



METODIKA ZMIEN ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA MOLDAVA NAD BODVOU

Východiská metodiky

K vytvoreniu funkčnej a korektnej spolupráce medzi samosprávou, developermi a občanmi mesta v oblasti zmien územného plánu je potrebné vytvoriť transparentné pravidlá a pevný právny rámec.

Princípy metodiky

Základným cieľom mesta pri územnoplánovacej činnosti musí byť presadzovanie verejného záujmu pri regulovaní priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta.

Mesto Moldava nad Bodvou z pozície orgánu územného plánovania priebežne preveruje aktuálnosť územného plánu mesta, alebo potrebu obstarania nového územného plánu, pričom však konkrétne zmeny a doplnky platného územného plánu nie sú nárokovateľné.

Prijatie nového územného plánu, či jeho zmena predstavujú normotvornú činnosť, realizovanú v podobe politického rozhodnutia mestského zastupiteľstva.

Mesto Moldava nad Bodvou presadzuje verejný záujem a priority pri zmenách územného plánu a pritom dbá o ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu, zachovanie kultúrno-historických hodnôt územia a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja mesta.

Účelom tejto metodiky je vytvorenie transparentného, zrozumiteľného a predvídateľného rámca zmien územného plánu a spolupráce medzi aktérmi zmien a doplnkov územného plánu.

Princípy, ktoré sú v tejto metodike rozvinuté:

- spolupráce budú vznikať verejnými výzvami na predkladanie návrhov konkrétnych pozemkov/lokalít na zmenu územného plánu;
- dôjde k overeniu ponúk pozemkov/lokalít súkromných vlastníkov na základe vstupných urbanistických kritérií výberu;
- dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacích podkladov, ktorých účelom je preverenie vhodnosti potenciálneho zvýšenia podielu funkčnosti územia vo vybranej lokalite;
- dôjde k príprave, obstaraniu a spracovaniu územnoplánovacej dokumentácie v podobe návrhu zmien a doplnkov územného plánu mesta a ich predložení na schválenie mestskému zastupiteľstvu;

Táto metodika obsahuje:

- A. Výberové kritériá pre záujemcov o zmeny územného plánu v kontexte tejto metodiky;
- B. Úpravu procesu spolupráce medzi mestom a záujemcami o zmeny územného plánu;
- C. Právne upozornenia a výhrady;



A. VÝBEROVÉ KRITÉRIÁ

Pri posudzovaní zámerov na zmeny územného plánu v kontexte budovania predpokladov pre dostupnosť bývania bude mesto vychádzať z nižšie uvedených zásad a kritérií.

A.1 Všeobecné zásady a predpoklady pre posúdenie vhodnosti lokality vyplývajúce z územného plánu mesta:

1. zásada lokalizácie nového bývania z hľadiska väzieb na okolité prostredie – pri príprave urbanistickej štúdie je potrebné rešpektovať zásady a regulatívy pre umiestnenie novej bytovej výstavby pre stabilizované a rozvojové plochy, stanovené v ÚPN;
2. **zásada minimálnej veľkosti lokality – lokalita musí v prípade, že ide o rozvojovú plochu spĺňať kritérium minimálnej veľkosti územia 0,5 ha;**
3. zásada proporcionality zástavby – pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné vychádzať pri overovaní intenzity zhodnotenia územia z regulácie obdobných funkcií v nadväznom území, s rešpektovaním polohy funkčnej plochy na území mesta.

A.2 Optimálne kritéria vhodnosti lokality pre obytnú funkciu:

1. dostupnosť základnej občianskej vybavenosti;
2. napojenie na verejnú dopravnú a technickú infraštruktúru – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, elektrické rozvody, plynové rozvody, možnosť pripojenia na komunikačnú sieť a únosnosť kapacít dopravnej infraštruktúry v širšom území.
3. udržateľné verejné priestory s prístupnou pobytovou zeleňou (napr. vo vnútroblokoch),
4. lokalita sa nenachádza:
 - a) v území s jestvujúcou zástavbou, ktorej negatívne účinky (z hľadiska hluku, exhalátov, prašnosti, radónového rizika, únosnosti podlažia) na domy/byty by predstavovali prekročenie zákonmi stanovených limitných hodnôt pre dlhodobý pobyt osôb (napr. uprostred výrobných zón, logistického centra, na svahoch s nestabilným podlažím), ktoré by nebolo možné znížiť hmotovo-priestorovým usporiadaním zástavby, ochrannou izolačnou zeleňou a stavebno-technickými opatreniami;
 - b) v pásme hygienickej ochrany (napr. ČOV);
 - c) podľa platného ÚPN vo funkčných plochách mestskej zelene a prírodnej zelene, poľnohospodárskej zelene a pôdy, dobývacích priestorov a odpadového hospodárstva, v území dopravy a dopravnej vybavenosti, v území športu a v inundačných územiach.

Splnenie uvedených kritérií možno saturovať aj plánovanou budúcou výstavbou infraštruktúry.

A.3 Všeobecné kritériá

Pri spolupráci so súkromným sektorom je cieľom mesta podporovať:

- efektívne využitie územných kapacít mesta;
- komplexné polyfunkčné prostredie;
- kvalitnú architektúru prostredníctvom posilnenia inštitútu verejných súťaží a participácie;



MESTO MOLDAVA NAD BODVOU

Mestský úrad, Školská 2, 045 52 Moldava nad Bodvou

- udržateľné verejné priestory a zeleň, hracie plochy a ihriská, priepustné povrchy a vodozádržné opatrenia v súvislosti so zmenou klímy;
- sociálnu udržateľnosť a inklúziu vhodnou skladbou;
- ekonomickú výhodnosť.

B. PROCESNÝ POSTUP PRE POTENCIÁLNYCH ZÁUJEMCOV ZO SÚKROMNÉHO SEKTORA O SPOLUPRÁCU S MESTOM

1. Záujemca spĺňajúci kritériá uvedené v tejto metodike môže osloviť mesto s návrhom na zmenu ÚPN s uvedeným cieľom – napr. zvýšiť dostupnosť bývania v danej lokalite, výstavby haly a pod.
2. Po prvotnej kontrole splnenia podmienok z hľadiska splnenia kritérií pre žiadateľa sa podnet postúpi na odborné posúdenie príslušnej komisii mestského zastupiteľstva a oddeleniu mestského úradu, ktoré podnet posúdi podľa vhodnosti lokality, vyplývajúcich z územného plánu. V prípade, ak to bude nutné, požiada sa zhotoviteľ o predloženie urbanistickej štúdie, ktorú spracuje na vlastné náklady
3. Vhodné podnety bude mesto zbierať a zaraďovať priebežne, vždy však každoročne k termínu 31.3 Podnety, ktoré budú overené, bude príslušné oddelenie priebežne evidovať a každoročne k termínu 31.12. vyhodnocovať.
4. Na základe vyhodnotenia bude pripravený informačný materiál o možnosti obstarania návrhu zmien a doplnkov ÚPN na podklade odporúčaných prerokovaných územnoplánovacích podkladov. Informačný materiál bude predložený spravidla na februárové zasadnutie mestského zastupiteľstva.
5. Obstaranie návrhu zmien a doplnkov ÚPN, ktorého obsah budú tvoriť lokality navrhnuté na zmenu funkčného využitia podľa prerokovaných urbanistických štúdií, zabezpečí mesto ako príslušný orgán územného plánovania.
6. Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádzajú fyzické osoby alebo právnické osoby, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.
7. Návrh zmien a doplnkov ÚPN sa prerokuje podľa príslušných platných právnych predpisov.

C. PRÁVNE UPOZORNENIA A VÝHRADY

1. **Žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu**
Žiadateľom sa neposkytujú žiadne záruky ohľadom obstarania či schválenia zmien a doplnkov územného plánu. Právomoc schváliť zmeny a doplnky územného plánu mesta Moldava nad Bodvou patrí výlučne mestskému zastupiteľstvu. Mesto Moldava nad Bodvou sa preto nevie zaviazat' ku zmene ÚPN.

2. Žiadne záruky ohľadom časových rámcov

V zmysle platného stavebného zákona sú obec a samosprávny kraj povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Samotný proces obstarávania zmien a doplnkov ÚPN nie je časovo ohraničený a závisí od viacerých faktorov. Mesto neposkytuje žiadne záruky ohľadom konkrétnej lehoty, v akej sa predloží



MESTO MOLDAVA NAD BODVOU

Mestský úrad, Školská 2, 045 52 Moldava nad Bodvou

návrh zmien a doplnkov ÚPN na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Všetky časové termíny uvedené v tejto metodike sú preto orientačné a nemožno sa na ne odvolávať.

3. Mesto si vyhradí možnosti doplniť relevantné kritériá vo verejnom záujme

Pokiaľ počas procesu získavania záujmu o zmeny územného plánu vyvstane na základe právnych predpisov, poznatkov a dát nevyhnutná zmena v nastavených kritériách, mesto si v tomto ohľade v odôvodnených prípadoch vyhradzuje možnosť výnimočne doplniť resp. upraviť relevantné kritériá.

1. Táto metodika bola schválená uznesením č. z zasadnutia mestského zastupiteľstva v Moldave nad Bodvou dňa
2. Zmeny a doplnky sa môžu k tejto metodike prijímať uznesením mestského zastupiteľstva formou dodatkov.

JUDr. Slavomír Borovský
primátor mesta