

Naše číslo: ÚHAM/980/2026
V Martine, dňa 26.05.2026

Útvar hlavného architekta mesta Martin (ďalej len „ÚHAM“), poverený zastupovať Mesto Martin ako orgán územného plánovania v územnoplánovacej činnosti, v zmysle Zriaďovacej listiny schválenej uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine dňa 19.12.1996 pod č. 139/6 a Dodatku č. 1 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Martine dňa 15.12.2020 pod č. 261/20, vydáva nasledovný

OZNAM

o nezohľadnení stanovísk a písomných pripomienok verejnosti k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin

Zápisnice zverejní orgán územného plánovania spôsobom v mieste obvyklým, spolu s odôvodnením ich neakceptovania § 40f zákon a200/2022 Z. z. .

Zverejnenie neakceptovaných alebo čiastočne akceptovaných pripomienok k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin sú zverejnené na webe: www.uhamartin.sk, www.martin.sk a [úradnej tabuli mesta Martin](#) (zápisy z opätovného prerokovania pripomienok).

Zápisy z prerokovaní sa nachádzajú na ÚHAM a sú k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii č. dverí 423A, Námestie S.H. Vajanského 1, Martin.

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky poslancov vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

PRIPOMIENKY K FORMÁLNYM CHYBÁM V NÁVRHU zaD č.8

4) V grafickej časti chýba výkres č. 10 v mierke 1:10 000 - Závazná časť riešenia a výkres č. 11 Výkres verejnoprospešných stavieb. Strana 6 - v texte "Odôvodnenie rozsahu grafickej a textovej časti" sa uvádza, že grafická časť je vypracovaná na kópii pôvodného ÚPN-SÚ . zmeny vo Výkrese záväznej časti riešenia M 1:10 000 sú vyznačené červenou, zmeny vo Výkrese VPS sú vyznačené červenou. Požadujeme doplniť do grafickej časti výkres č. 10 a výkres č. 11.

Dochádza k zmenám v uvedených platných výkresoch. Výkres č. 10 a 11 sú súčasťou textovej časti v súlade s platnou vyhláškou.

7) Strana 11 , odsek 8.12 U017 - Rozšírenie plochy navrhovanej priemyselnej výroby VPP (plocha PA 18 — navrhované plochy priemyslu) - odôvodnenie lokality v textovej časti 1JP ostalo oproti pôvodne predkladaným ZOD 8 nezmenené napriek tomu, že plocha riešeného územia bola zväčšená z 2,12 ha na 9,82 ha a absentuje dopravné riešenie územia. Požadujeme lokalitu dopracovať a zdôvodniť zaradenie rozšírenej plochy navrhovanej priemyselnej výroby do ÚP. Pre územie je potrebné spracovať ÚŠ.

Akceptuje sa čiastočne .Predmetná plocha bola zmenená na plochy výroby ako súčasť priemyselného parku. Dopravný prístup do územia nie je problém. ÚŠ ako ÚPP môže byť spracovaná ako podklad pre rozvoj územia

8) Strana 16, v kapitole 6, podkapitola Rozvoj výrobných plôch - požadujeme doplniť lokalitu o navrhovanom výrobnom území v lokalite Bukoviny.

Neakceptuje sa. Táto kapitola sa nemenila ani nedopĺňala oproti prerokovanému návrhu v r.2023.

14) Namietame paušálne prevzatie smerných regulatívov do záväzných regulatívov. Požadujeme dodržiavať formát plnej A4 grafickej časti regulatívov územného rozvoja (tabuľková časť).

Čiastočne sa akceptuje. Smerná časť nebola prevzatá paušálne. Do záväznej časti boli premietnuté regulatívy dohodnuté s obstarávateľom. Formát plnej A4 sa dodrží.

15) Požadujeme pri rozvojových lokalitách spracovanie ÚŠ (územná štúdia), aby boli vyriešené všetky vzťahy v území (doprava, siete, atď.) pre následné zaradenie do ÚP. Podľa zákona 200/2022 § 28 si môžeme vyžiadať ÚŠ.

Neakceptuje sa. Pre obstarávanie a spracovanie ZaD č.8 obstaraných podľa zákona 50/1976 Zb. z. sa postupuje podľa uvedeného zákona. Nie je možné v záväznej časti v územnom pláne mesta nahradiť spodobnenie zásad a regulatívov odkazom na územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu, ktoré sa majú spracovať v budúcnosti a týmto podmieňovať budúce výstavbu v území. ÚŠ je a bude vždy len podkladom pre obstaranie UPN alebo podkladom pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie.

16b)

"- nepripustiť budovanie parkovacích miest vo vnútroblokoch obytných súborov" - formulácia nezohľadňuje skutočnosť, že bytové domy napr. v mestskej časti Sever historicky obsahujú parkovanie vo vnútroblokoch. Požadujeme opraviť formuláciu.

Neakceptuje sa. ÚPN nastavuje regulatívy pre budúcnosť a naozaj nie je žiaduce mať parkovanie vo vnútroblokoch v budúcnosti, zásady pre novonavrhované územia funkcie bývania.

18) Požadujeme doplniť reguláciu:

"- vegetačné zelené strechy riešiť na plochých strechách pri objektoch nákupných centier, supermarketoch a hypermarketoch s výmerou strechy väčšou ako 500 m²,"

Neakceptuje sa. Do záv. časti sa nemôžu dopĺňať nové regulatívy po prerokovaní

20) Požadujeme odstrániť reguláciu:

"- fotovoltické zariadenie môže byť osadené na max.50% výmery strechy"

Neakceptuje sa.

22b) 1.1.8) Zásady pre plochy skladov a priemyselnej výroby

Požadujeme upraviť znenie odseku: "d) na území mesta Martin je možné situovať 1 zariadenie súvisiace so spracovaním a materiálovým zhodnotením odpadu pri zohľadnení max. kapacity odpadu 100 000 t/rok zodpovedajúcemu regiónu Turiec, aby dovozom a odvozom odpadu nevznikala uhlíková stopa." za jednoznačnejšiu formuláciu: "d) na území mesta Martin je možné situovať max. 1 zariadenie súvisiace so spracovaním a materiálovým zhodnotením odpadu, ktorého kapacita neprekročí 100 000 t odpadu/rok (množstvo odpadu zodpovedajúce ročnej produkcii regiónu Turiec). Povoľiť prevádzku spracúvajúcu odpad výhradne z regiónu Turiec.

Neakceptuje sa. Územný plán nie je nástrojom na riešenie odpadového hospodárstva.

25a) Požadujeme vylúčiť lokalitu 8.24 (UO 01, plocha VP7) z návrhu ZaD č.8. vzhľadom k tomu, že lokalita nebola odsúhlasená uznesením MsZ č.217121, resp- táto lokalita bola vyhodnotená tak, že sa požiadavke nevyhovuje. Predloženým návrhom ZaD č.8 bola zároveň zrušená VPS č.2.56 - vymedzená športová plocha. Požiadavka na zrušenie VPS nebola odsúhlasená uznesením MsZ ako súčasť požiadaviek na riešenie ZaD č.8.

Neakceptuje sa. Plocha bola zaradená na základe pokynu primátora mesta.

25b) Požadujeme jednoznačne definovať hlavnú a doplnkovú funkciu územia. Nejedná sa o polyfunkčnú plochu, nakoľko podľa UŠ má v riešenom území vzniknúť 450 bytových jednotiek.

Neakceptuje sa. V území môže byť viacero rovnocenných základných funkcií.

25c) Požadujeme z regulovanej plochy funkčne oddeliť plochy verejnoprospešnej stavby 2.61 - Mestská plaváreň na ul. Novomestského s rozvojovými plochami definovanými súťažou návrhov "Martinské Aquacentrum" vyhlásenej mestom Martin.

Neakceptuje sa. VPS je vyznačená značkou.

32b) Požadujeme odstrániť: "- medzi ul. Potočná a potokom Bažinov jarok rezervovať plochu pre vybudovanie parkovísk k navrhovaným bytovým domom v lokalite HA" - v danej lokalite nesúhlasíme s budovaním parkoviska k navrhovaným bytovým domom

Neakceptuje sa. Parkovacie plochy sú súčasťou navrhovanej funkcie

38) Strana 87

06 - IAI - navrhované rodinné domy Lipová ulica

Požadujeme zachovať pôvodnú textáciu záväzných regulatívov: rešpektovať UŠ Martin-Priekopa Lipová ulica - navrhovanú dopravnú kostru a stavebnú čiaru" - upravená textácia nedáva v kontexte záväzných regulatívov význam

Akceptuje sa čiastočne, záv. časť, tab., UO06, regul. IA1. Uvedené v poznámke ÚPN Z platí bezo zmeny. Nie je možné v záväznej časti v územnom pláne mesta nahradiť spodrobnenie zásad a regulatívov odkazom na územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu, ktoré sa majú spracovať v budúcnosti a týmto podmieňovať budúce výstavbu v území. UŠ je a bude vždy len podkladom pre obstaranie UPN alebo podkladom pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie

Dopĺňa sa za "exist. stavebnú čiaru" slov. spojenie "Ul. Lipová"

39a) Požadujeme zmeniť: "- zastavanosť pozemku - 0,5" na: "- maximálny prípustný index zastavaných plôch - 0,5,"

Akceptuje sa čiastočne, záv. časť, tab., UO06, regul. IA1.

43a) Požadujeme doplniť do záväzných regulatívov: "v rámci uličného priestoru zabezpečiť pre návštevníkov lesoparku dopravný prístup a parkovacie plochy pre 6 osobných motorových vozidiel"

Neakceptuje sa. Nebolo predmetom riešenia ZaD

43d) Požadujeme doplniť do záväzných regulatívov: ponechať koridor prírodného chodníka pre peších na severovýchodnej hranici riešeného územia,"

Neakceptuje sa, turistické chodníky nie sú predmetom riešenia ÚPN M

44) Strana 111

10 - IR2 - Navrhovaná obytno-rekreačná plocha

Žiadame odstrániť lokalitu 8.5b z dôvodu absentujúceho dopravného prístupu a nevhodného zahustenia zástavby v kontakte so stabilizovaným územím.

Neakceptuje sa. Územie je možné dopravne obslúžiť existujúcimi prístupovými cestami.

46a) Požadujeme nahradiť: "- rešpektovať dopravné vstupy do územia z Ul. Hollého,

Hrdinov SNP a Pivovarská," za: "- rešpektovať dopravné vstupy do územia z Hrdinov SNP a Pivovarská," - vstup z ul. Hollého nebol schválený pri prerokovaní ÚŠ

Neakceptuje sa. Územie je potrebné napojiť 3 dopravnými vstupmi.

46b) Požadujeme doplniť do záväzných regulatívov: rešpektovať navrhovanú cyklotrasu, ktorá prepája ul. Hollého a Hrdinov SNP,"

Akceptuje sa čiastočne, záv. regulatív bol uvedený už pri prerokovaní, opravuje sa nesprávny názov ulice z Pivovarskej na Hrdinov SNP, záv. časť, tab., UO11, regul. HIA.

46d) Požadujeme upraviť záväzné regulatívy v zmysle ÚŠ, ktorá bola prerokovaná, viď. Poznámka

Neakceptuje sa, záv. regulatívy sú pre uvedené územie dostatočné.

47c) V textovej časti na str.16 je uvedené "Poznámka: Do plôch výrobného územia VZ1 v UO11 boli doplnené grafické značky pre využitie územia na zhodnocovanie a zber stavebného odpadu a pre fotovoltiku." Uvedená poznámka nie je v textovej časti ani záväznej časti dopracovaných ZaD č.8 zdôvodnená.

Akceptuje sa čiastočne. Umiestnenie FVE je možné. Zariadenie pre separáciu odpadu sa vypúšťa z návrhu ide o stav.

48) Strana 115

11 - PA6 a PA7 - jestvujúce plochy priemyselnej výroby

Nie sú uvedené záväzné regulatívy. Požadujeme doplniť záväzné regulatívy.

Neakceptuje sa. Nič sa nemenilo, ostal platný regulatív - princíp tvorby záv. regulačných tabuliek uplatňovaný ÚHA pri každých ZaD ÚPN

53) Strana 149

19 - VSI 6.1 - existujúce stredisko prímestskej rekreácie, horského turizmu a zimných šponov Stráne

Požadujeme doplniť: "- výstavba v území je podmienená vybudovaním kabínkovej lanovky z mestskej časti Stráne na Martinské hole,"

Neakceptuje sa Nie je možné dopĺňať regulatívy.

54) Strana 150

19 - IR - obytno - rekreačné plochy Podhradište

Požadujeme zachovať: "- ponechať nezastavaný pás zelene 20m od GL, vo vzdialenosti 20 m od GL nevykonávať žiadne odvodňovacie zásahy"

Neakceptuje sa, hranica GL je vymedzená v RÚSESe okresu Mt.

55) Strana 153

19 - VS - rekreačná zóna

Požadujeme upraviť odrážku: "- ponechať ochranné pásmo 30 m od brehov potoka na každú stranu,"

Neakceptuje sa, OP vodných tokov je stanovené pri vodohospod. významných tokoch na 6,0m a pri ostatných vodných tokoch na 4,0 m od brehovej čiar alebo vzdušnej päty hrádze na obe strany

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvorila prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

1) 8.3a U019 - Nová plocha pre ICHR v lokalite Nebíčko (plocha VS 16.2— existujúce stredisko prímestskej rekreácie, horského turizmu a zimných športov Stráne) V platnom územnom pláne sa lokalita nachádza v urbanistickom okrsku 19 v území, ktoré je definované ako existujúce stredisko prímestskej rekreácie, horského turizmu a zimných športov Stráne (VS 16), a zároveň v ploche VS16.2 — chatová oblasť Pred Veľkou dolinou, kde je prípustný ďalší rozvoj lôžkových kapacít len vo vymedzených plochách vyznačených v grafickej časti ÚPN-SÚ. Vzhľadom k tomu, že v predmetnom území je disponibilná plocha pre výstavbu objektov na individuálnu chatovú rekreáciu navrhujeme v ZaD č.8 doplnenie plochy do grafickej časti územného plánu. Navrhovaná lokalita je doplnená do územia, kde sa nachádzajú existujúce rekreačné chaty, a výstavba ICHR je v predmetnom území možná. Plocha je v návrhu označená indexom funkčnej špecifikácie VS16.2.

Neakceptuje sa. V štádiu prerokovania ZaD č. 8. nie je možné dopĺňa nové rozvojové plochy.

2) 8.3b 0019 - Nová plocha pre ICHR v lokalite Nebíčko (plocha VS 16.5 — existujúce stredisko prímestskej rekreácie, horského turizmu a zimných športov Stráne) V platnom územnom pláne sa lokalita nachádza v urbanistickom okrsku 19 v území bez bližšej funkčnej špecifikácie. Územie je situované v blízkosti Penziónu Ferrata a s ním súvisiaceho rekreačného územia. Územie je nástupným bodom na turistickú trasu - ferratu. Vzhľadom k tomu, že v predmetnom území je disponibilná plocha pre výstavbu objektov na individuálnu chatovú rekreáciu, navrhujeme v ZaD č.8 jej doplnenie do územného plánu ako plochy extenzívnej rekreácie, s väčšími pozemkami. Plocha je v návrhu označená indexom funkčnej špecifikácie VS16.5.

Požiadavka:

Požadujeme spracovať pre predmetnú lokalitu koncepcnejšie. Aktuálne pripravujeme ako architekti aj zastavovací plán, ktorý rieši lokalitu ako celok. V chatovej oblasti sa dnes nachádza plocha „verejná zeleň“, v ktorej sa rovnako nachádzajú jestvujúce chaty. Chaty hlavného rekreačného objektu „Ferrata“ umožňujú ďalšie prepojenie lokality a jej ucelené rozšírenie. Žiadam teda o úpravu navrhovanej zmeny 8.3a a 8.3b a rozšírenie týchto plôch o plochu verejnej zelene (viď priložené grafické znázornenie).

Máme za to, že predmetné územie by mohlo v dotyku s plánovanou výstavbou 'Lanovky' pomôcť aktivizovať a doplniť kapacity dočasného ubytovania pre návštevníkov a užívateľov Martinských holí. Súčasne konštatujeme, že plocha VS 16.2. je dobre rozvíjajúca sa lokalita pre tieto aktivity. Jedná sa tiež o štartovaciu pozíciu na martinskú ferratu.

Neakceptuje sa. V štádiu prerokovania ZaD č. 8. nie je možné dopĺňa nové rozvojové plochy. Lokalita bola na základe výsledkov prerokovania z návrhu vylúčená

3) 8.4. UO - Požadujeme, aby boli v dopravnej časti vyznačené vstupy do územia VS 16.3. (Osikovo) a pripojenie tejto oblasti cez plánovaný zámer výstavby Lanovky a aby bola táto časť označená ako VPS (verejnoprospešná stavba). Prosíme zdefinovať túto požiadavku aj v regulačnom bloku č. a zmene 8.4. UO. Dnešné napojenie oblastí VS 16.1. a 16.3. nie sú riešené ideálne a sú sprístupnené komplikovane. Máme za to, že územný plán, ako rozvojový nástroj vytvára možnosti efektívneho využívania územia. Nakoľko je v ZaD plánovaná zmena regulačného bloku v prospech výstavby lanovky a jej pridružených odstavných plôch, musí byť doprava riešená tak aby netvorila bariéru ale umožnila ďalšie napojenie a rozvoj tejto oblasti vo väzbe na tak silný fraktor, akým je lanová dráha do lyžiarskeho strediska. Požadujeme o zapracovanie do záväznej časti.

Neakceptuje sa. V štádiu prerokovania ZaD č. 8. nie je možné dopĺňa nové rozvojové plochy. Predmetom riešenia dopravy je hlavná dopravná kostra mesta.

4) REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA (tabuľková časť)

OKRSOK 19:

VS 16; VS 16.1. - Pre predmetnú lokalitu sa spracúva urbanistická štúdia. Chata Ferrata a jej pridružené chatové kapacity dosahujú vysokú hustotu. Vzhľadom na celistvosť a koncepciu územia požadujem plochy rozšíriť do uceleného celku a znížiť výmeru na min. 600 m². Chaty Ferrata sú o výmerách cca 400 m² (lokalita Nebíčko). Vzhľadom na kompaktné a dobre napojené rozvíjajúce sa územie požadujem zvýšiť min. zastavanosť na 25 % (stavby + spevnené plochy).

VS 16; VS 16.3. - Pre predmetnú lokalitu Osikovo bola vypracovaná súkromná urbanistická štúdia (ďalej len "UŠ Osikovo"), ktorá bola riadne komunikovaná s príslušným orgánom územného plánovania a bola predložená na záväzné stanovisko, ktoré je kladné (viď príloha 3. tejto pripomienky). UŠ Osikovo (príloha č. 4 tejto pripomienky) preverila rozvojové možnosti v danom regulačnom bloku vo väzbe na platný územný plán. Z preverenia vyplýva, že navrhovaný regulatív je potrebné upraviť v zmysle tejto štúdie nasledovne:

min. stavebná parcela (mimo komunikácií a ciest): 230 m² max. zastavanosť: 30 % min. plocha prírodnej zelene: 60 % max. výmera pre doplnkové stavby: 10 % (sauny, prístrešky, parkovacie plochy) max. výmera zastavanosti 1 objektu: 100 m² parkovanie riešiť na vlastných parcelách

Navrhované regulatívy boli preverené urbanistickou štúdiou. Tá bola riadne komunikovaná. Teda nerozumiem rozhodnutiu obstarávateľa a spracovateľa regulovať územie v rozpore s vlastným stanoviskom !!!

Ďalšie regulácie vyplývajúce z preverenei UŠ:

Výška zástavby: max- 7 m (hrebeň strechy resp. atika)

Výška stavby: max. 10 m (ak má stavba zastavanú plochu max. 30 m²)

Podlažnosť: max 1 NP + podkrovie (alebo ustúpené podlažie)

Podzemné podlažia: max. 1.PP; zastavaná plocha podzemnej časti nesmie byť väčšia ako zastavaná plocha nadzemnej časti; nesmie presahovať obrys ZP nadzemnej časti Sklon strechy: podľa vybranej typológie / pri inej atypickej stavbe min. 300 max. 600

Odstup stavieb min.: 7m; v prípade protirahých hlavných fasád s obytnými miestnosťami aspoň 10 m

Stavebná čiara: vorná (stavba leží na hranici alebo je odstúpená do vnútra parcely; min. požiadavka na odstup od hranice parcely definovaná v regulačnom výkrese graficky

Ploty medzi parcelami: definované v grafickej časti nezáväzne; ploty je možné aplikovať len formou zelených živých plotov; nie je možné budovať ploty

Neakceptuje sa. V štádiu prerokovania ZaD č. 8. nie je možné dopĺňa nové rozvojové plochy. Lokalita bola na základe výsledkov prerokovania z návrhu vylúčená.

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

1) Grafickú časť žiadame zmeniť nasledovne:

posunúť hranicu okrsku č. 10 smerom do okrsku č. 19 podľa grafického návrhu, ktorý je súčasťou nášho podnetu na takto rozšírenej ploche okrsku č. 10 zmeniť v grafike funkčné využitie územia na novú funkciu — Obytno - rekreačné plochy / Návrh.

Odôvodnenie: Pre uvedenú lokalitu bola vypracovaná Urbanistická štúdia, ktorá bola prerokovaná s Útvorom hlavného architekta mesta Martin a následne bola prerokovaná aj s verejnosťou.

Neakceptuje sa. Do ZČ nie je možné dopĺňať žiadne nové grafické či textové veci bez nového prerokovania. Regulatívy je možné len upresňovať.

2) Textovú časť žiadame upraviť nasledovne o nov Ind. špec IR2:

Čís. 0kr Ind. špec. Charakteristika s špecifikácia určujúceho javu, funkcie Regulatívy záväzné
10 IR2 Navrhovaná obytno rekreačná plocha - rešpektovať vymedzenú obytno-rekreačnú funkciu, plocha určená pre situovanie max. 8 objektov s obytno—rekreačnou funkciou - nové objekty s rekreačnou funkciou realizovať ako rekreačné domy nie chaty, ich architektúru prispôbiť prevládajúcej v konkrétnom užšom okolí ulice/stavby - parkovanie a garážovanie na vlastnom pozemku,

- v rámci uličného priestoru podporiť nástupné priestory do lesoparku

- zachovať prírodný charakter okolia,

- nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parking),

Odôvodnenie: Záväzné regulatívy pre novú funkčnú plochu Ind. špec. IR2 vychádzajú z existujúcich regulatívov v Urbanistickom okrsku č. 10 — IR a IRI.

Neakceptuje sa.

Žiadame popísať funkčnú plochu, ktorá je v grafickej časti zakreslená už dávnejšie (podľa legendy — Plochy občianskej vybavenosti) avšak v záväzných regulatívoch doposiaľ nepopísaná. Vznikne nová funkčná plocha VS16.5 s regulatívami:

Čís.

0kr Ind. špec. Charakteristika s špecifikácia určujúceho javu, funkcie Regulatívy
záväzné

10 VS16.6 navrhovaná rekreačná vybavenosť - rešpektovať vymedzenú rekreačnú funkciu, prípustná vybavenosť vyplývajúca z vymedzenej hlavnej funkcie,

- akceptovať prioritné funkcie rekreačného útvaru — pobytové miesto prímestskej rekreácie obyvateľov Martina, nástup na Martinské hole (zima, leto) a do lesoparku,

- pri rozvoji územia v maximálnej miere rešpektovať existujúcu vzrast/ú zeleň, pri obnove vegetácie uplatňovať dreviny spoločenstiev charakteristických pre danú lokalitu, - neoplocovať pozemky,

- v lokalite je prípustný rozvoj lôžkových kapacít v hromadných ubytovacích zariadeniach v rámci ktorých situovať najmä vybavenosť a služby vyplývajúce z vymedzenej funkcie územia - v lokalite nie je prípustný ďalší rozvoj lôžkových kapacít v individuálnych rekreačných chatách (ICHR)

Neakceptované. Do ZČ nie je možné dopĺňať žiadne nové grafické či textové veci bez nového prerokovania. Regulatívy je možné len upresňovať.

Definovanie nového funkčného využitia územia a vytváranie nových funkčných celkov v prerokovanom návrhu ZaD č. 8 nie je v súčasnom štádiu možná.

1)

Index špecifikácie: IA6

Žiadame z funkčnej plochy IA6 vypustiť regulatív o rešpektovaní UŠ:

čís.

Okr Ind. špec. Charakteristika s špecifikácia určujúceho javu, funkcie Regulatívy záväzné
16 IA6 navrhované rodinné domy Role koncom- základná funkcia obytná, prípustná funkcia občianskej vybavenosti a služieb ako hlavných stavieb na pozemku,

- parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku RD, - ponechať priestor pre plánované rozšírenie hlavnej zbernej komunikácie Tomčianska cesta /M. T. Mitrovského po oboch stranách s vytvorením autobusovej niky, - nepripustiť chov hospodárskych zvierat,
 - rešpektovať ochranné pásma letiska Martin,
 - rešpektovať koridor pre navrhovaný VMO,
 - rešpektovať údolnú nivu potoka Siľava so sprievodnou vegetáciou ako interakčný prvok kostry R-ÚSES"
- „oplotenia okolo toku Siľava riešiť ako zelené (izolačná zeleň) — živé ploty — dub, hrab, vrbá”,
- okolo areálu služieb umiestniť izolačnú zeleň,
- Neakceptované, nebolo predmetom rozsahu ZaD č.8 ani prerokovania.*

Rovnako žiadame vypustiť aj v Poznámke k IA6 celý text.

Neakceptované, nebolo predmetom rozsahu ZaD č.8 ani prerokovania

Index špecifikácie: VS

Žiadame funkčnú plochu VS zmeniť a doplniť týmito regulatívami: Vznikne nová funkčná plocha VS16.5 s regulatívami:

čís.

Okr	Ind. špec.	Charakteristika s špecifikácia javu, funkcie	určujúceho	Regulatívy
19	vs	rekreačná zóna	- rešpektovať vymedzenú funkciu	chatovej rekreácie, prípustná doplnková funkcia ubytovanie v penzióne a občianska vybavenosť

- prestrešenie šikmou strechou rešpektovať a zachovať prírodný charakter existujúcich potokov ako lokálnych biokoridorov s brehovými porastami, - ponechať ochranné pásmo od brehov potoka na každú stranu,
 - pri rozvoji územia v maximálnej miere rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň, pozemky patriace k jednotlivým rekreačným objektom neoplocovať a umožniť tak ľahšiu migráciu voľne žijúcich živočíchov,
 - zachovať prechod pre hospodársku činnosť v lesoch,
- Neakceptuje sa. Nebolo predmetom rozsahu ZaD č.8 ani prerokovania.*

Index špecifikácie: bez

Žiadame brané texty záväzných regulatívov funkčnej plochy RZ1,2,3 zmeniť a do Iníť nasledovne.

Okr	špec.	Charakteristika s špecifikácia určujúceho javu, funkcie	Regulatívy záväzné
20		Výstavba v plochách RZ1, 2, 3	

- prestrešenie strechou so sklonom .35- 45 0,
- celistvou bez odkvapov a presahov, krytina falcovaný plech,

a. Odôvodnenie: popis orientácie regulatívu je nejasný a neobvyklý. Navyše zmienka o nejakých odkvapoch je v rozpore s regulatívom a pár riadkov nižšie, že Prestrešenie je celistvé bez odkvapov a presahov.

b. Zvážiť Takýto regulatív nepatrí do územného plánu. Nie je ani jasné kto má zvažovať a prečo? Takto formulované slovo nepredpisuje jasne, či sa vikie a balkóny zakazujú alebo naopak pripúšťajú. Navrhujeme text zrušiť alebo jasne zadefinovať podľa princípov územného plánovania.

Z vymedzenia základných pojmov zákona o územnom plánovaní vyplýva napr:

podmienkou priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia sú textovo a graficky vyjadrené regulatívy umiestňovania výstavby a uskutočňovania činností (teda nie zvažovanie či áno alebo či nie umiestneniu vikierov a balkónov)

Akceptované čiastočne, záv. časť, tab. UO20 regulatív pre RZ 1, 2, 3

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

1) Požiadavka na zmenu 01:

Žiadame Vás o úpravu grafickej časti v lokalite 8.11, urbanistický okrsk 07 – Zmena funkcie v lokalite ul. Matúša Dulu (HIA) v zmysle priložených grafických príloh. Jedná sa o úpravu hraníc regulačnej funkcie VG tak, aby grafická časť návrhu Zmien a doplnkov č.8 bola v súlade so schválenou urbanistickou štúdiou (ďalej ako „UŠ“) „Martin – Priekopa, ul. Matúša Dulu, 03/2023, autori: Šimon PLUS, s.r.o. a Útvar hlavného architekta mesta Martin.

Neakceptuje sa. Upravený návrh ZaD č. 8 bol dopracovaný na základe stanovísk dotknutých orgánov. MD SR (ŽSR) vylučuje umiestnenie funkcie bývania do OP železnice.

2) Rovnako, navrhovanou úpravou hraníc regulačnej funkcie VG sa dosiahne rešpektovanie majetkovoprávných pomerov v území (UŠ, výkres 07A – vlastnícke vzťahy v území).

Neakceptuje sa. Územný plán nie je nástrojom na riešenie majetkových vzťahov.

3) Požiadavka na zmenu 02:

Takisto Vás žiadame o doplnenie regulatívu – jednej vety do tabuľkovej časti návrhu ZaD č.8 a to:

- „Pôvodné funkčné využitie, ktoré je umiestnené v OP železničnej dráhy (30 m), bude zachované“

Neakceptuje sa. Návrh ZaD č. 8 ostáva bezo zmeny.

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

2)

Žiadame funkčnú plochu VGI rozdeliť a vytvoriť novú funkčnú plochu HA4 s týmito regulatívami:

Čís.

Okr	Ind. špec.	Charakteristika s špecifikácia	určujúceho javu, funkcie	Regulatívy záväzné
05	HA4	navrhovaná bytová výstavba	hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianskej vybavenosti	

- v obytnom území nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky

- výška bytových domov max .4 NP

Odôvodnenie: Na navrhovanú lokalitu bol spracovaný urbanistický návrh, ktorý bol prerokovaný a schválený UHA mesta Martin. V súlade so schváleným návrhom je ku dnešnému dňu povolená výstavba inžinierskych sietí, cestné napojenie a statická doprava a cca 1/3 bytových domov. V súčasnosti sa tento zámer posudzuje podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. V ďalšej etape bude prebiehať výstavba v súlade so schválenou štúdiou.

Neakceptuje sa. Definovanie nového funkčného využitia územia a vytváranie nových funkčných celkov v prerokovanom návrhu ZaD č. 8 nie je v súčasnom štádiu možná.

1)

Index špecifikácie: IR2

Žiadame funkčnú plochu IR2 rozšíriť západným smerom po plochu IR a zaplniť tak preluku medzi zástavbou (viď schéma UO 10 19). Text záväzných regulatív funkčnej plochy IR2 navrhujeme ponechať.
Neakceptuje sa.

2)

Index špecifikácie: VS16.6 - nový

Žiadame popísať funkčnú plochu, ktorá je v grafickej časti zakreslená už dávnejšie (podľa legendy — Plochy občianskej vybavenosti) avšak v záväzných regulatívoch doposiaľ nepopísaná. Vznikne nová funkčná plocha VS16.5 s regulatívami:

Čís.

Okr	Ind. špec.	Charakteristika s špecifikácia	určujúceho javu, funkcie	Regulatívy záväzné
-----	------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------

10	VS16.6	navrhovaná rekreačná vybavenosť	- rešpektovať vymedzenú rekreačnú funkciu, prípustná vybavenosť vyplývajúca z vymedzenej hlavnej funkcie,	
----	--------	---------------------------------	---	--

- akceptovať prioritné funkcie rekreačného útvaru — pobytové miesto prímestskej rekreácie obyvateľov Martina, nástup na Martinské hole (zima, leto) a do lesoparku,

- pri rozvoji územia v maximálnej miere rešpektovať existujúcu vzrast/ú zeleň, pri obnove vegetácie uplatňovať dreviny spoločenstiev charakteristických pre danú lokalitu, - neoplocovať pozemky,

- v lokalite je prípustný rozvoj lôžkových kapacít v hromadných ubytovacích zariadeniach v rámci ktorých situovať najmä vybavenosť a služby vyplývajúce z vymedzenej funkcie územia - v lokalite nie je prípustný ďalší rozvoj lôžkových kapacít v individuálnych rekreačných chatách (ICHR)

Neakceptuje sa. Definovanie nového funkčného využitia územia a vytváranie nových funkčných celkov v prerokovanom návrhu ZaD č. 8 nie je v súčasnom štádiu možná.

Zmeny a doplnky č.8 spracovateľa sú vyznačené červenou farbou. Nami navrhované zmeny a doplnky sú vyznačené zelenou farbou:

1)

Index špecifikácie: IA6

Žiadame z funkčnej plochy IA6 vypustiť regulatív o rešpektovaní UŠ:

čís.

Okres	Ind. špec.	Charakteristika s špecifikáciou určujúceho javu, funkcie	Regulatívy záväzné
19	16	IA6 navrhované rodinné domy Role koncom-	základná funkcia obytná, prípustná funkcia občianskej vybavenosti a služieb ako hlavných stavieb na pozemku,

- parkovanie a garážovanie riešiť na vlastnom pozemku RD, - ponechať priestor pre plánované rozšírenie hlavnej zbernej komunikácie Tomčianska cesta /M. T. Mitrovského po oboch stranách s vytvorením autobusovej niky, - nepripustiť chov hospodárskych zvierat,
- rešpektovať ochranné pásma letiska Martin,
- rešpektovať koridor pre navrhovaný VMO,
- rešpektovať údolnú nivu potoka Siľava so sprievodnou vegetáciou ako interakčný prvok kostry R-ÚSES"

„oplotenia okolo toku Siľava riešiť ako zelené (izolačná zeleň) — živé ploty — dub, hrab, vrbá”,

- okolo areálu služieb umiestniť izolačnú zeleň,

Neakceptuje sa, nebolo predmetom rozsahu ZaD č.8 ani prerokovania

2) Rovnako žiadame vypustiť aj v Poznámke k IA6 celý text.

Neakceptuje sa, nebolo predmetom rozsahu ZaD č.8 ani prerokovania

Zmeny a doplnky č.8 spracovateľa sú vyznačené červenou farbou Nami navrhované zmeny a doplnky sú vyznačené zelenou farbou:

1.

Index špecifikácie: VS

Žiadame funkčnú plochu VS zmeniť a doplniť týmito regulatívami: Vznikne nová funkčná plocha VS16.5 s regulatívami:

čís.

Okres	Ind. špec.	Charakteristika s špecifikáciou javu, funkcie	určujúceho	Regulatívy
19	vs	rekreačná zóna	-	rešpektovať vymedzenú funkciu chatovej rekreácie, prípustná doplnková funkcia ubytovanie v penzióne a občianska vybavenosť
- prestrešenie šikmou strechou rešpektovať a zachovať prírodný charakter existujúcich potokov ako lokálnych biokoridorov s brehovými porastami, - ponechať ochranné pásmo od brehov potoka na každú stranu,				
- pri rozvoji územia v maximálnej miere rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň, pozemky patriace k jednotlivým rekreačným objektom neoplocovať a umožniť tak ľahšiu migráciu voľne žijúcich živočíchov,				
- zachovať prechod pre hospodársku činnosť v lesoch,				

Neakceptuje sa.

1.

Index špecifikácie: bez

Žiadame brať texty záväzných regulatívov funkčnej plochy RZ1,2,3 zmeniť a do ňich nasledovne.

Okres	špec.	Charakteristika s špecifikáciou určujúceho javu, funkcie	Regulatívy záväzné
20		Výstavba v plochách RZI, 2, 3	

- prestrešenie strechou so sklonom .35- 45 0,

celistvou bez odkvapov a presahov, krytina falcovaný plech,

a. Odôvodnenie: popis orientácie regulatívu je nejasný a neobvyklý. Navyše zmienka o nejakých odkvapoch je v rozpore s regulatívom a pár riadkov nižšie, že Prestrešenie je celistvé bez odkvapov a presahov.

b. Zvážiť Takýto regulatív nepatrí do územného plánu. Nie je ani jasné kto má zvažovať a prečo? Takto formulované slovo nepredpisuje jasne, či sa vikérie a balkóny zakazujú alebo naopak pripúšťajú. Navrhujeme text zrušiť alebo jasne zadefinovať podľa princípov územného plánovania.

Z vymedzenia základných pojmov zákona o územnom plánovaní vyplýva napr:

podmienkou priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia sú textovo a graficky vyjadrené regulatívy umiestňovania výstavby a uskutočňovania činností (teda nie zvažovanie či áno alebo či nie umiestneniu vikierov a balkónov)

2.

Index špecifikácie: RZI

Žiadame vybrané texty záväzných regulatívov funkčnej plochy RZI zmeniť a doplniť nasledovne

čís.

Okr Ind. šoec. Charakteristika s špecifikácia určujúceho javu, funkcie Regulatívy záväzné

Akceptované čiastočne, záv. časť, tab. UO20 regulatív pre RZ 1, 2, 3

5.

Vo všetkých záväzných regulatívov v U020 žiadame nahradiť text 1-NP+podkrovie textom 1 NP + podstrešný priestor alebo II.NP.

Neakceptuje sa.

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatiaľ.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

Sú to parcely katastra č. 6672, 6673, 6674. Priamo sa nás dotýka časť v okrsku 10, IR2 časť 8,5b. Jedná sa o lokalitu na sever od nás. Je tam naplánovaná výstavba rodinného domu priamo v našom susedstve. Táto výstavba priamo ovplyvní kvalitu života v našom dome a trvalo zníži jeho hodnotu. Z domu pod lesom s výhľadom z okien do hory a v priamom kontakte s prírodou sa stane dom na sídlisku. Kľudová časť nášho domu bude otočená do južnej, rekreačnej časti pozemku nového obytného domu. Už pri budovaní záhradkárskej kolónie v tejto lokalite v 80-tych rokoch bola zohľadnená požiadavka z našej strany, aby za domom táto kolónia nepokračovala.

Tento kus urbárskeho pozemku (od hranice s našim na sever) bol po kalamite v 90-tych rokoch nanovo urbárom vysadený mladými bukmi, ktorým sa dobre darí. Na okraji lesa sú dospelé stromy: Jedľa obrovská, jedľa biela, javory, 2x buk červený v dospelom veku výšky od 10 do 20 metrov. Na našej severnej strane rastie ďalší červený buk, hadí smrek a bahenný dub, všetky dospelé a vysoké stromy. Táto výsadba je pochopiteľná, sme na okraji lesa a na hranici intravilánu.

Obťažujúci hluk z výstavby po niekoľko rokov, znečistené komunikácie, prach sú tiež dôležité faktory, ktoré zmenia kľudnú časť nášho mesta na nepoznanie. Benefit z prístupu do lesa sa týmto plánom presúva na nových obyvateľov z tejto štúdie. Mesto takto uprednostňuje nových obyvateľov pred súčasnými.

Stavebná činnosť v 8,5b je násilným zásahom do prírody s nutnosťou budovať všetky siete, komunikáciu aj odvodnenie. Nejde o to, koľko stromov sa pritom vyrúbe, ale aká výmera prestane byť navždy lesom (napriek mape katastra, kde lesom fiktívne zostane). Urbár Martin, tejto zmeny si je výsledkom schvaľovania istý, pretože podstatnú časť tohto priestoru už odlesnil.

Súhrn: Považujeme tento návrh za ďalší pokus o biznis s lesom a rýchly prísun zdrojov pre majiteľov a správcu lesa. Na základe uvedených skutočností, ktoré znevýhodňujú priamo naše nehnuteľnosti, nedostatočnej dopravnej obsluhy komunikácie Horská, neprimeraným zásahom do prírody nesúhlasíme s navrhovanou výstavbou podľa predloženej štúdie. Výstavba neprináša žiaden prínos pre súčasných obyvateľov a z nášho pohľadu ani pre mesto.

Neakceptuje sa.

Prístup na pozemky (žiadateľ je majiteľ predmetných pozemkov, nie Urbár), ktoré sú predmetom zmeny, bude ulicou v inej časti územia, nenaruší sa pohoda bývania, ide o výstavbu 1RD

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Prečítali sa pripomienky vznesené, ktoré nie je možné uplatniť alebo len čiastočne v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

Námietka so zásadným dopadom

k „Územnému plánu sídelného útvaru Martin — zmeny a doplnky č. 8 (návrh na prerokovanie — doplnenie)”

Na základe oznámenia o prerokovaní návrhu zverejneného na portáli Mesta Martin

(https://www.martin.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700031_102085&n=oznam -zverejnenie-verejnej-vyhlasaky-zacatie-prerokovania-dopracovaneho-navrhu-zmiena-doplňkov-c-8-uzemneho-planu-mesta-martin&p1=84929) oznamujeme zásadný nesúhlas s vyznačením lokality pod bodom 8.5b — „Nová plocha na výstavbu objektov s obytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (UOIO, IR2)” — a žiadame jej úplné vylúčenie z plánu.

****Odôvodnenie:****

- V minulosti vyjadrili nesúhlas občania prostredníctvom petície „Petícia — proti výrubu stromov a zástavbe v extraviláne na ulici Horská v Martine — Stráne”, ktorú som ako iniciátor podal dňa 23. augusta 2023.

- Územie je súčasťou uzatvorenej záhradkárskej oblasti bez základnej inžinierskej infraštruktúry (prístupové cesty, vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody), čo spôsobuje neriešený dopravný a technický režim.

- Ide o stabilizovaný lesný biotop v ochrannom pásme vysokotlakového plynovodu a súčasne o vtáčí migračný koridor; navrhovaná zástavba by výrazne narušila miestnu fauna-flóru.

Neakceptuje sa.

Prístup na pozemky (žiadateľ je majiteľ predmetných pozemkov, nie Urbár), ktoré sú predmetom zmeny, bude ulicou v inej časti územia, nenaruší sa pohoda bývania, ide o výstavbu 1RD

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka vznesená, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

chcem oznámiť, zásadný nesúhlas k zámeru uvedenej k predmetnej štúdii a žiadam vylúčiť lokalitu vedenú pod bodom 8.5 b - Nová plocha na výstavbu objektov s obytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (IJOIO, IR2 obytno-rekreačné plochy)

Svoj nesúhlas vyjadrujem z nasledovných dôvodov

v minulosti sme ako občania min. počte 100 vyjadrili nesúhlas prostredníctvom verejného prerokovania ktoré sa konalo v zasadačke MÚ Martin, kde sme žiadali vylúčiť celú pripravovanú zmenu lokality (Zmeny a doplnky č.8 ÚP) +sme spísali petíciu s názvom: „Petícia - proti výrubu stromov a zástavbe v extraviláne na ulici Horská v Martine — Stráne”.

Taktiež z dôvodov, že sa jedná o uzatvorenú záhradkársku oblasť, bez vytvorených prístupových ciest a vytvorených inžinierskych sietí, neriešenej dopravy v ochrannom pásme vysokotlakového plynu.

Realizáciou zámeru v danej lokalite bude o narušené súkromie, pohoda bývania a užívania z titulu veľmi malých odstupových vzdialeností objektov zámeru od hraníc susediacich parciel o narušená vodozadržná, schopnosť lesa, o narušená mokraď v ktorej žije chránený živočíšny druh, o trvalo vyrúbaný jestvujúci les.

Neakceptuje sa.

Prístup na pozemky, ktoré sú predmetom zmeny, nie je cez ul. Horská, ale bude ulicou v inej časti územia. Územie nebolo predmetom ZaD č. 8 územie bolo vylúčené z návrhu

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

K podnetu a námietke nezariadenia návrhu do zmien a doplnkov sídelného útvaru Martin č. 8 prikladám, pôvodné žiadosti z roku 2023 , 2024 spolu s prílohami .

Zároveň dokladám pôvodný zámer „Martin 1200“ a navrhovanú zmenu účelu využitia územia priamo rozpracovanú architektom a Ing. Marcin Tibor spracované požiadavky na zmeny a doplnky územného plánu týkajúceho sa Urbanistického okrsku č. 11 kde požadujem funkčnú plochu PA6 rozdeliť a vytvoriť funkčnú plochu HIA s regulatívmi uvedenými priamo v textovej časti navrhovanej zmeny

Na navrhovanú lokalitu bol spracovaný Investičný zámer „ MARTIN 1200 „, ktorý bol predložený na prerokovanie a vyjadrenie UHA mesta Martin posledne v roku 05/2024 i 06/2024 . Na základe týchto faktov prílohou je riešenie uvedených návrhov zapracovania zmien využitia územia UO č. 11 je spôsob neakceptovateľný a verím , že v súlade so zákonom bude i riešený

Neakceptuje sa.

Neakceptuje sa. Nie je možné nič nové dopĺňať do prerokovaných ZaD, je len možné upresnenie alebo vypustenie.

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura
OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

chcem oznámiť, že vviadruiem môj nesúhlas k zámeru k predmetnej štúdii a žiadam vylúčiť túto lokalitu vedenú pod bodom 8.5b - Nová plocha na výstavbu objektov s obvytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (UOIO, IR2 obytno-rekreačné plochy)

Nesúhlasím z nasledovných dôvodov

Už v minulosti sme vyjadrili ako občania nesúhlas prostredníctvom petície, ktorá sa viaže na predmetnú lokalitu a ktorá sa prerokovávala dňa 23.8.2023 s názvom: „Petícia - proti výrubu stromov a zástavbe v extraviláne na ulici Horská v Martine — Stráne”.

V danej lokalite žije veľa lesnej zveri

V danej lokalite nie sú vybudované žiadne inžinierske siete, nie je tam žiadna prístupová cesta, Je tam vedený vysokotlaký plyn. Okolo neho je ochranné pásmo. Ak by sa tam mala budovať prístupová cesta s chodníkmi bol by to obrovsky záber do lesného porastu a zničenie biodiverzity čo považujem za naprosto neprípustné. Zaujíma ma preto na danú problematiku vyjadrenie Životného prostredia mesta Martin ako aj vyjadrenie lesnej správy k vyňatiu takej obrovskej plochy na komerčnú výstavbu.

Neakceptuje sa. Prístup na pozemky, ktoré sú predmetom zmeny, nie je cez ul. Horská, ale bude ulicou v inej časti územia. Územie nebolo predmetom ZaD č. 8 územie bolo vylúčené z návrhu.

Rokovanie ukončil architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 17.12.2025 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

Týmto Vám chcem oznámiť, zásadný nesúhlas k zámeru uvedenej v predmetnej štúdii k bodu 8.5b — Nová plocha na výstavbu objektov s obytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (1.1010. IR2) a žiadam vylúčiť vedenú lokalitu pod 8.5b z plánu.

Odôvodnenie:

1. Už v roku 2023 sme ako občania, ktorí žijú v spomínanej lokalite, jasne vyjadrili, na verejnom prerokovaní MÚ Martin, pomocou petície a svojich pripomienok svoj nesúhlas s pripravovanou zmenou.
2. Uzemie uvedené v bode 8.5b je súčasťou uzatvorenej záhradkárskej oblasti bez základnej inžinierskej infraštruktúry (prístupová cesta, vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody) a ochrannom pásme vysokého tlaku plynu.
3. Nie je jasný vplyv dopravnej obslužnosti širšieho územia a vplyv dopravnej obslužnosti na ulici Horskej, vzhľadom na reálny nárast hlavne individuálnej automobilovej dopravy, čo znamená predpoklad zníženia kvality bývania a životného prostredia (hluk a prašnosť) v dotknutom území.
4. Ak by došlo k výstavbe objektov s obytno-rekreačnou funkciou, dôjde počas výstavby k narušeniu súkromia, kvality bývania občanov, ktorí žijú na ulici Horská. Ďalej podľa našej osobnej skúsenosti, pravidelne dochádzalo k narušovaniu nočného kludu práve zo strany užívateľov chatárskej oblasti.

Podľa nášho názoru nie je vhodné miešať objekty na obytno-rekreačnú funkciu s IBV, bez zabezpečenia dostatočne veľkej ochrannej zóny.

Neakceptuje sa. Prístup na pozemky, ktoré sú predmetom zmeny, nie je cez ul. Horská, ale bude ulicou v inej časti územia. Územie nebolo predmetom ZaD č. 8 územie bolo vylúčené z návrhu.

Pani Beáta Pišná bytom Janka Kráľa 38 , Martin sa opätovného prerokovania nezúčastnila.

Zapísal
Ing. arch. Milan Chmura
OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 05.02.2026 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

Využívam možnosť ako obyvateľ mesta Martin žijúci na Bagarovej ulici a zasielam Vám požiadavku k horeuvedenému návrhu. Píšem ho ako fyzická osoba, ale tlmočím stanovisko obyvateľov žijúcich na uliciach Bagarov, Hlboká, Riečiny.

Uvedené komunikácie boli v minulosti vybudované ako jednoduché napájanie a na obsluhu pár objektov. Dve z nich boli zrealizované ako "slepé" a aj to ovplyvnilo ich prevedenie. Sú zrealizované bez chodníkov, ochranných zelených pasov, pouličného osvetlenia spĺňajúce legislatívu. Uvedený stav bol vyhovujúci do zahájenia realizácie projektu Nový Martin, kedy boli uvedené komunikácie povýšené na koridory pre obyvateľov Nového Martina. Bola riešená len ich priepustnosť a vyťaženie napájania. . . . nik sa nevenoval tomu čo to spôsobí pôvodným obyvateľom, žijúcim v uvedenej lokalite. Chodci prechádzajúci uvedenými komunikáciami sú denne ohrozovaní. . . Cesty nie sú len využívané obyvateľmi Nového Martina ale stali sa skratkami pre automobily širokej verejnosti. Plánovaná obslužná komunikácia ktorá ma byť vedená severne od lokality Nový Martin zlepší situáciu len čiastočne . Doposiaľ to stalo len životy domácich mazlíčkov a zničenie pár áut . . Výstavba v Novom Martine je len v úvodnej fáze, nasledovať ma Parkvile, Háj.. .. Je len čas kedy v na uvedených komunikáciách príde niekto o život...

Neakceptuje sa.

Nie je predmetom územného plánu riešiť bezpečnosť

Požiadavka :

Do vyriešenia bezpečnosti obyvateľov ulíc Bagarova, Hlboká, Riečiny nenavýšovať zastaranosť v uvedenej lokalite.

Pozastaviť návrh 8.13 UO 05 (IA5)

Neakceptuje sa.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 05.02.2026 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

V zmysle navrhovaných zmien a doplnkov predkladáme ako dotknúť vlastníka, a teda verejnosť, faktickú a vecnú pripomienku týkajúcu sa navrhovanej zmeny záväznej časti predmetného „ÚPN-SÚ, ZaD č.8 na prerokovanie“ územného plánu sídelného útvaru a to v zmysle Stavebného zákona 50/1976 Z. z. a vyhlášky 55/2001 Z. z., podľa ktorej boli predmetné zmeny a doplnky spracované a zverejnené (ďalej len „ZaD č.8

Podnety podávam najmä ako spracovateľ a navrhovateľ niektorých zmien a doplnkov, ktoré boli z predmetného riešenia ZaD vylúčené. Po preštudovaní navrhovaných ZaD ÚPN-SÚ Martin vznášam k návrhu ZaD nasledovné pripomienky:

8.5b UOIO - Nová plocha na výstavbu objektov s obytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (IR2)

8.5b - Nová plocha na výstavbu objektov s obytno-rekreačnou funkciou v lokalite Stráne (UOIO, IR2 — obytno-rekreačné plochy) V platnom územnom pláne sa lokalita nachádza v urbanistickom okrsku 10 a je zadefinovaná ako lesy s environmentálnou funkciou (Len). Územie sa nachádza v lokalite Stráne a tvorí stavebnú prieluku medzi 2 plochami s existujúcou obytňou a rekreačnou funkciou. V ZaD č.8 navrhujeme doplnenie stavebnej prieluky na predmetnú funkciu. Plocha je v návrhu označená indexom funkčnej špecifikácie IR2.

Požiadavka:

Vzhľadom na skutočnú situáciu navrhujem, aby sa plocha IR rozšírila aj o plochy v dotyku s jestvujúcou a plánovanou zástavbou v lokalite Horskej ul. Rozhranie medzi obytným a lesným prostredím je prirodzene definované existujúcou miestnou, pokračujúcou lesnou komunikáciou. Tá tvorí jasnú hranicu urbanizácie prostredia. Za touto hranicou sa nachádza les. Požadujem teda, aby sa nejednoznačné plochy scelili do regulačného bloku, ktorý je jasne definovaný prirodzenou hranicou lesnej cesty

Neakceptuje sa.

Po prerokovaní nie je možné dopĺňať žiadne nové javy do ÚPD.

8.17 UO 16 - Nová plocha pre výstavbu RD v lokalite Tomčany (plocha IA5 — plochy rodinných domov IBV) V platnom územnom pláne sa lokalita nachádza v urbanistickom okrsku 16 a je súčasťou plochy s funkciou poľnohospodárskej intenzívnej výroby pre kategóriu orných pôd (PVi). Lokalita prirodzene nadväzuje na plochu s funkciou navrhovaných rodinných domov (IBV Pri Jordáne II) a svojou polohou vytvára predpoklad pre rozšírenie územia navrhovaného na výstavbu. Jedná sa o územie, kde evidujeme veľký záujem občanov o výstavbu rodinných domov. V ZaD č.8 preto navrhujeme novú plochu s funkciou navrhované rodinné domy, s hlavnou funkciou obytňou a prípustnou funkciou základnej občianskej vybavenosti. Z východu ohraničuje lokalitu hydricko-terestrický biokoridor lokálneho významu s pobrežnou vegetáciou, ktorý je potrebné rešpektovať. Západne ohraničuje územie dopravný koridor pre vybudovanie východného mestského okruhu, ktorý je taktiež potrebné rešpektovať. Predmetné územie navrhované na výstavbu rodinných domov bude potrebné overiť urbanistickou štúdiou spracovanou v súlade so stanovenými záväznými regulatívmi. Plocha je označená indexom funkčnej špecifikácie IA5.

Požiadavka:

Vítam navrhovanú zmenu. Požadujem dôsledné vymedzenie navrhovanej regulačnej plochy a dodržanie princípov predloženej súkromnej urbanistickej štúdie, ktorá zahŕňa v riešenom území najmä parcely v danom území C-KN č. 7690/332, 7690/365 a parcely registra E-KN č. 136/1, 136/2, 126/2.

Nakoľko sa jedná o výrazný potenciál rozvojového územia, dávame na zváženie aj ďalšie rozpracovanie, resp. rozšírenie rozvojových plôch pozdĺž budúceho VMO (Východného mestského okruhu), ktorý vytvorí príležitosť pre kompaktný a ucelený východný rozvoj mesta Martin. K tejto pripomienke súčasne predkladám aj prílohu č. 1, ktorá tvorí súčasť tejto pripomienky.

REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA (E tabulková časť)

OKRSOK 16:

VP - Nakoľko sa jedná o kľúčové a ťažiskové územie Tomčian s vysokým potenciálom rozvoja OV a iných mestotvorných aktivít, požadujem zahrnúť do regulácie "obmedzenie výstavby samostatne stojacich rodinných domov". Bývanie uskutočňovať v tomto území len vo vyšších, mestotvorných formách.

IA5 - Požadujem rozšíriť regulačný blok v zmysle prílohy č. 1 tejto pripomienky, ktorá obsahuje preverený zastavovací plán územia. Teda rozšírenie regulačného bloku o pozemky č. C-KN č. 7690/332, 7690/365 a parcely registra E-KN č. 136/1, 136/2, 126/2. Požadujem zároveň doplniť regulatív, že pre samostatne stojace rodinné domy je min. výmera parcely 400 m², pre radové rodinné domy min. 250 m²,

Neakceptuje sa. Doplnenie nových rozvojových lokalít nie je vhodné je potrebné nové spracovanie návrhu a jeho prerokovanie. Odporúča sa požiadať o obstaranie ZaD č. 9.

Zapísal
Ing. arch. Milan Chmura
OSO

Zápis

z opätovného prerokovania pripomienok
k Návrhu ZaD č.8 Územného plánu mesta Martin
konaného dňa 05.02.2026 v Mestskom úrade Martin

Prítomní : podľa prezenčnej listiny

Rokovanie otvoril prítomných privítal architekt mesta Martin Mgr. art. Roman Gatíal.
Prečítala sa pripomienka, ktorú nie je možné uplatniť v návrhu ZaD č. 8 ÚPN M Martin.

posielam Vám pripomienky ku Zmenám a doplnkom č. 8 ÚPN-SÚ Martin nás ako architektov a urbanistov, teda dotknutú verejnosť.

V poslednom čase sme pripravovali viaceré štúdie, zastavovacie plány, ktorými sme preverovali súčasný územný plán.

Sme trochu ako urbanisti sklamaní, že napriek našej veľmi transparentnej komunikácii sa niektoré nami vypracované štúdie rozporujú. Predkladáme preto Žiadosť o zapracovanie pripomienku k navrhovaným ZaD č. 8. Okrem území, na ktorých sme spracovali štúdie sú v navrhovaných ZaD aj niektoré zásadné chyby a nezrovnalosti.

Prosím preto o zapracovanie našich pripomienok do čistopisu ZaD.

Čiastočne sa akceptuje.

Okrem samotnej pripomienky posielam cez WeTransfer aj príslušné prílohy (má to väčší objem). Prosím informujte ma, či ste balík pripomienok, v nasledovnom mailu obdržali.

- UO 19 8.3a- doplniť a rozšíriť

Neakceptuje sa - nič sa nemôže dopĺňať po prerokovaní

- UO 19 8.3b- doplniť

Neakceptuje sa vylúčená na základe výsledkov prerokovania

- UO10 8.5b rozšírenie IR2,

Neakceptuje sa - nič sa nemôže dopĺňať po prerokovaní

- UO17, plocha 8.12 - doplniť pôvodnú cestu nesprávne metodicky spracované

Neakceptuje sa - cesta je v platnom podklade, ZaD ju nerušia

- UO 16 plocha 8.17 IA5 rozšírenie,

Čiastočne sa akceptuje - parc. č. KN-C 7690/330 a 7690/365, k.ú., Tomčany sú v návrhu, parc. č. KN-E 136/1, 2 a 3 sa nedajú po prerokovaní doplniť

-OU Bukoviny- ponechať indexy VZ a VZ1,

Akceptuje sa - ostali pôvodné indexy aj funkcia VZ1 a VZ - územie osobitného určenia

- verejnoprospešné stavby – opraviť, doplniť výkres

Akceptuje sa čiastočne -VPS 2.20 - upravené, oprava zrejmej chyby, VPS 2.61 neakceptuje sa, ostáva len graf. označ. VPS

- UO 1 plocha 8.24 VP7 - doplniť pôvodnú cestu,

Neakceptuje sa - platná cesta je v platnom podklade, nemôže sa kresliť znovu

Doplniť - regulatívy územia - uličné stavebné čiary

Neakceptuje sa - nebolo predmetom žiadnych ZaD, mierka spracovania to ani neumožňuje

- UO 3 HA2 - vypustiť pojem stabilizované územie

Neakceptuje sa, stabilizované územie je územie aj so zeleňou, ktorú nie je žiadúce zastavať novými hlavne bytovými domami

- UO 4 VP- odvolávame sa tam na štúdiu, podľa nás by to malo byť vypustené,

Akceptuje sa – vypustené

- UO 5 HA1- pri OV zvýšiť podlažnosť,

Neakceptuje sa 4. NP pokiaľ tam nejde bývanie, ale sú samostatne stojace objekty OV

- UO 10 IR - rozšírenie po hranicu lesa,

Neakceptuje sa, po prerokovaní nie je možné nič pridávať

- UO 16, IA5 - rozšírenie,

Čiastočne sa akceptuje - parc. č. KN-C 7690/330 a 7690/365, k.ú., Tomčany sú v návrhu, parc. č. KN-E 136/1, 2 a 3 sa nedajú po prerokovaní doplniť

- UO 17, PA18 - nesprávne metodicky spracované

Neakceptuje sa - cesta je v platnom podklade, ZaD ju nerušia - mierka spracovania

- súladnosť ÚPN-Z Veľká Hora a ÚPN SÚ Martin –

Neakceptuje sa - po prerokovaní nie je možné nič dopĺňať ani meniť v grafickej časti

- celková pripomienka - prečo nie je zverejnený výkres - schéma záväzných častí,

Neakceptuje sa - výkres je zverejnený ako Schéma záväzných častí (v.č.10) a je súčasťou textovej časti v súlade s vyhláškou č.55/2001 Z. z.

Zapísal

Ing. arch. Milan Chmura

OSO