



# N Á V R H   N A   U Z N E S E N I E

Mestské zastupiteľstvo :

**schvaľuje:**

odsúhlasenie obstarávania zmeny funkčného využitia plôch na pozemkoch CKN parc. čís. 509/4, CKN parc. čís. 509/3 a CKN parc. čís. 509/7 v k. ú. Žiar nad Hronom z „obytného územia, plochy verejnej občianskej vybavenosti“ na „zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou“ v rámci Zmien a doplnkov č. 6 územného plánu mesta Žiar nad Hronom

## Dôvodová správa

Mestu Žiar nad Hronom bola doručená žiadosť o zmenu územného plánu na pozemkoch CKN parc. čís. 509/4, 509/3 a 509/7 v k. ú. Žiar nad Hronom z dôvodu výstavby bytového domu a občianskej vybavenosti (Príloha č. 1). Pozemky sú situované v zastavanom území, nachádzajú sa v areáli Gymnázia M. Rúfusa na ulici J. Kollára (ďalej len „areál gymnázia“). Podľa platného územného plánu mesta Žiar nad Hronom, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23. 4. 2009, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č. 1 – 5, ktorého záväzná časť je vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009 v znení VZN č. 7/2011, 3/2012, 4/2012, 9/2012 a 1/2017, majú dotknuté plochy určené nasledovné funkčné využitie : *obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti* (Príloha č. 2) a za účelom preukázania súladu navrhovaného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou by bolo potrebné schváliť zmenu funkčného využitia dotknutých plôch na „*zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou*“.

V odpovedi na predloženú žiadosť (Príloha č. 3) sa uvádza, že žiadosť o zmenu územného plánu, súvisiaca so zmenou funkčného využitia predmetných plôch, bude predložená Komisii pre životné prostredie, odpadové hospodárstvo a dopravu (ďalej len „Komisia pre ŽP, OH a D“) resp. poslancom mestského zastupiteľstva a následne bude žiadateľ informovaný o tom, či mesto Žiar nad Hronom pristúpi k obstarávaniu požadovaných zmien. Nakoľko v čase podania žiadosti mesto Žiar nad Hronom obstarávalo zmeny a doplnky č. 5 územného plánu, oboznámilo žiadateľa, že k obstarávaniu ďalších zmien územného plánu môže pristúpiť až po ukončení obstarávania uvádzaných zmien a doplnkov.

Predmetná žiadosť bola v rámci prípravy procesu obstarávania nových zmien a doplnkov predložená Komisii pre ŽP, OH a D, ktorá na svojom zasadnutí dňa 21. 4. 2016 okrem viacerých ďalších žiadostí o obstarávanie zmien územného plánu odporúčala na základe v tom čase dostupných podkladov a informácií zaradiť medzi riešené lokality aj predmetnú zmenu funkčného využitia časti plôch v areáli gymnázia, keďže podľa platného územného plánu na týchto plochách je možné aj za súčasného stavu umiestniť stavby občianskej vybavenosti. Dôležitým faktorom sú v danom prípade aj vlastnícke vzťahy k pozemkom v areáli gymnázia – nakoľko sa v minulosti nepodarilo pozemky majetkoprávne vysporiadať v prospech zriaďovateľa, ktorým je Banskobystrický samosprávny kraj (ďalej len „BBSK“), v súčasnom období takmer všetky pozemky v areáli gymnázia (vrátane pozemku pod budovou gymnázia) vlastní súkromní vlastníci (medzi inými aj žiadateľ o zmenu územného plánu), pričom BBSK vlastní iba pozemky CKN parc. čís. 509/2 a CKN 510/2 (LV č. 3229 v k. ú. Žiar nad Hronom), situované na severnom okraji areálu, pozdĺž ulice A. Dubčeka.

Po ukončení procesu obstarávania Zmien a doplnkov (ďalej ZaD) č. 5 územného plánu v marci 2017 mesto Žiar nad Hronom pristúpilo k obstarávaniu ZaD č. 6 územného plánu, nakoľko už v období počas obstarávania ZaD č. 5 bolo doručených od fyzických a právnických osôb viacero žiadostí o zmenu územného plánu a tiež zo samotného procesu obstarávania ZaD č. 5 vyplynula na základe vyjadrení dotknutých orgánov a subjektov potreba aktualizovať niektoré oblasti územnoplánovacej dokumentácie (napr. záplavové územia, prieskumné územia, cyklodopravu). Pri sumarizovaní doručených žiadostí bola žiadosť o zmenu funkčného využitia plôch v areáli gymnázia opätovne preskúmaná a pri dôkladnejšom posúdení súvislostí, vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie, boli zistené nasledovné skutočnosti: predmetné plochy, na ktorých je požadovaná zmena funkčného využitia, majú určené funkčné využitie ako plochy verejnej občianskej vybavenosti, časť areálu gymnázia je však v zmysle záväznej časti územného plánu mesta Žiar nad Hronom vymedzená ako plocha pre verejnoprospešnú stavbu – školské zariadenie. Zoznam verejnoprospešných stavieb spojených s realizáciou záväzných častí územného plánu mesta je definovaný v § 34 Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) č. 1/2009 o záväzných častiach územného plánu mesta Žiar nad Hronom v znení VZN č. 7/2011, 3/2012, 4/2012, 9/2012 a 1/2017, pričom školské zariadenia v meste sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby v zmysle ods. 1,

písm. a) citovaného paragrafu. Schéma verejnoprospešných stavieb, kde sú vyznačené plochy pre verejnoprospešné stavby, s vyznačením predmetného územia je v Prílohe č. 4 a v Prílohe č. 5 je na podklade ortofotomapy a katastrálnej mapy vyznačené, ktoré plochy sú predmetom žiadosti o zmenu funkčného využitia a ktoré plochy sú zahrnuté medzi plochy pre verejnoprospešné stavby.

Z prílohy č. 5 je zrejmé, že časť plôch, ktoré by mali byť predmetom zmeny funkčného využitia (CKN parc. čís. 509/4 a časť CKN parc. čís. 509/7), je vymedzená ako plocha pre verejnoprospešnú stavbu – školské zariadenie.

Za predpokladu, že zo strany mesta Žiar nad Hronom je snaha zachovať terajší rozsah plôch pre verejnoprospešnú stavbu – školské zariadenie podľa platného územného plánu, nemalo by sa odsúhlasiť obstarávanie navrhovanej zmeny funkčného využitia na časti tejto plochy, pretože v rámci zmien územného plánu by sa muselo okrem zmeny funkčného využitia riešiť aj zmenšenie rozsahu plôch určených pre verejnoprospešné stavby. Máme za to, že k riešeniu zmeny využitia plôch v areáli gymnázia by sa malo pristúpiť na základe dohody medzi vlastníkami pozemkov a zriaďovateľom gymnázia tak, aby sa podarilo dosiahnuť konsenzus, prijateľný pre všetkých zainteresovaných.

Žiadosť o zmenu funkčného využitia plôch v areáli gymnázia bola po doplnení opätovne predložená Komisii pre ŽP, OH a D dňa 5. 5. 2017, ktorá s prihliadnutím na súvislosti, vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta, neodporúča obstarávať zmenu funkčného využitia plôch v areáli gymnázia.

V zmysle § 17 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) orgány územného plánovania sú povinné obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu.

V zmysle § 26 ods. 3 stavebného zákona územné plány obcí a zón schvaľuje obec. Samotný úkon *začatia* obstarávania územnoplánovacej dokumentácie, resp. jej zmien a doplnkov nie je predmetom schvaľovania mestským zastupiteľstvom - o tom, či sa navrhovaná územnoplánovacia dokumentácia, resp. jej zmena schváli, sa rozhodne až na záver celého procesu obstarávania. Na základe postupu, dohodnutého vedením mesta Žiar nad Hronom, sú všetky doručené žiadosti o zmenu územného plánu predkladané Komisii pre ŽP, OH a D a k ich zaradeniu do procesu obstarávania ZaD územnoplánovacej dokumentácie pristúpi mesto Žiar nad Hronom na základe jej odporúčania.

Niektoré žiadosti, pri ktorých sa vzhľadom na ich charakter javí ich schválenie nejednoznačne, sa však vedenie mesta Žiar nad Hronom rozhodlo predložiť poslancom už v úvodnej fáze, teda po podaní žiadosti. Tento postup je zvolený s prihliadnutím na ustanovenia § 17 ods. 1 stavebného zákona, v zmysle ktorých sa má územnoplánovacia dokumentácia obstarávať v súlade s potrebami územného rozvoja obce a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu – ak sa teda už v úvodnej fáze preukáže, že schvaľujúci orgán by zaujal ku schváleniu takýchto zmien nesúhlasné stanovisko, nakoľko navrhovaná zmena nie je v súlade s potrebami územného rozvoja mesta, takéto obstarávanie sa javí ako nevhodné a navyše v prípade, keď sa v rámci zmien územného plánu rieši viacero lokalít, v prípade nesúhlasu s jednou lokalitou by sa mohlo skomplikovať schvaľovanie ostatných riešených lokalít.

Žiadosť o riešenie zmeny funkčného využitia plôch na pozemkoch CKN parc. čís. 509/3, 509/7 a 509/4 v k. ú. Žiar nad Hronom v areáli gymnázia v rámci Zmien a doplnkov č. 6 územného plánu mesta Žiar nad Hronom je predložená na schválenie MsZ, pričom na základe uznesenia Komisie pre ŽP, OH a D zo dňa 5. 5. 2017, s prihliadnutím na zachovanie terajšieho rozsahu plôch určených pre verejnoprospešnú stavbu – školské zariadenie, sa schválenie tejto žiadosti neodporúča.