

Z á z n a m

zo zasadnutia Komisie pre výstavbu, územné plánovanie a dopravu, konaného v Kultúrnom dome v Hamuliakove dňa 14. marca 2017

Prítomní:

- Ing. Anna Paráková, predsedníčka Komisie
- Ing. arch. Ladislav Magyar, člen Komisie
- JUDr. Soňa Urbaničová, člen Komisie
- Ing. Miroslav Kováčik, člen Komisie
- Ing. Anna Kollárová sa ospravedlnila
- Ing. Pavol Cesnek sa ospravedlnil
- Ing. Peter Karnas sa ospravedlnil, odsťahoval na stredné Slovensko

Predmet zasadnutia:

- I. Uznesenie z rokovania Obecného zastupiteľstva obce Hamuliakovo č. 28-OZ/2017** – výsledky kontroly súladu vydanej dokumentácie spoločným Stavebným úradom v Dunajskej Lužnej a Stavebným úradom v Hamuliakove pre investora Quintela s.r.o. - Bytové domy II. etapa s Územným plánom obce Hamuliakovo, jeho Zmenami a doplnkami č. 4/2009, vykonanej členmi Komisie dňa 7.3.2017 na Obecnom úrade v Hamuliakove.
- II. Územný plán rekreačnej zóny Horná vrbina a Ostrovná v Hamuliakove – Zadanie pripomienky Komisie**

K bodu I:

Rokovanie Komisie otvorila predsedníčka Ing. Anna Paráková, ktorá informovala prítomných o tom, že v zmysle vyššie citovaného právoplatného uznesenia z rokovania Obecného zastupiteľstva v Hamuliakove bola na jej požiadanie vykonaná dňa 7. marca 2017 kontrola vydanej dokumentácie spoločným Stavebným úradom v Dunajskej Lužnej a Stavebným úradom v Hamuliakove pre investora Quintela s.r.o. - Bytové domy II. etapa v rozvojovom zámere RZ 13/o podľa Územného plánu obce Hamuliakovo, jeho Zmien a doplnkov č. 4/2009 (ďalej len ÚP 4/2009). Komisii bola po počiatkových obštrukciách predložená pracovníčkou Stavebného úradu v Hamuliakove p. Ing. Pálffyovou k nahliadnutiu dokumentácia súvisiaca s investičným zámerom spoločnosti Quintela, s.r.o. so sídlom Pribinova 4, Bratislava. Z vykonanej kontroly je spracovaný záznam.

Komisia v prvom rade poukazuje na to, že tento investičný zámer nebol predložený Obecnému zastupiteľstvu v Hamuliakove na prerokovanie.

Po preštudovaní predloženej dokumentácie Komisia konštatuje:

A) Rozpor s ÚP

1. Predložený projekt je navrhnutý investorom na realizáciu na uvažovanom území o rozlohe **6848,34 m²**, ktorá nie je v súlade s ÚP 4/2009, nakoľko v zmysle záväznej časti ÚP 4/2009 je pre tento projekt chválené podstatne väčšie územie, a to územie o rozlohe **8964 m²**. Týmto došlo k porušeniu záväzných podmienok schválených Obecným zastupiteľstvom v Hamuliakove pre rozvoj predmetného rozvojového zámeru. **Územie na plánovaný investičný zámer je menšie až o 2115,66 m², ale pri zachovaní počtu 4 bytových domov** navrhovaných v smernej časti uvedeného ÚP 4/2009, každý so 17 bytmi a s tým súvisiacou potrebnou infraštruktúrou pre 238 obyvateľov (výpočet počtu obyvateľov pre predmetné územie: 17 bytových jednotiek x 4 bytové domy x 3,5 obyvateľa na jednu bytovú jednotku = 238 obyvateľov), čím **došlo k navýšeniu hustoty obyvateľov na 1 ha.**

2. V zmysle vyššie uvedeného bodu č. 1 je potrebné konštatovať, že týmto **projektom je prekročené percento zastavaných plôch, ktoré predstavuje 54,8 %**, vychádzajúc z výpočtu indexu zastavanosti, ktorý je vypočítaný z navrhutej rozlohy 4 bytových domov predstavujúcej 1329,10 m² a navrhutej rozlohy spevnených plôch predstavujúcej 2424,61 m², ktoré budú spolu zberať navrhnuté územie o rozlohe 3753,71 m² z celkovej plochy pozemku 6848,34 m². Pre toto územie je **stanovené v ÚP 4/2009 percento zastavaných plôch vo výške 40 %** (ostatné objekty). **Prekročená je rovnako zastavanosť ostatnej plochy.** Podľa ÚP 4/2009 je percento zastavanej **ostatnej plochy** – spevnené plochy, chodníky, komunikácie a pod. **určené max. 25%.** V projektovej dokumentácii je uvedená plocha – **spevnená plocha 35%.**

3. Predloženým **projektom je prekročená podlažnosť u všetkých navrhnutých bytových domov.** V územnom rozhodnutí je pre všetky bytové domy (v projektovej dokumentácii sú navrhované všetky bytové domy s rovnou strechou) schválených 5 plných poschodí, kým v ÚP 4/2009 je pre bytové domy s rovnou strechou určená maximálna podlažnosť 3 NP, prípadne ustupujúce podlažie. Ustupujúce podlažie je v ÚP 4/2009 definované ako posledné najvyššie položené nadzemné podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. V projekte sú navrhované pre štvrté poschodia 2 byty 2 izbové a 2 byty 3 izbové, pre piate poschodie 2 byty 4 izbové, ktoré zaberajú podstatne viac ako 50% zastavanej plochy štvrtého poschodia, takmer 100%. **Zvýšením o dve plné poschodia (resp. min. o jeden a pol poschodia)** v každom bytovom dome došlo k navýšeniu počtu bytových jednotiek a s tým súvisiacimi nárokmi na parkovacie miesta a príslušnú požadovanú infraštruktúru.

4. **Predložený projekt neuvažuje s akýmkoľvek občianskym vybavením,** rovnako projekt neuvažuje s detským ihriskom, lavičkami, atď. pre toto rozvojové územie tak, ako to požaduje záväzná časť ÚP 4/2009, kap. 3.3., ktorá v danom rozvojovom zámere požaduje výstavbu občianskej vybavenosti v samostatných objektoch alebo ako súčasť bytových domov, v ktorých budú integrované zariadenia obchodnej a obslužnej vybavenosti, ostatné maloobchodné prevádzky, služby a administratíva, prevádzkované na komerčnom aj nekomerčnom základe.

B) Ostatné nezhody

5. Po preštudovaní predloženej dokumentácie je **potrebné poukázať na rozpor v počte parkovacích miest** určených pre toto územie príslušným Dopravným inšpektorátom (OR PZ ODI) v Senci, nakoľko ten pôvodne stanovil vo svojom stanovisku k Rozhodnutiu o umiestnení stavby č. Výst.457-50-H-13-Va zo dňa 21.8.2013 **123** parkovacích miest pre tento projekt, avšak v projekte je navrhnutých len **102** parkovacích miest. Potrebné je zároveň poukázať na to, že v predloženej dokumentácii je následne dodané stanovisko príslušného Dopravného inšpektorátu (OR PZ ODI) v Senci k stavebnému konaniu (SO.05 Komunikácie a spevnené plochy) zo dňa 24.11.2015, ktoré považuje už **102** parkovacích miest za postačujúce. Je potrebné zdôrazniť, že Rozhodnutie o umiestnení stavby č. Výst.457-50-H-13-Va vydané 21.8.2013 (právoplatné od 20.09.2013 dva roky) určovalo **131 parkovacích miest a** Rozhodnutie č. Výst.445-68-H-15-Va vydané 24.06.2015 (právoplatné od 22.7.2015), ktoré predĺžilo platnosť rozhodnutia do 31.12.2017 hovorí cit.: „*Toto rozhodnutie tvorí neoddeliteľnú časť rozhodnutia č. Výst.457-50-H-13-Va zo dňa 21.8.2013 a podmienky tohto rozhodnutia zostávajú nezmenené. Predĺženie platnosti nie je v rozpore so schváleným ÚPN obce Hamuliakovo.*“ Komisia má za to, že sa teda nemení ani počet parkovacích miest (131), ak sa nemenila pôvodná projektová dokumentácia. Ďalej konštatovanie súladu projektu s ÚPN nie je pravdivé. Rovnako ÚPN nedefinuje termíny konaní ani ich predlžovania, ale Zákon o správnom konaní.

6. V spise predloženej dokumentácie **absentuje pôvodná projektová dokumentácia z r. 2013, na ktorú bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby č. Výst.457-50-H-13-Va zo dňa 21.8.2013 a na ktoré sa odvoláva Rozhodnutie č. Výst.445-68-H-15-Va vydané 24.06.2015.**

7. Rovnako v spise **absentuje Žiadosť o predĺženie platnosti územného rozhodnutia na stavbu stavebníka Quintela, s.r.o.** Pribinova 4, BA zo dňa 8.6.2015, ktorá je uvedená v Rozhodnutí obce č. Výst.445-68-H-15-Va vydané 24.06.2015 o predĺžení (právoplatné od 22.7.2015). V uvedenom rozhodnutí v odôvodnení je uvedené cit.: *Stavebník požiadal o predĺženie lehoty platnosti, pretože v určenej lehote jeho platnosti nemôže podať o stavebné povolenie z finančných dôvodov. Stavebník podal žiadosť dostatočne včas pred uplynutím lehoty platnosti územného rozhodnutia, ktorá bola určená do 2 rokov od právoplatnosti. Stavebný úrad posúdil dôvody a vyhovel žiadosti.* Komisia má za to, že podľa stavebného zákona č. 50/1976 v znení neskorších predpisov, par. 40 ods.(1) – cit.: „*Rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení liniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.*“ Komisia má za to, že dôvodom na predĺženie platnosti územného rozhodnutia nie je nepodanie žiadosti o stavebné povolenie z finančných dôvodov.

(K tomu bodu je potrebné aj stanovisko právnej zástupkyne)

8. Komisia upozorňuje, že navrhnuté kontajnerové stojiská sú pre 4 bytové domy **poddimenzované a plošne nevhodne rozmiestnené.** V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že v dokumentácii **nie je navrhnutý priestor na komplexne separovanie odpadov -**

navrhnutá je plocha pre stojiská kontajnerov 5 m x 7,35 m pre umiestnenie 4 kontajnerov na komunálny odpad, 1 kontajner na separovaný odpad na papier a 1 kontajner na separovaný odpad na plasty, pričom sa vôbec v predloženej dokumentácii neuvažovalo o kontajneroch pre možné budúce separovanie BRO odpadov v zmysle nového platného zákona o odpadoch pre uvažovaný počet 238 obyvateľov v zmysle bodu 1 tohto záznamu.

9. V spisovej dokumentácii sú obcou vydané súhlasy na **povolenie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia – záväzná stanoviská obce, nie na bytové domy ale na rodinné domy a to iba na tri rodinné domy** na parcelách 540/11, 540/12 a 540/13.

10. Obcou vydaná **Územnoplánovacia informácia** č. 657/2016 zo dňa 15.08.2016 na funkčné využitie parciel „C“ 540/1, 4,5,6,10,11,12,13 k.ú. Hamuliakovo, na ktorých na umiestnenie stavieb boli vydané horeuvedené územné rozhodnutia **nie je správna**, pretože uvádza cit.: „...*Umiestnenie tejto stavby na predmetných parcelách bolo v súlade s ÚPN Hamuliakovo č.4/2009, regulatívy definované pre rozvojový zámer 13/o s funkčným využitím na bývanie v bytových domoch.*“ Toto tvrdenie nie je pravdivé, zámer nie je v súlade s ÚP 4/2009.

11. Spisová predložená projektová dokumentácia obsahovala **dve verzie súhlasného záväzného stanoviska** obce zo dňa 12.9.2016 k projektovej dokumentácii Bytové domy Hamuliakovo, Objekt SO-07 Splašková kanalizácia, SO-08 Dažďová kanalizácia a SO-09 Areálový vodovod. V jednej verzii z týchto rozhodnutí založených v spise je kancelárskou farbou zatretý rok vydania územného rozhodnutia obce č. Výst.445-68-H-15-Va vydané 24.06.2015 o predĺžení.

12. V spisovej dokumentácii ďalej **absentuje súhlas obce na výrub stromov a porastov** v zmysle Vyjadrenia Obvodného úradu ŽP v Senci, úseku ochrany prírody a krajiny č. ŽP/1001/2013-ochr.priř..-Do zo dňa 15.5.2013 a Vyjadrenia č. OU-SC-SZP/2015/13155-Do zo dňa 13.11.2015 k projektu Bytové domy A1,A2,B,C k.ú. Hamuliakovo pre spoločnosť Quintela, s.r.o., Bratislava cit.:

“- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie vypracovať návrh sadových úprav celej lokality, vrátane technickej zelene, odbornou organizáciou, resp. osobou. Návrh predložiť na vyjadrenie orgánu ochrany prírody a krajiny.

- Na nevyhnutný výrub drevín a porastov (aj náletového charakteru), ak budú dotknuté činnosťou a splňajú zákonom stanovené parametre, je potrebný súhlas príslušného úradu (obce) v zmysle par. 47, ods. 3 zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov ešte pred vydaním územného rozhodnutia.”

K bodu II:

Predmetom prerokovania 2. bodu zasadnutia Komisie je preštudovanie **Územnoplánovacej dokumentácie Územný plán rekreačnej zóny Horná vršina a Ostrovná v Hamuliakove – Zadanie** (ďalej len ÚP zóny), na ktorú je možné do 31.3.2017 vzniesť pripomienky. Cieľom Územnoplánovacej dokumentácie Územný plán rekreačnej zóny Horná vršina a Ostrovná v Hamuliakove je obstaranie dokumentu definujúceho požiadavky na vypracovanie požadovanej regulácie troch rekreačných rozvojových zámerov – RZ 3/r, RZ 5/r

a RZ 7/r stanovených v zmysle záväznej časti Územného plánu obce Hamuliakovo 1/2004 v znení neskorších Zmien a doplnkov z júna 2004 (ďalej len ÚP 1/2004) ako rekreačné územie. Cieľom tohto zadania je riešiť predmetné územie tak, aby bolo komplexne regulované podrobnejšou územno-plánovacou dokumentáciou s cieľom predovšetkým chrániť vlastníkov pozemkov a zdroje podzemných vôd nachádzajúcich sa v danej lokalite.

Regulácia riešeného územia musí zadefinovať regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov v tomto rekreačnom území, pričom požiadavky musia vychádzať z platného ÚP 1/2004, jeho záväznej časti pre riešené územie, zo širších vzťahov riešeného územia k obci predovšetkým z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, z hľadiska potreby ochrany a starostlivosti o životné prostredie, z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a ďalších požiadaviek zadefinovaných vecne príslušnými orgánmi štátnej správy a samosprávy.

Územný plán zóny musí byť plne v súlade s platným ÚP 1/2004 obce ako je vyššie uvedené, nakoľko predmetné územie nebolo určené na výstavbu individuálnej rekreácie, ale na vybudovanie strediska cestovného ruchu regionálneho významu so všetkými požadovanými funkciami a službami vyplývajúcimi z takéhoto územia tak, ako to určuje schválený ÚP 1/2004.

V predmetnej veci členovia Komisie v prvom rade poukázali na účelové časové obštrukcie pri obstarávaní územno-plánovacej dokumentácie pre vyššie uvedeného rozvojové zámery zo strany výkonu prijatých uznesení OZ, pričom hlavným dôvodom na zmenu v tejto oblasti je **trvalý rozpor** medzi ÚP 1/2004 a súčasným stavom a jediným regulátorom v tejto oblasti môže byť jednoznačne definovaný ÚP zóny.

Pripomienky Komisie:

1. V predmetnej dokumentácii Komisia odporúča v textovej časti ÚP zóny **doplniť regulatívy** podmienok pre rozvojové zámery RZ 3/r a RZ 5/r presne tak, ako sú **uvedené v tabuľkovej záväznej časti č. 3.2 ÚP 1/2004**, aby bol z textu jednoznačne jasný rozpor medzi ÚP 1/2004 a súčasným reálnym stavom:

- RZ 3/r doporučených 3-6 objektov (*nie chát, v tabuľke je uvedené v ktorom RZ majú byť umiestnené chaty*). Súčasný stav - územie je rozparcelované na viac ako 60 parciel).

- RZ 5/r doporučených 10-40 objektov (*nie chát*). Súčasný stav - územie je rozparcelované na viac ako 140 parciel.

- RZ 7/r súčasný stav korešponduje s regulatívami ÚP 1/2004.

2. Pri odvolávaní sa na Urbanistickú štúdiu Horná Vrbina-Ostrovná-Pod hrádzou, vypracovanú APD ateliér v roku 2009 Komisia upozorňuje, že v ÚP zóny uvádzaná štúdia riešila iba návrh cestných komunikácií a inžinierskych sietí, čo potvrdila aj spracovateľka štúdie Ing. Patakyová. Zároveň Komisia upozorňuje, že pre dané územie **nebola vypracovaná komplexná UŠ** a uvedená štúdia návrhu cestných komunikácií a inžinierskych sietí nebola obecným zastupiteľstvom schválená ani zobrazená na vedomie.

3. V textovej časti ÚP zóny, bode č.4 sú uvedené všetky schválené Zmeny a doplnky Územného plánu obce, ale následne v textovej časti napr. pri regulatívoch funkčného využívania územia a ďalej je uvedený iba všeobecne „územný plán obce“, preto Komisia odporúča **uvádzať**

konkrétny ÚP 1/2004, ktorý ako jediný reguloval územie riešené ÚP zóny. Ostatné Zmeny a doplnky ÚP č. 1-7 regulovali iné parciálne územia obce.

4. Uvádzaný regulatív z ÚP 1/2004 výškovej hladiny navhovanej zástavby pre výstavbu rekreačných a ostatných objektov max. 3 nadzemné podlažia je zhrnutá max. výška objektov všetkých rekreačných rozvojových zámerov v ÚP 1/2004. Následne v ÚP 1/2004, jeho záväznej tabuľkovej časti je uvedená podlažnosť konkrétne pre každý RZ zvlášť a to nasledovne:

- pre RZ 3/r min.1- max. 3 (pre cca 3-6 objektov pre celý RZ)
- pre RZ 5/r min.1 – max. 2 (pre cca 10 – 40 objektov pre celý RZ)
- pre RZ 7/r min.1 – max. 2 (pre cca 30 chat pre celý RZ).

Komisia upozorňuje, že v ÚP 1/2004 uvedený **regulatív max. výšky objektov, kedy sa uvažovalo s niekoľkými objektami v jednotlivých RZ, nemôže byť totožný s regulatívmi pre súčasnú plánovanú zástavbu viac ako 200 rekreačných chat.** Komisia odporúča max. podlažnosť objektov pre všetky tri rekreačné RZ max. 2 nadzemné podlažia, tak ako sú zadefinované vo všetkých obytných zónach v obci (okrem pôvodnej časti obce).

5. Ďalej Komisia upozorňuje na stanovisko Bratislavského samosprávneho kraja, ktorý vo svojom stanovisku č. 5266/2015 zo dňa 15.04.2015 k ÚP ZaD 8/2015, ktorého súčasťou boli pôvodne aj RZ 3/r, 5/r a 7/r sa vyjadril nasledovne:

„Z hľadiska ochrany prírody a prírodných zdrojov žiadame neumiestňovať trvalé bývanie medzi Hornožitnoostrovnú hrádzu a hrádzu vodného diela Gabčíkovo, kde sa nachádza Ramsarská lokalita. Na tomto území je potrebné zachovať všetky plochy a línie nelesnej drevinovej vegetácie.“

6. **Počet obyvateľov, uvádzaný v bode 6 nie je aktuálny.** V lete 2016 bolo už prihlásených 2000 obyvateľov. Počet obyvateľov, ktorí pribudnú v už schválených RZ stúpne na 7150.

7. V bode 7 je uvedený termín **“rekreačné domy”**. Definíciu rekreačných domov **nepozná stavebný zákon č. 50/1976 Zb.** ani bytová norma **STN 73 4301**. Stavebné povolenia boli vydávané na rekreačné chaty.

8. Ako najväčší nedostatok v spracovávanom dokumente - zadaní Komisia považuje **absenciu návrhu riešenia splaškových odpadových vôd** v uvedených rozvojových zámeroch 3/r, 5/r a 7/r.

Záver:

K bodu I.

Na základe vyššie uvedeného **Komisia odporúča stavebnému úradu pri posudzovaní investičného zámeru a vydávaní rozhodnutí pre stavebníka Quintela, s.r.o. Pribinova 4, Bratislava - Bytové domy II. etapa dodržiavať záväznú časť príslušného Územného plánu obce, jeho Zmeny a doplnky č. 4/2009 z marca 2010 a v zmysle toho zosúladiť všetku dokumentáciu.**

K bodu II.

Komisia navrhuje postúpiť vyššie uvedené pripomienky k Územno-plánovacej dokumentácii Územný plán rekreačnej zóny Horná vršina a Ostrovná v Hamuliakove – Zadanie spracovateľovi uvedenej dokumentácie na zapracovanie.

Na záver predsedníčka Komisie p. Ing. Paráková poďakovala prítomným za účasť na zasadnutí a ocenila ich odborné pripomienky a stanoviská k prerokovávanej problematike.

Hamuliakovo, 15. marca 2017

Zapísala:

Ing. Anna Kollárová
tajomníčka Komisie

Schválila:

Ing. Anna Paráková
predsedníčka Komisie

Prítomní : vid'. prezenčná listina v prílohe

Záver:

K bodu I.

Na základe vyššie uvedeného Komisia odporúča stavebnému úradu pri posudzovaní investičného zámeru a vydávaní rozhodnutí pre stavebníka Quintela, s.r.o. Pribinova 4, Bratislava - Bytové domy II. etapa dodržiavať záväznú časť príslušného Územného plánu obce, jeho Zmeny a doplnky č. 4/2009 z marca 2010 a v zmysle toho zosúladiť všetku dokumentáciu.

K bodu II.

Komisia navrhuje postúpiť vyššie uvedené pripomienky k Územno-plánovacej dokumentácii Územný plán rekreačnej zóny Horná vršina a Ostrovná v Hamuliakove – Zadanie spracovateľovi uvedenej dokumentácie na zapracovanie.

Na záver predsedníčka Komisie p. Ing. Paráková poďakovala prítomným za účasť na zasadnutí a ocenila ich odborné pripomienky a stanoviská k prerokovávanej problematike.

Hamuliakovo, 15. marca 2017

Zapísala:

Ing. Anna Kollárová

tajomníčka Komisie

Schválila:

Ing. Anna Paráková

predsedníčka Komisie

Prítomní : vid'. prezenčná listina v prílohe

Prezenčná listina
z rokovania Komisie pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu,
konaného dňa 14. marca 201ý v Kultúrnom dome v Hamuliakove

Prítomní:

Predsedníčka - Ing. Anna Paráková *paráková*

Tajomníčka - Ing. Anna Kollárová *ospravedlucená*

Členovia - JUDr. Soňa Urbaničová *Urbaničová*

- Ing. arch. Ladislav Magyar *Magyar*

- Ing. Miroslav Kováčik *Kováčik*

- Ing. Pavol Cesnek *ospravedlucený*

- Ing. Peter Karnas *ospravedlucený*
- obšírený ml. štúdiu Slovensko