Na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 29.6.2016

Názov materiálu: **OBSTARÁVANIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN CMZ PIEŠŤANY – ÚPRAVA ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN CMZ V SÚVISLOSTI S ÚPRAVOU FUNKČNÝCH REGULATÍVOV**

Obsah materiálu: - dôvodová správa
- príloha č. 1 – usmernenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 23.2.2016
- príloha č.2 - súčasné znenie záväzných regulatívov (záväznej časti ÚPN CMZ Piešťany), demonštrované na „Regulačnom liste bloku B1“

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní

A/ obstarávanie Zmien a doplnkov Územného plánu centrálnej mestskej zóny Piešťany – úpravu záväznej časti ÚPN CMZ Piešťany v súvislosti s úpravou funkčných regulatívov riešiť v rámci samostatného obstarávacieho procesu
- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

B/ úpravu záväznej časti ÚPN CMZ v súvislosti s úpravou funkčných regulatívov riešiť v rámci obstarávania Zmien a doplnkov Územného plánu centrálnej mestskej zóny Piešťany (aktualizácie ÚPN CMZ Piešťany)
- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

Uznesenie Mestskej rady mesta Piešťany, prijaté na zasadnutí dňa 20.6.2016:
Uznesenie MsR č. 86/2016

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

obstarávanie Zmien a doplnkov Územného plánu centrálnej mestskej zóny Piešťany – úpravu záväznej časti ÚPN CMZ Piešťany v súvislosti s úpravou funkčných regulatívov riešiť v rámci samostatného obstarávacieho procesu

schváliť.

Prítomných : 5
Za : 5 (Ing. Babičová, Mgr. Cifra, Ing. Hudcovič, Mgr. Hynek, Ing. Brna)

Stanoviská komisií MsZ:

Komisia pre výstavbu a dopravu:
Komisia odporúča obstarávanie Zmien a doplnkov Územného plánu centrálnej mestskej zóny Piešťany - úpravu záväznej časti ÚPN CMZ Piešťany v súvislosti s úpravou funkčných regulatívov riešiť v rámci samostatného obstarávacieho procesu
- schváliť.
Hlasovanie - za: 4, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní: 3

Komisia pre stratégiu a rozvoj mesta
Komisia pre stratégiu a rozvoj mesta **odporúča** obstarávanie zmien a doplnkov ÚPN CMZ Piešťany – Úprava záväznej časti ÚPN CMZ v súvislosti s úpravou funkčných regulatívov **schváliť.**

A/ Samostatné riešenie:
Hlasovanie:
Za: 0 Proti:0 Zdržal sa: 5

B/ Komplexné riešenie:
Hlasovanie:
Za: 5 Proti:0 Zdržal sa: 0

Spracovateľ: Ing.arch. Petra Konečná, oddelenie stavebných služieb a rozvoja mesta

.....

Predkladateľ: Ing. Eduard Strapatý, prednosta MsÚ

.....

Dôvodová správa

Vo väzbe na investičné zámery, navrhované v území, ktorého funkčná regulácia je určená a zadefinovaná v Územnom pláne centrálnej mestskej zóny Piešťany, boli v rámci odvolacích konaní druhostupňového orgánu – Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky zrušené rozhodnutia tunajšieho stavebného úradu z dôvodu nesúladu zámeru so záväznými regulatívmi, stanovenými v ÚPN CMZ Piešťany.

Konkrétne sa jedná o 21 blokov zástavby v rámci územia, riešeného v ÚPN CMZ, pre ktoré je v rámci stanovenej funkčnej regulácie podľa záväznej časti územného plánu zóny určená ako hlavná funkcia *„plochy zmiešané centrálne“* s dominantnou funkčnou náplňou: plochy a objekty obchodu, kultúry, služieb, hospodárskych a správnych zariadení a s prípustnou funkčnou náplňou: obchodné, administratívne a správne objekty, verejné stravovanie, ubytovanie, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty, doplnková funkcia bývania, odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia, plochy technického vybavenia, príslušné komunikácie a pešie plochy, líniová a plošná zeleň. Vzhľadom na pomerne rozľahlé územie uvedených 21 blokov (plošná výmera: cca 42,82 ha) sú súčasťou pôvodnej zástavby týchto blokov aj stavby, určené a využívané iba na bývanie (rodinné domy, bytové domy).

V rámci odvolacích konaní bolo Okresným úradom Trnava – odborom výstavby a bytovej politiky skonštatované, že v záujmových blokoch, funkčne určených ako „plochy zmiešané centrálne“, nie je možné povoliť výstavbu stavieb na bývanie (rodinného domu) z dôvodu, že *„bývanie môže byť len ako doplnok k hlavnej funkcii a nie ako jediná funkcia“,* t.j. že umiestňovanie novostavieb rodinných domov a bytových domov je v rozpore s Územným plánom CMZ Piešťany.

S prihliadnutím na uvedené skutočnosti požiadal Mestský úrad Piešťany o usmernenie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor územného plánovania. Z doručeného usmernenia, ktoré tvorí prílohu č.1 tohto materiálu, vyplynulo, že v prípade doplnkovej funkcie bývania nie je v území možné umiestňovať do jednotlivých blokov objekty, využívané iba na bývanie. Podľa uvedeného usmernenia objekty s takouto funkčnou náplňou bude možné umiestniť v záujmových blokoch zástavby iba na základe obstarania zmien a doplnkov ÚPN CMZ Piešťany, v rámci ktorých sa môže prehodnotiť súčasná funkčná regulácia využívania jednotlivých blokov a zároveň sa môžu stanoviť nové regulácie funkčného využívania územia, zodpovedajúce súčasným požiadavkám.

Z uvedeného vyplýva, že v centre mesta - v rámci územia, v ÚPN CMZ určeného ako „plochy zmiešané centrálne“, môžu byť umiestňované a realizované iba stavby charakteru občianskej vybavenosti. Obmedzenie funkcie bývania nepovažujeme z hľadiska života obyvateľov mesta v danom území a ich investičných zámerov za vhodné, nakoľko nie je v záujme Mesta Piešťany, aby sa jeho centrum zmenilo iba na územie s administratívnymi, bankovými, obchodnými objektmi a pod. a tak postupne dochádzalo v centre mesta k jeho vyľudňovaniu.

Mesto Piešťany má v rámci rozpočtu na rok 2016 schválené finančné prostriedky na aktualizáciu - Zmeny a doplnky Územného plánu centrálnej mestskej zóny Piešťany, ktorých obstarávanie by malo nadväzovať na schválenie aktualizácie - ZaD ÚPN mesta Piešťany. V rámci tejto aktualizácie ÚPN CMZ bude riešený široký okruh jednotlivých oblastí, požiadaviek a podnetov fyzických a právnických osôb, z čoho vyplýva, že obstarávací proces až do schválenia si vyžiada dlhší časový priestor.

V snahe neobmedzovať investičné zámery vlastníkov nehnuteľností v rámci centra mesta je možné úpravu záväznej časti ÚPN CMZ, t.j. úpravu funkčných regulatívov v rámci blokov zástavby s hlavnou funkciou *„plochy zmiešané centrálne“* riešiť samostatným procesom, t.j. nie v rámci pripravovanej komplexnej aktualizácie ÚPN CMZ. Nakoľko predmetná zmena predstavuje len úpravu v textovej časti ÚPN CMZ (v jednotlivých regulačných listoch) a v textovej časti VZN mesta č. 26/2008, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č.15/2001 v znení noviel č.1/2005 a č.1/2008, je možné predpokladať jej schválenie v kratšom čase.

Príloha č.1

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
ODBOR ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA
810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.Box 100

Mestský úrad PIEŠŤANY
Podacie číslo: 6/09
Prijaté: 29. 02. 2016
Prílohy: Číslo spisu:
Vybavuje:

Mestský úrad Piešťany
Nám. SNP č. 1475/3
921 45 Piešťany

VÁŠ LIST ZN.,	ZO DŇA	NAŠA ZNAČKA	VYBAVUJE	BRATISLAVA
00509/48/1/2016-Ko	1.2.2016	06750/2016//B630-SV/12908-verejné	RNDr. Záhumenská	23.02.2016

Vec: Funkčná regulácia v ÚPN CMZ Piešťany - usmernenie

Na základe Vašej žiadosti uvedenej v liste z 1.02.2016 číslo 00509/48/1/2016-Ko ohľadom problematiky povoľovania stavieb situovaných v území centrálnej mestskej zóny v súvislosti funkčnou reguláciou stanovenou v ÚPN CMZ Piešťany Vám oznamujeme:

Funkčnou reguláciou využívania územia sa v územných plánoch určuje prevládajúce, obmedzené, resp. prípustné alebo zakázané funkčné využitie daného územia. Reguláciou funkčného využívania územia sa zabezpečuje koordinácia a organizácia dominantných a doplnkových funkcií na území.

V rámci ÚPN CMZ Piešťany je pre 21 blokov zástavby určená funkcia „plochy zmiešané centrálne" so stanovenou dominantnou funkčnou náplňou a prípustnou funkčnou náplňou. Na základe Vami uvedených skutočností súhlasíme so stanoviskom Okresného úradu Trnava – odboru výstavby a bytovej politiky, ktorý skonštatoval, že v záujmových blokoch, v ktorých je funkčné určenie „plochy zmiešané centrálne", nie je možné povoliť výstavbu rodinného domu z dôvodu, že bývanie môže byť podľa stanoveného regulatívu len ako doplnková funkcia k hlavnej funkcii a nie jediná dominantná funkcia. V súlade § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov funkcia rodinného domu je určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Ak pre územie v ÚPN CMZ Piešťany je stanovená doplnková funkcia bývania, nie je možné umiestniť do jednotlivých blokov objekty, ktoré sú využívané na bývanie. V prípade, že mesto Piešťany by chcelo zmeniť danú situáciu, je potrebné aby mesto Piešťany ako orgán územného plánovania obstaralo zmeny a doplnky ÚPN CMZ Piešťany. V rámci obstarávania zmien a doplnkov územného plánu sa môže prehodnotiť súčasná funkčná regulácia využívania jednotlivých blokov a zároveň sa môžu stanoviť nové regulácie funkčného využívania územia, ktoré budú zodpovedať súčasným požiadavkám.

S pozdravom

MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY
A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SR
Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava
P.O.BOX č.100

Ing. arch. Želmíra Kalinová
riaditeľka odboru
územného plánovania

Príloha č.2

REGULAČNÝ LIST B1

1. Označenie regulovanej plochy

   Blok B1

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B1 je nepravidelného trojuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na východe Winterovou ulicou, na západe Rázusovou ulicou, na juhu Námestím Slobody.
Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená nehomogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu.
Blok B1 je polyfunkčný mestský blok s vysokou koncentráciou centrotvorných funkcií mestského a nadmestského charakteru
Celková plocha bloku je 1,36 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Stavebné regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou, na Nám. Slobody v predĺžení línií exist. zástavby (viď grafická časť)

Počet nadzem. podlaží: 4 – 5 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B1:
- Plochy zmiešané centrálne ZC (plochy a objekty obchodu, kultúry, služieb, hospodárskych a správnych zariadení)
- prítomnosť prvku ÚSES – líniový IP (Winterova, Rázusova ul.)

Prípustná funkčná náplň:
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- doplnková funkcia bývania
- kúpeľná starostlivosť, zdravotný cestovný ruch /objekty pre liečebné kúpeľníctvo a komunálne kúpeľníctvo/
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:
- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov doúpravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť kúpeľnú funkciu vrámci kúpeľného územia alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby
   VPS č. 3 : Pešia zóna (viď grafická časť)
   VPS č. 67 : Nové obslužné komunikácie pri intenzifikácii a dostavbe blokov
   VPS č.68 : Rekonštrukcia a vybudovanie novej technickej infraštruktúry pri intenzifikácii a dostavbe blokov

B. Smerné regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk pamiatkovej ochrany
- zachovanie pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov a ich zapojenie do aktívneho parteru
- uplatnenie metódy postupnej renovácie urbanistickej štruktúry, modernizácie jednotlivých prvkov, obnovy optrebovaného stavebného fondu štrultúry, obmedzená realizácia nových prvkov zástavby

2. Plošné regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	13 600m^2
Zastavaná plocha	7 070m^2
% zastavania	52%

Návrh	
Plošná výmera	13 600m^2
Zastavaná plocha	7 240m^2
Kz	0,53
Podlažná plocha	18 300m^2
Kpp	1,35
Obostavaný priestor	57 000m^3
Kop	4,19

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné vstupy z Winterovej, Rázusovej ulice a Nám. Slobody
- zásobovanie riešiť z priľahlých ulíc pri uplatnení časovej segregácie
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a v parkoviskách a garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B2, B7, B8, B10)
- pešie prepojenia

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

5. Regulatívy ŽP

- zvýšená starostlivosť o verejnú zeleň (Námestie Slobody) – pravidelná údržba kvetinových a trávnatých plôch, mobilnej zelene, ošetrovanie, zachovanie a výsadba vzrastlej zelene
- dosadba a údržba vzrastlej zelene pre vytvorenie líniového prvku ÚSES (ul. Winterova, Rázusova)