

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 15.12.2011

Názov materiálu: NÁVRH NA OBSTARANIE A SPRACOVANIE ZMIEN
A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PIEŠŤANY -
ZMENA PLOCH PREVÁDZOK A ZARIADENÍ RÔZNYCH
PODNIKATEĽSKÝCH AKTIVÍT NA PLOCHY VŠEOBECNÉHO
BÝVANIA

Obsah materiálu: - dôvodová správa

- príloha č.1 – žiadosť o zmenu ÚPN mesta Piešťany na pozemku parc. č.10233/1
- príloha č.2 – situácia s vyznačením záujmovej parcely č. 10233/1
- príloha č.3 – urbanistická štúdia so zakreslením zámeru budúceho využitia pozemku parc.č. 10233/1
- príloha č.4 – výkres funkčného využitia ÚPN mesta so zohľadnením obstarávanej zmeny č. 8/2008 a s vyznačením plochy, navrhovanej na zmenu funkčného využitia

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

- A/ návrh na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Piešťany (ZaD ÚPN) – Zmena plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania
 - schvaľuje
 - schvaľuje s pripomienkami poslancov
- B/ uhradenie nákladov, spojených s obstaraním a spracovaním predmetných ZaD ÚPN mesta Piešťany investorom, ktorý obstaranie zmeny vyvolal
 - schvaľuje
 - schvaľuje s pripomienkami poslancov

Stanovisko Mestskej rady:

Uznesenie MsR č. 183/2011

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

návrh na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Piešťany (ZaD ÚPN) – Zmena plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania ***schváliť***

Prítomných : 7

Za : 1

Proti : 1

Zdržal sa : 5

Podľa výsledku hlasovania konštatujem, že tento návrh MsR neodporúča schváliť!

B/ Odporúča

uhradenie nákladov spojených s obstaraním a spracovaním predmetných ZaD ÚPN mesta Piešťany investorom, ktorý obstaranie zmeny vyvolal ***schváliť***.

Prítomných : 7
Za : 1
Proti : 1
Zdržal sa : 5

Podľa výsledku hlasovania konštatujem, že tento návrh MsR neodporúča schváliť!

Stanoviská komisií MsZ:

Stanovisko komisie pre rozvoj mesta

Komisia neodporúča schváliť návrh na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Piešťany (ZaD ÚPN) – Zmena plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania.

Hlasovanie za: 4, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní: 2

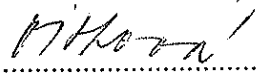
Stanovisko finančnej a podnikateľskej komisie

Komisia neodporúča návrh na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Piešťany – Zmena plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania **schváliť**.

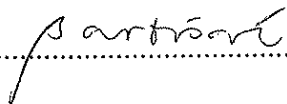
Spracovateľ: Ing.arch. Petra Konečná, Referát územnej správy MsÚ


.....

Ing.arch. Jana Vitková, vedúca Referátu územnej správy MsÚ


.....

Predkladateľ: RNDr. Denisa Bartošová, prednostka MsÚ


.....

Dôvodová správa

Dňa 16.11.2011 obdržal Mestský úrad v Piešťanoch žiadosť spoločnosti DUANT BETA, s.r.o., so sídlom Rastislavova 1, 921 01 Piešťany, o schválenie obstarávania a spracovania osobitnej zmeny Územného plánu mesta Piešťany v súvislosti so zámerom zmeny funkčného využitia pozemku parc.č. 10233/1, k.ú. Piešťany, ktorého je vlastníkom (kópia žiadosti – príloha č.1). Záujmová parcela je situovaná v extraviláne, v južnej časti mesta - pod areálom polikliniky (situácia - príloha č.2).

Podľa Územného plánu (ÚPN) mesta Piešťany je záujmová parcela č. 10233/1 súčasťou plôch, funkčne určených ako plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít, slúžiacich prevažne na umiestnenie prevádzok a zariadení základnej a vyššej vybavenosti a výroby v rozptýlenej forme bez negatívnych vplyvov na okolie s možnou kumuláciou s prípustnými a doplnkovými funkciami v rámci viacúčelových komplexov pre podnikanie s vyváženou zložkou urbánneho a prírodného prostredia. Dominantou funkčnou náplňou v území sú vyššia alebo základná vybavenosť, zmiešané komerčné podnikateľské areály a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Prípustnou funkčnou náplňou v území je špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosť a prislúchajúce bývanie.

Spoločnosť DUANT BETA, s.r.o. má zámer využiť predmetnú parcelu o výmere 42 667 m² pre funkciu bývania a požaduje zmenu súčasnej funkčnej regulácie na plochy všeobecného bývania, slúžiace pre bývanie s možnosťou umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít s významom nad rámec daného územia. Podľa funkčnej regulácie, stanovenej v ÚPN pre plochy všeobecného bývania, sú dominantnou funkciou v území obytné budovy s podielom podlažných plôch pre bývanie min. 60%, vhodnou funkčnou náplňou sú obchodné zariadenia, verejné stravovanie, služby a drobné prevádzky, slúžiace obyvateľom i priľahlého okolia, zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové a školské, malé ubytovacie zariadenia, odstavné miesta a garáže, nevyhnutné plochy technického vybavenia, príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD, zeleň líniová a plošná. Prípustnou funkčnou náplňou v území sú obchodné a kancelárske budovy, ubytovacie zariadenia a hospodársko-správne zariadenia. Zámer budúceho využitia parcely č. 10233/1 je zo strany jej vlastníka zdokumentovaný v urbanistickej štúdii (príloha č.3), z ktorej je zrejmé, že spoločnosť DUANT BETA s.r.o. predpokladá na záujmovej parcele vytvorenie 29 stavebných pozemkov pre rodinné domy s príslušným dopravným a technickým vybavením.

Na základe vyššie uvedenej regulácie z ÚPN mesta Piešťany je možné predložený investičný zámer z legislatívnej stránky povoliť až po obstaraní a schválení zmeny Územného plánu mesta Piešťany, podľa ktorej by malo dôjsť k preklasifikovaniu plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania.

V zmysle § 17 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov je možné, aby orgán územného plánovania (v tomto prípade Mesto Piešťany) obstaral územnoplánovacia dokumentáciu alebo zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie i na základe podnetov fyzických a právnických osôb. Vo väzbe na uvedené predkladá Referát územnej správy v rámci zabezpečovania územnoplánovacích činností pre Mesto Piešťany v súvislosti s obdržaným podnetom návrh na obstaranie a spracovanie zmeny Územného plánu sídelného útvaru (mesta) Piešťany – zmenu funkčného využitia plôch. Náklady spojené so spracovaním uvedených ZaD ÚPN mesta Piešťany navrhujeme uhradiť z vlastných zdrojov právnickej osoby, ktorá spracovanie uvedenej zmeny územnoplánovacej dokumentácie mesta vyvolala.

Stanovisko Referátu územnej správy MsÚ k návrhu obstarania a spracovania predmetnej zmeny ÚPN sídelného útvaru (mesta) Piešťany :

Spracovanie uvedených ZaD ÚPN mesta Piešťany (*zmena funkčného využitia plôch prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít na plochy všeobecného bývania*) vyplynulo zo zámeru vlastníka parcely č. 10233/1 využiť predmetnú parcelu pre iný účel, aký je určený v platnom územnom pláne.

Navrhovaný účel využitia predpokladá vytvorenie novej komunikačnej siete a rozdelenie parcely na 29 stavebných pozemkov (o výmere od 901 m² do 1600 m²). Nová obytná lokalita má byť v zmysle predloženej štúdie prístupná zo zrealizovanej účelovej komunikácie, ktorá vyúsťuje pod areálom SUZUKI na cestu I/61.

Navrhované funkčné využitie parcely č. 10233/1 je výrazne determinované nasledovnými faktormi:

- poloha parcely pri ceste I/61;
- trasovanie VTL plynovodu (s ochranným pásmom 8 m a bezpečnostným pásmom 20 m od osi plynovodu – pričom VTL plynovod zasahuje min. na 2 stavebné pozemky a ochranné, resp. bezpečnostné pásma zasahujú min. na 18 stavebných pozemkov;
- nutnosť preložky miestneho optického kábla, trasovaného cez parcelu č. 10233/1;
- priama nadväznosť stavebných pozemkov, určených na zástavbu rodinnými domami, na zrealizovaný areál stanice technickej a emisnej kontroly;
- výhľadová trasa južného obchvatu mesta (južne od parcely č. 10233/1).

Vzhľadom na už zrealizované podnikateľské areály v záujmovom území navrhované nové plochy bývania priamo nenadväzujú na už existujúce plochy s obdobným funkčným využitím, t.j. na obytnú zónu LODENICA.

V súvislosti s predloženým zámerom využitia parcely č. 10233/1 pre funkciu bývania upozorňujeme na prebiehajúce obstarávanie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 v súvislosti so zámerom výstavby relaxačno-rezidenčného komplexu Lodenica (obstarávanie schválené uznesením MsZ č. 81/2008 zo dňa 29.5.2008). Táto zmena ÚPN rieši územie, pôvodne využívané ako plochy hospodársko-produkčnej zelene – ovocné sady, ohraničené na severnej strane plochami prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít, na západnej strane cestou I/61, na juhu areálom ČOV a na východe MK Rekreačná a obytnou zónou LODENICA. Časť, ktorá priamo nadväzuje na parcelu č. 10233/1, je v rámci predmetnej zmeny č.8/2008 navrhovaná na funkčné využitie pre plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít. S rozšírením plôch bývania je pri rozpracovanej zmene uvažované v priamej nadväznosti na už zrealizovaný obytný súbor LODENICA (príloha č.4). Zmenou funkčného využitia parcely č. 10233/1 na plochy všeobecného bývania bude prerušená kontinuálna plocha, určená pre prevádzky a zariadenia podnikateľských aktivít.

3.12.11

DUANT BETA,s.r.o

Rastislavova 1, 921 01 Piešťany

IČO: 44 217 277, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č.22076/T

Tel: +421 33 772 7932, email: sales@domzacenubytu.sk

Mestský úrad PIEŠŤANY	
číslo dok.	2497/11
datum	18.11.2011
prílohy	2
vybavenie	

Mestský úrad Piešťany
Referát územnej správy
Ing.arch.Vitková

Žiadosť o zmenu územného plánu na pozemku 10233/1.

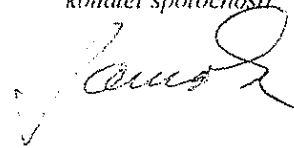
Duant Beta s.r.o. ako vlastník pozemku 10233/1 o výmere 42.667m² situovaného v území, ktoré je podľa schváleného územného plánu mesta Piešťany definované ako plocha prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít, **žiada** o zmenu územného plánu na plochy všeobecného bývania, slúžiace pre bývanie s možnosťou doplnkovej funkcie umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít.

Dôvodom je skutočnosť, že predmetný pozemok sa nedarí využiť za účelom využitia danom v územnom pláne a v našom záujme je ho využiť ako obytnú zónu, ktorá by bola funkčným naviazaním na existujúcu obytnú zónu v tejto lokalite.

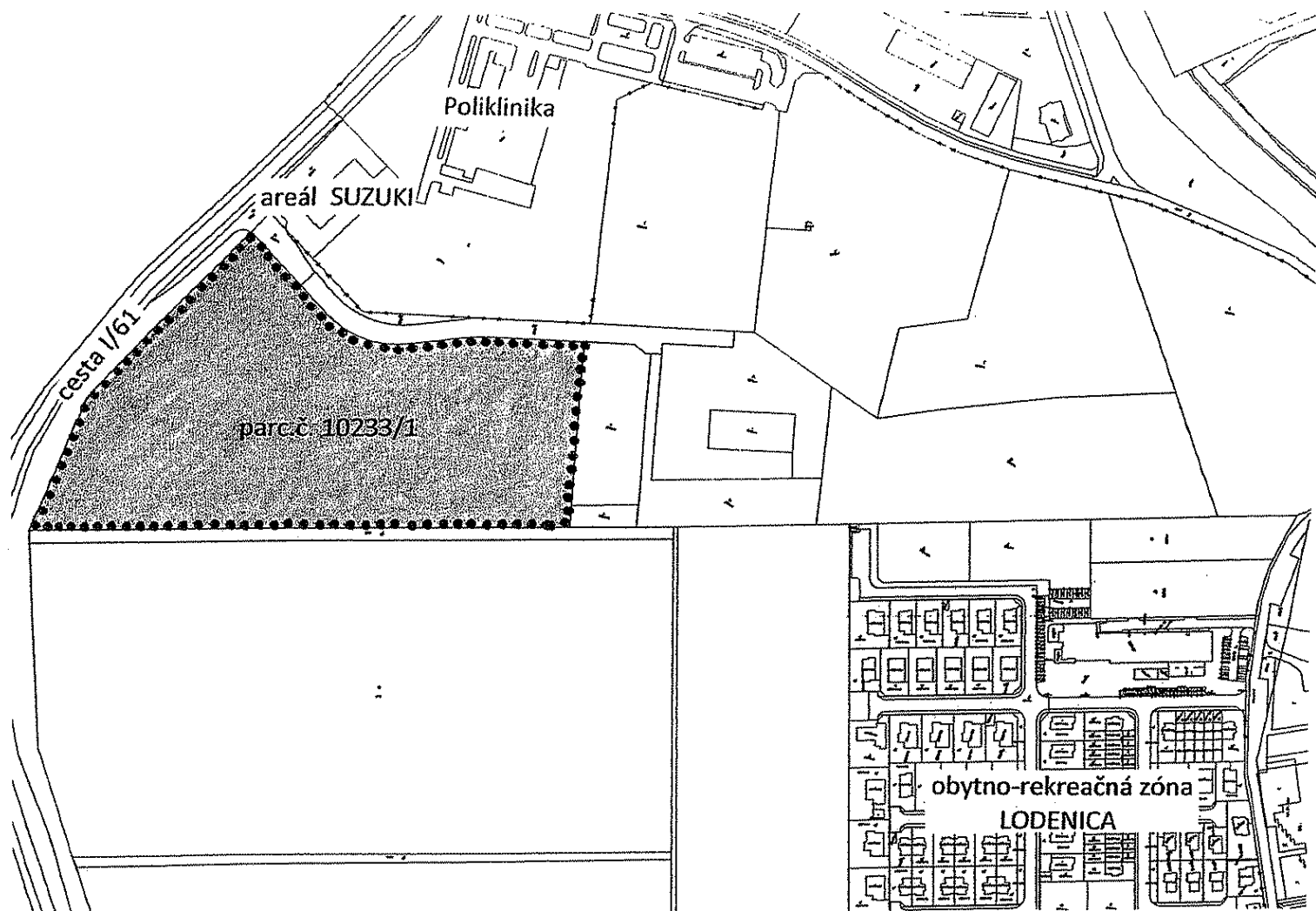
S pozdravom

V Piešťanoch 16.11.2011

Jozef Gomola
konateľ spoločnosti



Príloha: - informatívna kopia z mapy predmetného pozemku
- situačný výkres - návrh rozčlenenia pozemku 10233/1

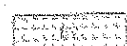
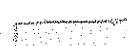


SITUÁCIA

 parcela č. 10233/1





-  PLOCHY PREVÁDZOK A ZARIADENÍ ROZNYCH PODNIKATEĽSKÝCH AKTIVÍT
-  PLOCHY VŠEOBECNEHO BYVANIA (RV)
-  PLOCHY ZARIADENÍ ŠPORTU A REKREÁCIE
-  ZÁUJMOVÁ PLOCHA NAVRHOVANÁ NA ZMENU FUNKČNÉHO VYUŽITIA

VÝKRES FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH MESTA
(SO ZOHĽADNENÍM OBSTARÁVANEJ ZMENY ÚPN Č. 8/2008)