

Správa na MZ Fiľakovo

Zmena funkčného využitia pozemkov v ÚPN mesta Fiľakovo

(v areáli bývalej ambulancie – park a príľahlé plochy pri kaštieli Cebriánovcov)

Žiadateľ STARTcom, s.r.o.; Lazovná 1487/56, 974 01 Banská Bystrica predložil žiadosť o zmenu funkčného využitia pozemkov v areáli bývalej ambulancie (park a príľahlé plochy pri kaštieli Cebriánovcov) na pozemky využiteľné pre stavby určené na bývanie. Žiadateľ je vlastníkom nehnuteľností, ktoré v súčasnosti v zmysle Listu vlastníctva č. 4344, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, druh pozemku: parcela číslo 3000/1 Zastavané plochy a nádvorcia, p.č. 3000/21 Ostatné plochy, p.č. 3000/22 – 40 Zastavané plochy a nádvorcia, p.č. 3001 Zastavané plochy a nádvorcia, p.č. 3003 Zastavané plochy a nádvorcia, p.č. 3005 Zastavané plochy a nádvorcia, p.č. 3007 Zastavané plochy a nádvorcia a p.č. 3008 Záhrady sú skutočne vo vlastníctve STARTcom, s.r.o., Lazovná 1487/56, Banská Bystrica. Okrem žiadosti o zmenu funkčného využitia pozemkov žiadateľ uvádza, že plánuje rozdeliť pozemky s p.č. 3008 a 3001/1 (platné funkčné využitie OV - občianska vybavenosť) na primerane veľké parcely vhodné na individuálnu bytovú zástavbu, t.j. pre rodinné domy. Na týchto dvoch parcelách by takto vzniklo 15 stavebných pozemkov. Zámerom žiadateľa je pripraviť pozemky tak, aby každý pozemok mal vybudovanú samostatnú prípojku k elektrickej energii, vode a kanalizácii. S plynifikáciou sa v blízkej budúcnosti nepočíta. V predchádzajúcom období vlastník ďalšie pozemky od ulice Moyzesovej už podobným spôsobom rozčlenil, tam vzniklo 13 stavebných pozemkov. Zmena funkčného využitia pozemkov v ÚPN mesta Fiľakovo toho času nebola doriešená (platné funkčné využitie je stále PZ - parková zeleň).

V zmysle platného Územného plánu (ÚPN) mesta Fiľakovo vyššie uvedené parcely slúžia pre funkčné využitie **PZ – územie parkovej zelene** (od ulice Moyzesovej) a **OV – územie občianskej vybavenosti** (od Lučenskej cesty).

PZ – slúži pre funkciu verejnej zelene s parkovou úpravou, izolačnej zelene s ochrannou funkciou, lesopark s funkciou rekreačnou. Sú to nezastaviteľné územia. **Zakázané sú všetky druhy stavieb pre výrobu, trvalého bývania a prechodného ubytovania, všetky druhy automobilovej dopravy okrem dopravy obslužnej.**

OV – slúži pre funkciu občianskeho vybavenia mestského a vyššieho významu, prípustné sú školy, internáty, stavby pre zdravotníctvo, stavby sociálnej starostlivosti, odstavovanie a garážovanie automobilov. **Zakázané sú všetky druhy stavieb pre bývanie, výrobu, verejné stravovanie a ubytovanie.**

Investičný zámer žiadateľa, pripraviť pozemky využiteľné pre stavby určené na bývanie, v súčasnosti nie je v súlade s platným ÚPN mesta Fiľakovo.

Komisia výstavby, územného plánovania a životného prostredia pri MZ Fiľakovo na svojom zasadnutí dňa 26. marca 2015 pripomienkovala žiadosť - „Zámer využitia lokality v okolí Cebriánovej kúrie“. Komisia odporúča MZ odsúhlasiť plánovanú zmenu funkčného využitia pozemkov v ÚPN mesta Fiľakovo s pripomienkou, že firma STARTcom, s.r.o. zabezpečí na vlastné náklady geologický prieskum územia za účelom zistenia vlastnosti podložia a výšky podzemnej vody k určeniu spôsobu

zakladania plánovaných stavieb a predpokladaným nákladom rodinných domov v tejto lokalite. Zároveň členovia komisie považujú za potrebné zistiť kapacitu verejnej kanalizácie na ulici Moyzesovej, či parametre kanalizačnej vetvy budú postačujúce k napojeniu novovybudovaných rodinných domov. Žiadateľ by mal vybaviť na vlastné náklady zmenu funkčného využitia riešeného územia v ÚPN mesta Filákovu podľa zákonom predpísaným spôsobom.

„Komisia v prípade kladných výsledkov geologického prieskumu a kladných stanovísk v rámci procesu zmeny územného plánu podporuje predmetnú zmenu územného plánu.“

Po preštudovaní žiadosti je zrejmé, že pozemok p.č. 3008 je vedený ako Záhrada, kde sa vyžaduje aj vyňatie z PPF až potom nasleduje príprava stavebného pozemku s príslušnou technickou infraštruktúrou (v ideálnom prípade aj plynovodom). Treba tiež doriešiť výškový rozdiel medzi Lučenskou cestou a pozemkami p.č. 3008 a 3000/1.

Navrhované funkčné využitie pre riešené územie je BČ – bývanie čisté, slúži výlučne pre funkciu bývania v rodinných domoch, kde sú prípustné rodinné domy s možnosťou umiestnenia živností drobného podnikania, maloobchodné zariadenia, malé ubytovacie zariadenia, nerušiacie služby, prevádzky, garáže v rodinných domoch alebo samostatne stojace garáže. Zakázané sú zariadenia pre priemyselnú, poľnohospodársku, a potravinársku výrobu, zariadenia verejnej, účelovej a technickej vybavenosti nadmestského významu, zariadenia pre šport a rekreáciu nadmestského významu, predškolské zariadenia v radovej zástavbe rodinných domov.

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo vo Filákovu schvaľuje plánovanú zmenu funkčného využitia v Územnom pláne mesta Filákovu z OV – občianska vybavenosť a PZ – parková zeleň, územia s parcelnými číslami: 3008, 3000/1, 3001, 3000/23-39 na funkčné využitie BČ – bývanie čisté, s podmienkou že vlastník riešeného územia si zabezpečí na vlastné náklady zmenu funkčného využitia v Územnom pláne mesta Filákovu, geologický prieskum k určeniu spôsobu zakladania plánovaných stavieb a zastavovací plán celej lokality určenej na individuálnu bytovú výstavbu, t.j. na výstavbu rodinných domov.

Vypracovala: Ing.arch. Erika Anderková, vedúca referátu stratégie a rozvoja, MsÚ Filákovu
Vo Filákovu 23.04.2015