

Zápisnica č. 2013/04
zo 21.zasadnutia komisie pre výstavbu, rozvoj a životné prostredie (KVRŽP) pri
obecnom zastupiteľstve obce Marianka – Marianka, 03.06.2013

Prítomní: Pavel Gašparovič, Dušan Makovický, Ivo Štassel, Milan Kopačka, Bohuslav Blecha
Ospravedlnení: Vladimír Jánoš, Peter Hasoň, Jozef Brestovanský
Neospravedlnení: Tibor Požgay
Prizvaní: Pán Adam Slanina,
pán Třebenský – investor a ing. arch. Prokopovič

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

1. Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru – Karpatská ulica
 2. Stanovisko k plochej streche – Panský les
 3. Stanovisko k investičnému zámeru – p. Švec
 4. Zmena stavby pred dokončením
-

Bod č.1

Pán Adam Slanina predložil v mene vlastníka, SOFTHARD Technology, s.r.o., Lesná 52, Marianka, zámer na výstavbu štyroch rodinných domov na pozemkoch parc. č. 834/11 a 834/10 na Karpatskej ulici, k.ú. Marianka o celkovej výmere 3 237 m². V súčasnosti sa ne predmetných pozemkoch nachádza rodinný dom pop. číslo 45. Predkladateľ má záujem so svojimi priateľmi na predmetných pozemkoch realizovať zástavbu štyroch rodinných domov so spoločnou prístupovou komunikáciou, ktorá by mala byť napojená na existujúcu komunikáciu v Karpatskej ulici. Zároveň predkladateľ predložil štúdiu, ktorá dokladuje možné umiestnenie rodinných domov. Štúdia zároveň dokladuje priestorové a výškové osadenie jednotlivých stavieb. Jednotlivé pozemky majú výmeru od 800 do 827 m². Predstava budúcich investorov je realizovať zástavbu formou „kondomínia“. Osadenie rodinných domov rešpektuje výraznú terénnu konfiguráciu pozemkov. Rodinné domy sú navrhované ako moderné prímestské bývanie s plochými strechami, ktoré sú riešené ako zelené. Rodinné domy sú navrhované ako dvojpodlažné.

Na základe uvedených skutočností KVRŽ konštatuje:

- predmetný pozemok je súčasťou regulačného bloku B7, ktorý v zmysle platného ÚPN obce Marianka je určený na zastavanie.
- regulačný blok B7 nepatrí medzi regulačné bloky, v ktorých nie je možné narušiť pôvodnú parceláciu, to znamená, že je možné predmetné pozemky preparcelovať, tak ako je navrhnuté v štúdiu
- predmetný návrh rodinných domov je v zmysle platného ÚPN obce Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov, v súlade so záväznými regulatívmi okrem zastrešenia

KVRŽP doporučuje predkladateľovi vypracovať projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie v súlade s predloženou štúdiou. Zastrešenie riešiť rodinných domov navrhnuť tak, aby rešpektovalo záväzný regulatív platného ÚPN obce Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov.

KVRŽP doporučuje stavebnému úradu vydať kladné vyjadrenie k investičnému zámeru v zmysle vyjadrenia KVRŽP.

Bod č.2

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie rodinného domu v lokalite Panský les stavebníka ing. Jozefa Třebenského, posúdila KVRŽP na svojom zasadnutí dňa 04.02.2013 a skonštatovala:

- objekt rodinného domu nie je v súlade so záväznými regulatívami súčasne platného ÚPN obce Marianka, a to:

- z hľadiska zastavanosti, kde zastavanosť prekračuje záväzný regulatív o viac ako o 6%
- z hľadiska zastrešenia, je použitá plochá strecha

Ing. Třebenský vysvetlil členom KVRŽP, že pozemok kupovali a projekty pripravovali ešte pred schálením ostatných zmien a doplnkov. Istým časovým sklzom sa dostali k podaniu žiadosti už po schválení predmetných zmien. Z toho dôvodu požiadal členov komisie o prehodnotenie svojho stanoviska.

Ing. arch. Prokopovič dokladoval fotografiami a vizualizáciou osadenie rodinného domu do daného prostredia, z ktorých je zrejmé, že svojím vzhľadom nenarúša okolitú zástavbu. Na viac v danej lokalite Panský les je už zrealizovaných viacero rodinných domov s plochou strechou.

Členovia KVRŽP v diskusii skonštatovali, že je potrebné rozlišovať lokality v rámci ÚPN obce, kde je nevyhnutné rešpektovať šikmé zastrešenie ako záväzný regulatív (pôvodná zástavba obce, resp. lokality v priamej väzbe na pôvodnú zástavbu) a lokality, kde tento regulatív bude len doporučený (napr. Panský les)

Z týchto dôvodov prehodnotila **KVRŽ svoje pôvodné stanovisko a doporučuje** stavebnému úradu vydať stavebné povolenie stavebníkovi ing. Jozefovi Třebenskému na základe predloženej projektovej dokumentácie.

Zároveň **KVRŽ odporúča starostovi obce a obecnému zastupiteľstvu zabezpečiť Zmeny a doplnky súčasne platného ÚPN obce Marianka, a to v časti záväzné a odporúčané regulatívy. V týchto zmenách a doplnkoch by mali byť určené lokality, ktorých regulatív zastrešenia šikmou strechu bude záväzný, a ktorých len doporučený.**

Bod č.3

Investor ING&REAL, s.r.o Žatevná 6, Bratislava, požiadal o stanovisko k zamýšľanej zmene stavby pred dokončením. Na predmetnú stavbu RD bolo vydané právoplatné stavebné povolenie č.j. SÚ/822/2010/SP, v ktorom bol povolený samostatne stojaci rodinný dom o rozmeroch 11,38 x 11,70m. Investor ma záujem realizovať rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami. Nastanú aj mierne úpravy rozmerov objektu.

Na základe uvedených skutočností KVRŽ konštatuje:

- predmetný pozemok je súčasťou regulačného bloku B18, ktorý v zmysle platného ÚPN obce Marianka je určený na zastavanie.
- záväzný regulatív pre zastavanú plochu je max. 25% z výmery 705 m², čo predstavuje plochu 176,5m². V stavebnom povolení bolo 134 m²- zastrešenie plochou strechou, v okolí sa nachádzajú len šikmé strechy
- samostatne stojaci rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami je v súlade so stavebným zákonom

KVRŽP doporučuje stavebnému úradu vydať súhlas na zmenu stavby pred dokončením investorovi ING&REAL, s.r.o Žatevná 6, Bratislava.

V Marianke, dňa 03.06.2013

Zapísal: ing. arch. Gašparovič – predseda KVRŽP