

VÝSLEDNÉ VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK FYZICKÝCH OSÔB K ZMENÁM A DOPLNKOM Č. 4 ÚPN – O OVČIARSKO

Č.	MENO, DÁTUM	PRIPOMIENKY	STANOVISKO OBSTARÁVATEĽA
1.	Katarína Lompartová Zvolenská 1777/10 010 08 Žilina 4.9.2023	<p>V zmysle prerokovania Zmien a Doplnkov č.4 územného plánu obce si dovoľujem vysloviť nesúhlas s pripomienkou s chystanou zmenou v lokalite Prúty za ihriskom. Nakoľko ide o územie určené hlavne na športovo-rekreačnú činnosť, príp. Na sklady takýto veľký developerský projekt môže výrazným spôsobom zasiahnuť nielen do budúceho vzhľadu obce ale aj do kvality bývania jednotlivých obyvateľov obce a to hlavne v okolí ihriska, čo sa týka stavebných prác, hluk, prach, neporiadok a pod. Chystaný projekt s 50 bytovými jednotkami a 70 parkovacími miestami nie je vhodným riešením v takej tesnej blízkosti športového ihriska kde sa konajú zápasy, turnaje, oslavy. Preto nerozumiem celkom rozhodnutiu OZ, ktoré si takúto zmenu samo odsúhlasilo, nakoľko je poslancom určite známa situácia v okolí ihriska ako je to tam so súkromnými pozemkami. Kde budú tráviť čas počas športovej akcie napr. návštevníci a diváci? Tento projekt tiež výrazne zaťaží dopravu pred vstupom do obce, ktorá je momentálne bezproblémová. V súlade s vyššie uvedeným s navrhovanou zmenou územného plánu nemôžem súhlasiť. Ako vlastníčka pozemku v bezprostrednej blízkosti športového ihriska sa ma to priamo týka a preto považujem za nutné vyjadriť sa k tomu.</p> <p>Taktiež opakovane žiadam obec o možnosť zahrnúť si aj svoj pozemok do nového Doplnku č.4 územného plánu obce o čo som žiadala už písomne ešte 12.6.2023, teda v dostatočnom predstihu pred vypracovaním samotného Doplnku č.4. Opakovane žiadam obec o zapracovanie parcely 376/2 do Doplnku č.4 nového územného plánu obce.</p>	<p>Pripomienky boli opätovne prerokované podľa § 22, ods. 7 SZ dňa 12.10.2023 telefonicky.</p> <p>Neakceptované. Uvedené územie navrhnuté v Zmenách a Doplnkoch pre funkciu bývania v bytových domoch nie je v platnom ÚPN-O Ovčiarско určené na športovo-rekreačnú činnosť, ani na sklady, ale je vymedzené ako poľnohospodárska pôda - plocha trvalo trávnych porastov, teda bez možnosti takéhoto využitia. Návrh Zmien a Doplnkov č. 4 v prvom rade nestanovil výstavbu 50 bytov, ale smerne pripustil výstavbu nových bytov v rozpätí 20 až 50 bytov, čo v priemere zodpovedá výstavbe nových bytov v obci za obdobie 5 rokov, kedy na základe oficiálne zverejnených výsledkov Sčítania obyvateľov, bytov a domov bolo v rokoch 2016 až 2021 postavených v obci Ovčiarско 36 nových bytov. Z uvedeného je zjavné, že teda nejde o veľký developerský projekt, ale o primeraný rast počtu bytov v tomto sídle, zodpovedajúci jeho polohe vo vzťahu ku krajskému mestu Žilina.</p> <p>Navrhovaná výstavba nebude mať negatívny vplyv na vzhľad obce nakoľko je situovaná pri vstupe do obce, pri ceste III. triedy v smere od krajského mesta čo je z hľadiska urbanistických princípov tou najvhodnejšou lokalitou pre umiestnenie bytových domov v obci Ovčiarско.</p> <p>Kvalita bývania v obci nebude stavebnými prácami výrazne ovplyvnená, nakoľko sa jedná o plochu ktorá nie je v priamom kontakte s obytným územím. Navrhované plochy bývania v bytových domoch nie sú ani v tesnej blízkosti športového ihriska, od ktorého sú vzdialené cca 30 m a sú od neho oddelené navrhovanými plochami občianskej vybavenosti v súlade s platným ÚPN-O Ovčiarско. Za výraznejší zásah do kvality bývania je však možné považovať výstavbu nových rodinných domov priamo v obytnom území, medzi existujúcimi rodinnými domami, ktorých obyvatelia môžu byť počas výstavby obmedzovaní hlukom, prachom a neporiadkom.</p> <p>Na uvedenej ploche nemôžu návštevníci legitímne tráviť čas ani dnes, nakoľko ide o súkromné pozemky určené na poľnohospodársku výrobu a nie na pobyt osôb v súvislosti s konaním športových podujatí.</p> <p>Návrh Zmien a Doplnkov č. 4 navrhuje výstavbu 20 až 50 bytov, v kapitole doprava sú parkoviská vypočítané pre krajný počet bytov, čomu zodpovedá počet 70 parkovacích miest. Pri počte 20 bytov bude však potreba parkovísk cca 30 miest. Na základe uvedeného je teda možné predpokladať v súvislosti s navrhovanou výstavbou s nárastom o 30 až 70 automobilov v obci. Navrhovaná výstavba teda nezaťažuje dopravu obce ani predpokladanou kapacitou a ani polohou na okraji obce s priamym napojením na cestu III. triedy.</p> <p>Len pre informáciu uvádzame, že v tesnej väzbe na ihrisko bol nedávno realizovaný projekt s výstavbou nových rodinných domov na ešte väčšej ploche, ako je navrhovaná plocha v Zmenách a Doplnkoch č. 4.</p> <p>Neakceptované. Po začatí prerokovania a zverejnení návrhu zmien a doplnkov územného plánu podľa ustanovení § 22 stavebného zákona už nie je možné dodatočne rozširovať jeho riešené územie, ani dopĺňať navrhované javy, nakoľko dotknuté orgány štátnej správy, samosprávy, právnické a fyzické osoby sa nemali možnosť s takto doplneným návrhom oboznámiť a uplatniť k nemu svoje pripomienky. Uvedený pozemok nebol zaradený do Zmien a Doplnkov č. 4 ÚPN-O Ovčiarско, nakoľko jeho obstarávanie je v súlade s ustanovením § 19 stavebného zákona v celom rozsahu hradené právnickou osobou a nie z prostriedkov obce Ovčiarско. Požiadavka na zapracovanie parcely 376/2 do plôch určených na výstavbu bude však bráná do úvahy pri obstarávaní nového ÚPN-O Ovčiarско, ktorého proces obstarávania podľa § 19b stavebného zákona začal už koncom roka 2023 zverejnením oznámenia o začatí obstarávania.</p>

Informácia o opätovnom prerokovaní pripomienok Kataríny Lompartovej k Zmenám a Doplnkom č.4 ÚPN-O Ovčiarsko podľa § 22. ods. 7 stavebného zákona.

Vzhľadom ku skutočnosti, že Katarína Lompartová vo svojich pripomienkach k Zmenám a Doplnkom č.4 ÚPN-O Ovčiarsko, doručených obci Ovčiarsko uviedla svoj telefónny kontakt, kontaktoval ju zástupca obstarávateľa na uvedené telefónne číslo dňa 12.10.2023. V rámci telefonátu ju oboznámil s potrebou opätovného prerokovania jej pripomienok podľa § 22. ods. 7 stavebného zákona. V tejto súvislosti jej ponúkol možnosť prerokovania buď v sídle zástupcu obstarávateľa na základe doručenia pozvánky, alebo telefonicky, na základe telefonického dohovoru o takomto spôsobe prerokovania. Katarína Lompartová z dôvodu starostlivosti o maloleté dieťa jednoznačne uprednostnila formu telefonického prerokovania a s takouto formou zvolania a prerokovania súhlasila. Keďže sa menovaná v čase telefonátu nachádzala mimo svojho domova, zúčastnené strany sa dohodli že zástupca obstarávateľa ju bude kontaktovať telefonicky za jednu hodinu.

Na základe uvedeného sa následne v dohodnutom čase uskutočnilo opätovné prerokovanie pripomienok podľa § 22. ods. 7 stavebného zákona prostredníctvom telefonického hovoru. Z uskutočneného prerokovania bol vyhotovený záznam, ktorý bol následne predkladateľke pripomienok doručený. Počas telefonického rokovania Katarína Lompartová uviedla, že nemôže podpísať a späťne zaslať prezenčnú listinu, nakoľko má nefunkčný skener, prisľúbila však v rámci svojich časových možností zaslať zástupcovi obstarávateľa potvrdenie o prijatí záznamu z opätovného prerokovania.

Následne dňa 18.10.2023 doručila Katarína Lompartová zástupcovi obstarávateľa list k prerokovaniu zmien a doplnkov v ktorom potvrdila

- že sa zúčastnila dňa 12.10.2023 opätovného prerokovania zmien a doplnkov formou telefonického hovoru
- že jej bol doručený záznam z opätovného prerokovania zmien a doplnkov

čím bolo jednoznačne a nespochybniteľným spôsobom potvrdené a preukázané uskutočnenie opätovného prerokovania Zmien a Doplnkov č.4 ÚPN-O Ovčiarsko podľa § 22. ods. 7 stavebného zákona.

Stavebný zákon v ustanovení § 22, ods. 7 stanovil obstarávateľovi povinnosť opätovne prerokovať nezohľadnené pripomienky s tými, ktorý ich uplatnili. Zákon, vykonávacia vyhláška a ani súvisiace metodické usmernenia ústredného orgánu štátnej správy však obligatórne nestanovil ani spôsob zvolania opätovného prerokovania a ani formu jeho uskutočnenia. Z uvedených dôvodov je preto vykonanie opätovného prerokovania prostredníctvom videohovoru, alebo telefonického hovoru, uskutočneného na základe ústneho dohodnutia termínu rokovania (za predpokladu konsenzu vôlí zúčastnených strán na spôsobe zvolania a forme prerokovania) z hľadiska naplnenia ustanovení stavebného zákona rovnocenné s vykonaním prerokovania „za jedným stolom“ na základe poštou doručenej pozvánky.