



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

OBSAH



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features

OBSAH1

ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....3

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ĽAĽA (ZAD Ľ.8) Ľ TEXTOVÁ ĽASŠ.....5

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ĽAĽA (ZAD Ľ.8) Ľ GRAFICKÁ ĽASŠ.....8



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

ZÁKLADNÉ ÚDAJE



*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

**Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features**

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Dokumentácia:

názov dokumentácie: **Územný plán mesta Gačáč s zmenou a doplnky č. 8, príloha pre úpravu zmeny v lokalite pod číslom 1**
skrátенý názov dokumentácie: **ÚPNO Gačáč s ZaD č. 8, príloha pre úpravu zmeny v lokalite pod číslom 1**

stupeň dokumentácie: **územný plán obce**

Obstarávateľ ÚPNO Gačáč:

mesto Gačáč (v zastúpení Mestského úradu v Gači)

poverené osoby za obstaranie:

Ing. Anna Halabrinová s odbornou spôsobilosťou osoba pre obstarávanie ÚPD

Spracovateľ ÚPNO Gačáč:

spoločnosť **SAN-HUMA 90 s.r.o.**, Ľupčenské námestie č. 9, Nitra; e-mail: sanhuma90@gmail.com; telefón: 037/6524077

poverené osoby spracovateľa:

Ing. Ľubomír Holejgiovský s riadiacou spoločnosťou

Ing. arch. Vladimír Jarabica s hlavným riešiteľom úloh

riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky:

Ing. arch. Vladimír Jarabica s urbanizmusom;

Dr. Ing. Milan Skýva s verejným dopravným vybavením;

RNDr. Peter Mederly s krajinnou ekológiou a životným prostredím;

Ing. Anna Dobrucká s sídelnou vegetáciou;

Ing. Viera Brestovská s verejným technickým vybavením (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd);

Peter Karas s verejným technickým vybavením (zásobovanie elektrickou energiou);

Ing. Róbert Vítko s verejným technickým vybavením (zásobovanie plynom).

Údaje o dôvodoch úpravy zmeny evidovanej pod poradovým číslom lokality 1

Mestského zastupiteľstva č. 3/2022-III. z 3. zasadnutia zo dňa 24.3.2022 a uznesením Mestského zastupiteľstva č. 5/2022-VI. z 5. zasadnutia zo dňa 30.6.2022 schválilo obstaranie dokumentácie a rozsah a obsah zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO mesta Gačáč v tomto rozsahu s pre lokalitu pod označením č. 1:

1. požiadavka na zmenu - **Spoločnosť SYNKLAD, s.r.o., Diakovská cesta 15, 927 01 Gačáč**, ktorú zastupuje konateľ Ing. Viktor Vincze, požiadala o zmenu ÚPN v lokalite Hetmeľ, ako vlastníka pozemkov vedených na LV č. 5562, v areáli existujúcej strelnice a okolitej produkčnej vegetácie. V súvislosti je v Územnom pláne pre danú lokalitu definované v južnej časti funkčné využitie na skupinovú rekreáciu a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť príslušnej rekreačnej funkcie a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového využívania je určený porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinový alebo bylinný. V severnej časti pozemkov je definované funkčné využívanie na produkčnú vegetáciu s významnou ekostabilizujúcou alebo environmentálnou funkciou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné; z hľadiska regulácie priestorového usporiadania je určený porast bylinný, prípustný porast stromový, krovinový.

Navrhovateľ svoju požiadavku na zmenu ÚPN zdôvodňuje tým, že v budúcnosti plánuje v danom území realizovať zámer výstavby obytného celku s rôznymi formami bývania v malopodlažnej zástavbe do 4 NP s parametrami bývania vo väčšom rozsahu ako umožňuje ÚPN v súvislosti, vrátane príslušnej základnej vybavenosti, priestormi pre šport a oddych, s výrazným zastúpením zelene.

S ohľadom na uvedené navrhovateľ žiada zosúladiť zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Gačáč a navrhuje na vyznačenej ploche zmenu funkčného využívania na bývanie a príslušnú občiansku vybavenosť, zmenu podmienok priestorovej regulácie do max.výšky zástavby 4NP, so zastavanosťou max.40% plochy.

V priebehu prerokovacieho procesu žiadateľ po dohode s obstarávateľom upravil rozsah požadovanej zmeny a jej obsah tak, že vymedzuje rozsah riešeného územia pre zmenu na plochu v hranici navrhovanej časti funkčnej zóny pre rekreáciu s ponechaním funkčného využitia podľa platného územného plánu s požiadavkou na úpravu priestorového usporiadania vymedzeného územia pre zástavbu s podielom zastavanosti do 40% v uličnej alebo kompaktnej zástavbe do 4. NP.

Výgňe uvedenú požiadavku Mesto zaradilo na riešenie v rámci zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO - mesta Gačáč a spracovateľovi zadalo úpravu návrhu zmeny v lokalite označenej pod číslom 1.

Spracovateľ vyhotovil formou samostatného dokumentu návrh úpravy požadovanej zmeny a doplnku s dokumentom tvorí prílohu návrhu zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO - mesta Gačáč. Obstarávateľ zabezpečí prerokovanie predmetnej úpravy zmeny pod poradovým číslom 1. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO - mesta Gačáč, vrátane úpravy zmeny pod poradovým číslom 1, bude predložené spracovateľovi na zapracovanie do návrhu ZaD č. 8 ÚPNO mesta Gačáč, ktorý bude predkladaný na schvaľovanie.

SPÔSOB VYZNAČENIA A ZAPRACOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZMIEN A DOPLNKOV DO PŮVODNEJ GRAFICKEJ A TEXTOVEJ ČASTI DOKUMENTÁCIE

Úprava zmeny a doplnku v lokalite pod číslom 1 je graficky spracovaná vo výrezoch výkresovej časti dokumentácie ÚPNO Gačáč v znení jej zmien a doplnkov č. 1 až č. 7 s vyznačením územia lokality v komplexnom návrhu a s označením príslušnej zmeny vrátane popisu regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania v platnom ÚPNO s mesta Gačáč pre dané územie. V príslušnej lokalite v samostatnom výreze je graficky a popisne vyjadrený návrh úpravy požadovanej zmeny.

Doplnenie a úprava v textovej časti ÚPNO mesta Gačáč v znení jej zmien a doplnkov č. 1 až č. 7 je vyznačená navrhovaná úprava zmeny č. 1 farebne nasledovným spôsobom:

- prečiarknutý text (**príklad**) znamená text, ktorý sa vypúšťa
- červený text (**príklad**) znamená text, ktorý sa vkladá ako nové znenie doplnkov alebo zmien.

.

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA GAŤA POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Ľ. 8 V TEXTOVEJ ĽASTI

ÚPRAVA ZMENY V LOKALITE POD OZNAĽENĽM Ľ.1

a a hivotné prostredie v bode 3.1.4.1
Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa
upravuje druh výstavby v lokalite zmeny l'.1. a dopúje sa lokalita záberu pôdneho
fondu pod označením 36 takto :

...
LOKALITA L'. 36
Kataster, miesto lokality: ĽaĽ Ľ HetméĽ, juĽná l'asť územia v mestskej l'asti ĽaĽ.
Druh výstavby: rekreácia
Výmera: 11,5000 ha (orná pôda)
BPEJ: 0002005 (002.01) - 2. skupina = 11,5000 ha
Hydromelioračné zariadenia: ZávĽaha pozemkov ĽaĽ Ľ Kolárovo (nefunkčné)
Etapizácia: 1. etapa
UĽhivateľský sektor
...

Kapitola 4. Návrh záväznej l'asti sa po úprave zmeny v lokalite l'.1 aktualizuje,
uvedené je doplnenie a úprava textu vyznačením **l'erveným textom**:

V odseku 4.3.1 Zástavba doplniť odstavec pre lokalitu PFCelok HetméĽ v tomto znení:
...
- **PFCelok HetméĽ-osada, PFLasť HetméĽ osada - centrum:**
- zástavba uliľná voĽá v maximálnej podlaĽnosti do 2NP so zastavanosť
maximálne 70% a ozelenením minimálne 30% s prípustnou zástavbou uliľnou
kompaktnou s maximálnou podlaĽnosťou do 2NP; v priestore areálu
poľnohospodárskeho družstva zástavba areálová v maximálnej podlaĽnosti do
2NP alebo zástavba uliľná voĽá do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a
ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou solitérnou s maximálnou
podlaĽnosťou do 2NP. Ostatné prevaĽujúce priestorové usporiadanie je
neprípustné;
- bývanie a vyĽĽgia alebo základná vybavenosť a prísluĽné verejné dopravné a
technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou; v priestore areálu
poľnohospodárskeho družstva Ľpecifická poľnohospodárska výroba a prísluĽné
verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné vyuĽhívanie je
neprípustné.
- **PFCelok HetméĽ-osada, PFLasť HetméĽ osada - okolie:**
- porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%),
zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný;
- skupinová rekreácia a prísluĽné verejné dopravné a technické vybavenie,
prípustná vybavenosť prísluĽiaca rekreaľnej funkcii, bývanie. Ostatné funkčné
vyuĽhívanie je neprípustné.
- **PFCelok HetméĽ-osada, PFLasť HetméĽ osada Ľ l'asť západ:**
- zástavba uliľná voĽá do 4NP, zastavanosť maximálne 40%, ozelenenie
minimálne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uliľná
kompaktná do 4NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné;
- skupinová rekreácia a prísluĽné verejné dopravné a technické vybavenie;
prípustná je rekreaľná vybavenosť prísluĽiaca rekreaľnej funkcii a bývanie;
ostatné funkčné vyuĽhívanie je neprípustné, vo vymedzenom území pre stavbu
mestského záujmu Z-07 Rekreaľný areál HetméĽ - osada umiestniť hlavne
funkcie skupinovej rekreácie Ľ rekreaľného ubytovania a bývania.
...

V odseku 4.4.2 Stavby mestského záujmu (SMZ) v bode 61) doplniť v odstavci Ľ
Rekreaľný areál HetméĽ, znenie textu takto:
...
- **Rekreaľný areál HetméĽ (Z-07)** . Jedná sa o pomerne rozsiahlu plochu (1,17 km²)
v PFCelku HetméĽ-osada, v rámci ktorej sa navrhuje realizácia rekreaľného územia pre
potreby **rekreaľného ubytovania a bývania** a Ľpecifických Ľportov (golf, jazdectvo)
a rekreaľných aktivít (streľcký areál, poľovníctvo, rybárstvo atĽ).

