

Zápisnica č. 2013/03

zo 20.zasadnutia komisie pre výstavbu, rozvoj a životné prostredie (KVRŽP) pri obecnom zastupiteľstve obce Marianka – Marianka, 22.04.2013

Prítomní: Pavel Gašparovič, Jozef Brestovanský, Dušan Makovický, Ivo Štassel,
Milan Kopačka, Bohuslav Blecha
Ospravedlnení: Vladimír Jánoš, Peter Hasoň,
Neospravedlnení: Tibor Požgay
Prizvaní:

Úvodom predseda komisie p. Gašparovič otvoril zasadnutie KVRŽP, privítal zúčastnených a zároveň ospravedlnil neprítomných členov komisie. Súčasne predložil nasledovný program zasadnutia komisie:

1. Stanovisko k štúdiu rodinného domu – Nad Bednárovým
 2. Stanovisko k dokumentácii pre stavebné povolenie – Alessandro Torri
 3. Stanovisko k investičnému zámeru – HB Reavis
-

Bod č.1

Projektovo-inžinierska, realizačná a obchodná spoločnosť **APROX architects**, Bratislava v zastúpení stavebníka Ján Hus s manželkou, Kukučínova 77, 90101 Malacky, požiadala KVRŽP o stanovisko k štúdiu rodinného domu. Štúdia predstavuje návrh rodinného domu na parcele č. 927/262 o výmere 428,0m², k.ú. Marianka, lokalite Nad Bednárovým. Jedná sa o čiastočne dvojpodlažný nepodpivničený objekt rodinného domu. Prízemie je v tvare L a poschodie je obdĺžnikového tvaru. Zastavaná plocha je 106,6 m², čo predstavuje 24,9% z celkovej plochy pozemku. Zeleň je riešená na ploche 255,1 m², čo predstavuje 59 % z celkovej výmery pozemku. Rodinný dom je zakrytý šikmou pultovou strechou.

Na základe uvedených skutočností KVRŽ konštatuje:

- V štúdiu je nepresne uvádzaný okres (nie Pezinok ale Marianka), tak isto časť obce Nová Marianka oficiálne nejestvuje!!! V projekte treba uvádzať lokalitu a ulicu
- predmetný pozemok je súčasťou územia, ktoré v zmysle platného ÚPN obce Marianka určený na zastavanie.
- na územie, ktorého súčasťou je aj predmetný pozemok, bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie aj s výmerami parciel ešte pred schválením ostatných zmien a doplnkov
- predmetný návrh rodinného domu v zmysle platného ÚPN obce Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov je v súlade so záväznými regulatívami
- vzhľad rodinného domu sa prispôsobuje okolitej existujúcej zástavbe a nenarúša svojím vzhľadom ani hmotou okolitú zástavbu.

KVRŽP doporučuje investorovi pánovi Jánovi Husovi s manželkou dať vypracovať projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie v súlade s predloženou štúdiou.

KVRŽP doporučuje stavebnému úradu vydať stavebné povolenie pre investora p. Jána Husa s manželkou na základe vypracovanej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Projektová dokumentácia, ktorá bude vypracovaná v súlade s prezentovanou štúdiou, už nemusí byť predložená do **KVRŽP**.

Bod č.2

Stavebník Alessandro Torri s manželkou predložil žiadosť o stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie stavby rodinného domu na pozemku p.č.134 a135 o celkovej výmere 525 m², v k.ú Marianka, Potočná ulica. Jedná sa o 3podlažný (z pohľadu od ulice Potočná), zastrešený šikmými strechami. Prvé podlažie je čiastočne zapustené po úroveň Potočnej ulice a je navrhnuté najmä pre potreby garážovania. V zadnej časti nad 2.podlažím sa nachádza terasa.

Zastavaná plocha je 175,66 m², čo predstavuje 33,5% z celkovej plochy pozemku. Plocha zelene nie je definovaná. Objekt je od existujúceho rodinného domu na parcele č.137/2 vzdialený len 0,6 m a existujúceho rodinného domu na parcele č.133 vzdialený max. 2,57 m.

Po preštudovaní, **KVRŽP konštatuje:**

- predmetný pozemok je súčasťou regulačného bloku B33, a to pôvodnej zástavby Potočnej ulice. Jedná sa o prieluku po zhorenom a následne asanovanom rodinnom dome
- v zmysle záväznej časti ÚPN obce Marianka je stanovená maximálna zastavanosť v pôvodnej zástavbe pre pozemky do 800 m² do 25%, čo návrh podstatne prekračuje. Záväzný regulatív zelene 55% návrh nedosahuje. V súlade so záväznými regulatívami ÚPN obce Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov je len zastrešenie šikmou strechou
- objekt rodinného domu svojou celkovou výškou presahuje výšku susedných domov
- aj keď sa jedná o prieluku v existujúcej zástavbe svojim osadením predstavuje izolovaný rodinný dom v radovej zástavbe. Avšak 0,6m nie je dostatočná vzdialenosť od existujúceho domu na parcele č.137/2 pre izolovaný dom najmä z hľadiska zakladania suterénu navrhovaného rodinného domu voči existujúcemu domu
- terasa navrhovaného domu je orientovaná do dvorov susedných domov.

KVRŽ doporučuje stavebníkovi upraviť projekt pre stavebné povolenie nasledovne:

- zmenšiť zastavanú plochu v súlade so záväzným regulatívom (max.25%)
- znížiť výškovú úroveň hrebeňa strechy na úroveň okolitej zástavby
- staticky posúdiť zakladanie voči rodinnému domu na parcele č.137/2 a na základe toho stanoviť bezpečnú vzdialenosť od existujúceho domu, resp. dohodnúť sa s jeho majiteľom o riešení typického radového osadenia
 - terasu riešiť tak, aby nenarúšala súkromie okolitej existujúcej zástavby
 - riešiť okno z kuchyne orientované do parcely č.137/1 zvýšeným parapetom (1700mm)
 - nakoľko existujúci rodinný dom na parcele č.133 má na fasáde orientovanej k parcele stavebníka okná (predpokladáme, že nie z obytných miestností), osadiť navrhovaný objekt rodinného domu vo vzdialenosti min. 3,0 m (čo umožňuje stavebný zákon v prielukách, resp. stiesnených pomeroch
 - preriešiť okno z jedálne podobne ako v prípade kuchyne.
 - overiť vjazd do garáže z hľadiska výškovej úrovne garáže a komunikácie v Potočnej ulici dopravným inžinierom

KVRŽ doporučuje stavebnému úradu vydať stavebné povolenie až na základe upravenej projektovej dokumentácie a kladných stanoviskách dotknutých susedov.

Bod č.3

Investor HB REAVIS MANAGEMENT spol. s.r.o požiadal o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domu s hospodárskym objektom a chovným zariadením pre psov. Objekty sú navrhované na parcelách č. 926/135,134 a čiastočne na parcelách č. 778/7, 2746/43 a 926/68 v k.ú Marianka, lokalita Ovsisko.

Prístup na pozemok je z existujúcej komunikácie lokalizovanej v k.ú. Záhorská Bystrica. Celková výmera pozemku je 5 432.5 m². Zastavaná plocha objektami je 633,7 m², čo predstavuje 12% z celkovej plochy pozemku a plocha zelene je 4 274,5 m², čo je 79%. Zastrešenie objektov je sedlovou strechou.

Na základe uvedených skutočností KVRŽ konštatuje:

- investičný zámer je plne v súlade so záväznými regulatívami platného ÚPN obce Marianka, v znení neskorších zmien a doplnkov

KVRŽP doporučuje stavebnému úradu vydať stavebné povolenie v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou.

V Marianke, dňa 22.04.2013

Zapísal: ing. arch. Gašparovič – predseda KVRŽP