

Mesto Leopoldov Mestský úrad	
Dátum: 31-07-2023	
Číslo záznamu: 6899/2023	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje: JANČ

AP. 433/2023  
zrej a doplniť 7/2023

Mesto Leopoldov  
Hlohovská cesta 104/2  
920 41 Leopoldov

**Vec: Žiadosť o zmenu Územného plánu Časť Tehelňa západ**

Žiadame Mesto Leopoldov o zmenu Územného plánu v časti územia Tehelňa západ určeného na IBV - Bývania **na občiansku vybavenosť** zmysle priloženej situácie na časti pozemkov registra E. p.č. 2608 a 2609.

vlastníci pozemkov registra E. p.č. 2608, LV 349

1. Patyla Štefan r. Patyla, Dlhá 910/30, Leopoldov, PSČ 920 41
2. Kozačenko Andrej r. Kozačenko a Lenka Kozačenkova r. Uhrovčíková, Michalská 2348/10, Hlohovec, PSČ 920 01
3. Šangala Marek r. Šangala, Hurbanova 81, Hlohovec, PSČ 920 01

vlastníci pozemkov registra E. p.č. 2609, LV 349

1. Patyla Štefan r. Patyla, Dlhá 910/30, Leopoldov, PSČ 920 41
2. Kozačenko Andrej r. Kozačenko a Lenka Kozačenkova r. Uhrovčíková, Michalská 2348/10, Hlohovec, PSČ 920 01
3. Kollárová Andrea r. Rišková, Dlhá 910/30, Leopoldov

**Odôvodnenie:**

Zámerom investora je poskytnúť priestor pre predajňu supermarketu s príslušnými parkovacími plochami.

Máme za to, že v pripravovanej zóne IBV - bytové domy Tehelňa západ je nahradenie časti rodinných domov rozsiahlejšou ponukou občianskej vybavenosti vo verejnom záujme.

Žiadame aby naša žiadosť bola zaradená na prerokovanie do najbližšieho zasadania mestského zastupiteľstva.

**Príloha: Situačný výkres  
Reakcia Autora Štúdie Tehelňa**

V Leopoldove dňa.....31.7.2023.....

\_\_\_\_\_  
Andrej Kozačenko

\_\_\_\_\_  
Marek Šangala



Andrej Kozáčenko

Michalská 2348/10  
920 01 Hlohovec

Vec: Reakcia na zamietnutie žiadosti o zmenu UPN-O Leopoldov, časť tehelňa Západ.

Dovoľte mi reagovať na list z mesta Leopoldov zo dňa 13.06.2023 Odpoveď na žiadosť o zmenu UPN-O Leopoldov, časť tehelňa Západ.

Na tento list reagujem ako autor urbanistickej štúdie Tehelňa Západ – územnoplánovacieho podkladu, na základe ktorého došlo k zmene územného plánu. Túto som vypracoval v roku 2018 v spolupráci s vlastníkmi niektorých pozemkov v riešenom území a zástupcov mesta Leopoldov (stavebná komisia, primátorka, zastupiteľstvo).

Rozumiem skutočnosti, že zmena územného plánu nie je nárokovateľnou požiadavkou voči samospráve a orgánom územného plánovania, avšak ako autor horeuvedenej urbanistickej štúdie považujem zamietnutie žiadosti o zmenu časti IBV na občiansku vybavenosť ako nesprávne rozhodnutie stavebnej komisie a obecného zastupiteľstva. Moje tvrdenie opieram o nasledovné dôvody:

1. Jedným z najväčších nedostatkov tvorby urbanizovaného priestoru v posledných desaťročiach na Slovensku je nedostatok plôch občianskej vybavenosti a ich zjavný nepomer voči plochám bývania, prípadne ich úplná absencia v lokalitách IBV. Tento jav je dôsledok nepomeru návratnosti investície medzi bývaním a občianskou vybavenosťou a vyššou náročnosťou marketingu plôch občianskej vybavenosti. Pri tvorbe urbanistickej štúdie sa podarilo v spolupráci s investormi a mestom Leopoldov definovať v riešenej lokalite plochy občianskej vybavenosti v určitom rozsahu, ktorý vychádzal aj z určitého predpokladu ekonomickej realizovateľnosti. V urbanistickej štúdii tak tvorí občianska vybavenosť 2,3% z celkovej plochy riešeného územia a 4,5% z plochy IBV+OV. Je to podiel minimálny, vychádzajúci z úvah o ekonomickej realizovateľnosti riešenej lokality. V prípade, že sa nastýka reálna možnosť realizovateľnosti OV vo väčšom rozsahu, bolo by jednoznačne vo verejnom záujme podiel občianskej vybavenosti zvýšiť.
2. Ako žiadateľ o zmenu UPN ste konal na základe podnetu konkrétneho subjektu so zámerom vybudovať v lokalite predajňu potravín, a to dokonca s plánom realizovať pred výstavbou samotných plôch IBV a bytových domov. Toto je výnimočne pozitívna situácia, umožňujúca začať budovať lokalitu IBV najprv objektami OV a zvýšiť tak kvalitu obslužnosti územia ešte pred realizáciou IBV.
3. *„Základnou úlohou územného plánovania je zosúladiť všetky zábery a záujmy (či už ide o obec, verejnosť, podnikateľské subjekty, záujmové skupiny, jednotlivcov...) tak, aby sa plánované zmeny na území vykonali a boli v súlade so záujmami verejného a súkromného sektora, ...“ (Slovensko.sk)*  
V kontexte hore uvedeného a bodu 1 možno konštatovať nasledovné:
  - a) rozšírenie plochy občianskej vybavenosti na úkor 8 rodinných domov v lokalite s navrhovanými 304 bytovými jednotkami je v súlade so záujmami verejnosti, keďže tento zásah zanedbateľným spôsobom poníži potenciál bytového fondu (-9,1% plôch IBV), ale zásadným spôsobom zvýši možnosti občianskej vybavenosti v území (+194,4% plôch OV)
  - b) v situácii, keď obchodná sieť má reálny a aktuálny záujem v lokalite vybudovať predajňu potravín, je umožnenie rozšírenia plôch občianskej vybavenosti, nie len v záujme verejnosti ale aj



- zosúladením záujmov verejného a súkromného sektora.
4. Kým plochy IBV budú slúžiť výlučne novým stavebníkom (a neberieme do úvahy príjem mesta z daní z nehnuteľnosti), občianska vybavenosť a predajňa potravín bude slúžiť celému mestu, resp. podstatne širšiemu okoliu a väčšej skupine občanov ako je samotné riešené územie. (*§1 ods. 2 Zákona o obecnom zriadení: Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.*)
  5. V liste so zamietnutou žiadosťou neboli uvedené dôvody zamietnutia. Aj pri rešpektovaní skutočnosti, že zmeny UPN nie sú nárokovateľné, je zamietnutie bez odôvodnenia neštandardné. Uvedenie odôvodnenia by bolo v súlade s transparentným výkonom verejnej správy, keďže vedenie mesta, jeho poradné orgány a mestské zastupiteľstvo nemôžu konať ani v otázkach územného plánovania z pozície svojvôle a bezdôvodne. Zároveň tieto orgány musia konať vo verejnom záujme. Ako architekt a autor urbanistickej štúdie, t.j. osoba známa miestnej situácie a s príslušnou odbornou kvalifikáciou neviem nájsť dôvod vo verejnom záujme rozšírenie občianskej vybavenosti v lokalite Tehelňa Západ neumožniť. Obzvlášť považujem rozhodnutie komisie a zastupiteľstva za celkom kontroverzné s prihliadnutím na skutočnosť, že som predmetnú zmenu konzultoval telefonicky s primátorkou mesta Mgr. Teréziou Kavuliakovou (t.j. s osobou, ktorá potreby obyvateľov mesta pozná podstatne viac ako ja) s ktorou sme sa zhodli, že rozširovanie občianskej vybavenosti je pozitívnym prínosom. Vyslovene sme súhlasili, že je lepšie riešenie zväčšiť plochy OV o predajňu na úkor IBV, ako riešiť predajňu na existujúcich plochách OV, čím by sa znemožnil ďalší rozvoj lokality z hľadiska potenciálu OV. Nehovoriac o skutočnosti, že plošné nároky predajne sú väčšie ako plocha OV navrhovaná, a teda by predajňa mohla byť realizovaná len na úkor verejnej zelene a nie na úkor IBV.

Na základe hore uvedeného považujem rozhodnutie nepovoliť zmenu UPN za nepremyslené, alebo svojvoľné. Avšak pripúšťam možnosť, že stavebná komisia a mestské zastupiteľstvo majú racionálne dôvody vo verejnom záujme, ktoré som prehliadol. Ako žiadateľovi Vám odporúčam dožadovať sa odôvodnenia zamietnutia žiadosti s jednoznačným odôvodnením, prečo je rozšírenie občianskej vybavenosti v prezentovanom rozsahu v rozpore s verejným záujmom. Ak predmet vašej žiadosti nie je v rozpore s verejným záujmom, a tak je v súlade s verejným záujmom, k zamietnutiu nemohlo dôjsť. Vedenie mesta, poradný orgán a zastupiteľstvo musia konať výlučne vo verejnom záujme.

TAB1. Podiely funkcií z urbanistickej štúdie Tehelňa Západ.

	Časť A	Časť B	spolu
Celková plocha riešeného územia:	66000	92000	158000
Plocha pozemkov IBV	25000	52000	77000
Podiel IBV z celkovej plochy riešeného územia	37,9 %	56,5 %	48,7 %
Plocha pozemkov občianskej vybavenosti	1800	1800	3600
Podiel OV z celkovej plochy riešeného územia	2,7 %	2,0 %	2,3 %
Podiel OV z plochy IBV+OV	6,7 %	3,3 %	4,5 %
Predpokladaný počet obyvateľov	556	660	1216
Plocha verejnej zelene	18000	17000	35000
Podiel verejnej zelene z celkovej plochy	27,3 %	18,5 %	22,2 %



TAB2. Podiely funkcií po rozšírení OV o 7000m2 pre predajňu potravín.

	Časť A	Časť B	spolu
Celková plocha riešeného územia:	66000	92000	158000
Plocha pozemkov IBV	18000	52000	70000
Podiel IBV z celkovej plochy riešeného územia	27,3 %	56,5 %	44,3 %
Plocha pozemkov občianskej vybavenosti	8800	1800	10600
Podiel OV z celkovej plochy riešeného územia	13,3 %	2,0 %	6,7 %
Podiel OV z plochy IBV+OV	32,8 %	3,3 %	13,2 %
Predpokladaný počet obyvateľov	556	660	1216
Plocha verejnej zelene	18000	17000	35000
Podiel verejnej zelene z celkovej plochy	27,3 %	18,5 %	22,2 %
Zmenšenie plôch IBV	7000	0	7000
Percento zníženia plôch IBV	28,0 %	0,0 %	9,1 %
Zväčšenie plôch OV	7000	0	7000
Percento zväčšenia plôch OV	388,9 %	0,0 %	194,4 %

V Trnave dňa 12.07.2023

SMF MARKO s.r.o.

Ing.arch. Miroslav Marko, M.Arch - konateľ spoločnosti

