú čiastočne akceptované,</p> <p>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, svetelotechniky stavby v závislosti od druhu stavby a účelu využitia pozemkov v konaniach o povolení podľa ustanovení stavebného zákona. Úpravou podlažnosti sa tiež znižuje max kapacita bytov v danom území.</p> <p>K bodu 2a: Lokalita 4/Z2 je územím , ktoré je priľahlé štátnej ceste a je rozným pozemkom , pričom v prípade zástavby nebude zaťažená celá ulica Býčia a teda jej charakter sa nezmení, do územia sa vstúpi vjazdom, ktorý bude zriadený bude z hlavnej cesty alebo na okraji ulice Býčej ,miestna komunikácia ul. Býčia je dostatočnej šírky, pre obsluhu uvedeného územia</p> <p>K bodu 2b: Reguláciou a úpravou územia sa predpokladá zlepšenie pomerov uvedenej lokality aj so zohľadnením vplyvu na okolitú zástavbu, v rámci konaní o povolení akejkoľvek zástavby v zmysle zákona č. 25/2025 sa jednotlivé faktory budú vyhodnocovať v rámci konkrétneho návrhu.</p> <p>K bodu 2c. 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>
------------	--	---	--

Informácia o vyhodnotení pripomienok námietky verejnosti - 2, ktoré neboli zohľadnené:

Bod 27:

	<p>využitia územia v lokalite 4/Z2 , ani jej reálne dopady na dotknuté územie.</p> <p>Najmä neboli spracované :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dopravno – kapacitné posúdenie miestnej komunikácie Býčia ulica</li><li>- Hluková štúdia hodnotiaca vplyv zvýšenej dopravy , parkovania a koncentrácie obyvateľov,</li><li>- Posúdenie kumulatívnych vplyvov bytovej a komerčnej výstavby na kvalitu bývania</li><li>- Analýza reálnej potreby ďalšej občianskej vybavenosti v obci Vlčany</li></ul> <p>Bez uvedených odborných podkladov nie je možné zodpovedne tvrdiť, že navrhovaná zmena nebude mať negatívny vplyv na životné prostredie, dopravnú situáciu a kvalitu bývania v dotknutom území. Takýto postup je v rozpore so zásadou predchádzania negatívnym vplyvom a s požiadavkou racionálneho a udržateľného územného plánovania.</p> <p>3. Návrh riešenia :</p> <p>Na základe uvedených skutočností nesúhlasím s navrhovanou zmenou funkčného využitia územia v lokalite 4/Z2 na zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti a žiadam aby územie zostalo určené výlučne na plochy rodinných domov so záhradami.</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>
--	--	---