

Z á z n a m
zo zasadnutia Komisie pre výstavbu, územné plánovanie a dopravu
konaného dňa 9. októbra 2017 v Hamuliakove

Prítomní:

- Ing. Anna Paráková, predsedníčka Komisie
- Ing. arch. Ladislav Magyar, člen Komisie
- Ing. Miroslav Kováčik, člen Komisie
- Ing. Anna Kollárová, tajomníčka Komisie
- Ing. Pavol Cesnek, člen Komisie - ospravedlnený
- Ing. Peter Karnas, člen Komisie - ospravedlnený
- JUDr. Soňa Urbaničová, člen Komisie - ospravedlnená

Predmet zasadnutia:

1. Otvorenie zasadnutia
2. Stanovisko Komisie k Žiadosti o záväzné stanovisko k navrhovanému zámeru Obytná zóna BALA Hamuliakovo zo dňa 22. 8. 2017, predloženej v zastúpení p. Ing. Štefanom Andrássym (naša zn. č. 771/2017 zo dňa 04.09.2017)
3. Stanovisko Komisie k Žiadosti o záväzné stanovisko k navrhovanému zámeru Obytný súbor 6 B.D. v Hamuliakove zo dňa 4. 10. 2017, predloženej v zastúpení p. Ing. Štefanom Andrássym (naša zn. č. 874/2017 zo dňa 06.10.2017)
4. Stanovisko Komisie k Žiadosti o záväzné stanovisko k navrhovanému zámeru Obytný súbor B. D. a 3 P. D. v Hamuliakove zo dňa 4. 10. 2017, predloženej v zastúpení p. Ing. Štefanom Andrássym (naša zn. č. 873/2017 zo dňa 06.10.2017)
5. Záver

K bodu 1:

Predsedníčka Komisie pre výstavbu, územné plánovanie a dopravu /ďalej len Komisia/ p. Ing. Anna Paráková privítala prítomných členov Komisie a požiadala ich o odborné stanoviská k predloženým materiálom.

K bodu 2:

Komisii bol predložený na posúdenie materiál Architektonicko-urbanistická štúdia „Obytná zóna BALA Hamuliakovo, p. č. 1500/161, 162, 163“, vypracovanú M.Sc. Agnešou Bodóovou a Ing. arch. Barborou Ľapuškovou pre investora BALA park, s. r. o., Bratislavská 1941, Šamorín zo dňa 17. 8. 2017.

Členovia Komisie po preštudovaní predloženého materiálu konštatujú, že pripomienkovaný investičný zámer má byť realizovaný v rozvojovom území RZ 21/z, ktoré bolo schválené na výstavbu v Územnom pláne obce Hamuliakovo č. 1/2004, kde v zmysle záväzných regulatívnych podmienok využitia rozvojových zámerov je pre RZ 21/z schválená celková výmera tohto RZ v rozlohe 6,35 ha s počtom cca 32 rodinných domov s podlažnosťou 1/2, s 50 – 70 percentným podielom zelene a podielom zastavanej plochy 30 – 50 %.

V tejto súvislosti poukazujú na záväzné regulatívy podmienok výstavby pre bývanie, ktoré okrem iného určujú dodržať uličnú stavebnú čiaru 6m, určujú minimálnu výmeru stavebného pozemku pre dvojdomy a skupinové RD 400 m² /optimálna doporučená výmera 600 m² – 900 m²/, určujú minimálnu vzdialenosť medzi samostatne stojacimi objektmi RD 7 metrov, garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov.

Pri posudzovaní predloženého investičného zámeru členovia Komisie poukázali predovšetkým na skutočnosť, že celková výmera investorom navrhovaného riešeného územia je 1,6 ha, čo predstavuje necelú štvrtinu zo schváleného celého územia 6,35 ha pre RZ 21/z, pričom týmto predloženým investičným zámerom je plánované zrealizovať 20 RD, 60 bytových jednotiek v bytových domoch a administratívnu budovu. V tejto súvislosti zdôraznili to, že ÚP 1/2004 určuje pre celé toto územie v záväznej časti (tabuľkovej a grafickej) len cca 32 rodinných domov a žiadne bytové domy, pričom na štvrtine územia navrhovaný zámer uvažuje s vyššie uvedenými objektmi, ktoré prekračujú záväzné regulatívy, z čoho vyplýva aj **prekročenie povolenej hustoty obyvateľstva/ha** – povolená hustota v zmysle ÚP 1/2004 je od 30 do 75 osôb/ha, pričom navrhovaná hustota je až 86 osôb/ha.

Zároveň poukazujú pri bytových domoch na skutočnosť týkajúcu sa polyfunkcie pre zmiešané územie, kde **nesmie obytná časť presahovať viac ako 50 % podiel**, čo nie je v tejto časti dodržané.

Členovia Komisie poukázali na nesúlad uvádzaných údajov, nakoľko napr. v sprievodnej technickej správe je uvádzaná **zastavanosť** 35 %, v navrhovanom investičnom zámere pri bytových domoch podľa priložených výkresov je v skutočnosti až 52 %. V zmysle uvedeného sú uvádzané čísla zavádzajúce a nie sú v súlade s ÚP č.1/2004.

Investičný zámer **nerespektuje uličnú stavebnú čiaru 6 m**. Zároveň je potrebné **dodržať určené 7 m odstupy** medzi jednotlivými rodinnými domami tak, ako to ukladá ÚP 1/2004.

Členovia Komisie odporúčajú predloženým investičným zámerom v časti územia rodinných domov **rešpektovať ochranné pásmo lesa v rozsahu 50 m** od hranice lesných pozemkov – p. č. 555/32, 555/33 a 555/34.

V predložennom návrhu nie sú riešené napojenia sa na požadované inžinierske siete – voda, kanalizácia, elektrina a plyn, ako aj otáčanie vozidiel na konci navrhovanej komunikácie.

Záver:

Komisia na základe hore uvedených skutočností opätovne odporúča požadovať od investora Bala park s.r.o. Šamorín v súčinnosti s ostatnými vlastníkami parciel, nachádzajúcich sa v rozvojovom zámere RZ 21/z vypracovať komplexné podrobné riešenie – podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu celého rozvojového zámeru RZ

21/z, ktorá by bola podkladom pre spracovanie ÚPN zóny. Zároveň pri riešení vlastného investičného zámeru dodržať regulatívy záväznej časti Územného plánu obce 1/2004.

K bodu 3:

Komisii bol predložený na pripomienkovanie navrhovaný zámer „Obytný súbor 6 B.D. v Hamuliakove“ z 09/2017 vypracovaný Ing. Pavlom Bodom, pre objednávateľa Ing. Agátu Érsekovú, v ktorom je plánované v zmysle predloženej dokumentácie realizovať 6 bytových nízko podlažných domov na parc. č. 694/129 */upozorňujeme na to, že v sprievodnej správe je v bode d. uvádzané nesprávne číslo parcely 638/135/*. Ide o plánovaný investičný zámer v rozvojovom území 18/o podľa ÚP 1/2004.

Komisia po preštudovaní predloženého materiálu konštatuje, že sa jedná o projekt pre územné rozhodnutie, nie pre stavebné povolenie, ako je uvedené v dokumente. Zároveň odporúča predkladateľovi doplniť predložený materiál o základné údaje navrhovaných jednotlivých stavebných objektov, nakoľko predložený investičný zámer obsahuje len údaje o zastavanej ploche a neobsahuje ďalšie údaje o počte bytových jednotiek, o podlažnosti, o bytovej štruktúre, atď., na základe ktorých by bolo možné relevantne posúdiť súlad investičného zámeru so záväznými regulatívmi uvedeného ÚP obce.

K bodu 4:

Komisii bol predložený na pripomienkovanie navrhovaný zámer “Obytný súbor 4 B.D. a 3 P.D. v Hamuliakove“ z 09/2017 vypracovaný Ing. Pavlom Bodom, pre objednávateľa Ing. Agátu Érsekovú, v ktorom je plánovaná realizácia investičného zámeru štyroch bytových domov a troch polyfunkčných domov na parc. č. 638/135. Plánovaný Investičný zámer je navrhnutý pre rozvojové územie RZ 20/z podľa ÚP 1/2004.

Komisia po preštudovaní predloženého materiálu konštatuje rovnako ako v predchádzajúcom bode, že sa jedná o projekt pre územné rozhodnutie, nie pre stavebné povolenie. Zároveň rovnako odporúča predkladateľovi doplniť predložený materiál o základné údaje navrhovaných jednotlivých stavebných objektov, o počte bytových jednotiek, o polyfunkcii, o podlažnosti, o bytovej štruktúre atď., na základe ktorých bude môcť relevantne posúdiť súlad investičného zámeru so záväznými regulatívmi uvedeného ÚP obce.

K bodu 5:

Predsedníčka Komisie poďakovala prítomným za odborné posúdenie predložených návrhov a ukončila zasadnutie Komisie.

Hamuliakovo, 10. 10. 2017

Zapísala:

Ing. Anna K o l l á r o v á







tajomníčka Komisie

Schválila:

Ing. Anna P a r á k o v á
predsedníčka Komisie

Príloha: prezenčná listina

Prexacaia listina
to sabadantia komise pro kumne planovani, reportov a doprava
Komiteo dia 9. 10. 2017 v Hamulicose

Prifomni: Ing. Jura Pavolka, predsednika Komise 
Ing. arch. Ladislav Naggar, člen Komise 
Ing. Miroslav Korčák, člen Komise 
Ing. Pavol Česnek, člen Komise - odbornik 
Ing. Peter Kamas, člen Komise - odbornik 
Ing. Jura Kollárová, tajomnica Komise 
Ing. Jozef Nebaviečan, člen Komise - odbornik 