

03/2019

## ZASADNUTIE KOMISIE PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE, VÝSTAVBU A DOPRAVU

číslo: 03/2019 | dátum konania: **20.6.2019**

**Prítomní:** Ing. Róbert Andráši, Ing. Ivan Kováč, Ing. Tomáš Mészáros, Ing. Kristián Szekeres, PhD, Ing. Vladimír Vicena, Mgr. Simeon Vincze

**Neprítomní:** Ing. Peter Andráši, Ing. Marián Antal, Ing.arch. Viktor Becker, Ing.arch. Andrea Belzárová, Peter Szalay

### **Program:**

- 1) Prezentácia projektu „Predĺženie Hospodárskej ulice“ – investičný zámer developera
- 2) Územný plán mesta Šaľa – Návrh Zmien a Doplnkov č.7
- 3) Návrh rozpočtových priorít na r. 2020
- 4) Prerokovanie Materiálov do MsZ (výber vecne príslušných tém)
- 5) Voľné témy podľa zváženia členov komisie

### **Bod 1:**

#### **Prezentácia projektu „Predĺženie Hospodárskej ulice“ – investičný zámer developera**

Tajomníčka komisie v krátkosti informovala o investičnom zámere developera spoločnosti LAMT Development s.r.o. Šaľa, vybudovať IBV (individuálnu bytovú výstavbu), v lokalite Hospodárska ul.. Súčasťou investičného zámeru v danej lokalite je aj Predĺženie Hospodárskej ulice. Navrhovaná komunikácia je zaradená do kategórie C3 – ako obslužná, celková dĺžka navrhovanej komunikácie je 387m, t.j. 2 531m<sup>2</sup>, pozostáva z 2 jazdných pruhov šírky 2x3m, ďalej jednostranného chodníka šírky 1,5m a zeleného pásu 0,5m. Výstavba komunikácie je rozdelená na 2 etapy. Prvá etapa predstavuje 1 320 m<sup>2</sup>, v úseku cca 220m prechádza popri existujúcej IBV. Vybudovanie navrhovanej komunikácie by pomohlo vyriešiť aj problém obyvateľov existujúcich rodinných domov, ktorí majú teraz prístup k svojim nehnuteľnostiam len po nespevnenej ceste vysypanej kamenivom. Súčasná situácia zostala po nedoriešených vzťahoch spred 10.rokov, z obdobia výstavby rodinných domov. Nový developer, ktorý plánuje vybudovať novú IBV v danej lokalite, žiada mesto o spoluprácu a navrhuje mestu spolufinancovanie 1.etapy výstavby komunikácie vo výške 60%, z celkovej ceny rekonštrukcie, t.j. 80.000 Eur. Po úvodných informáciách prebehla diskusia členov komisie. V diskusii odznelo, že rozširovanie lokality o nové bývanie (IBV) je dobrý investičný zámer. Nemalo by sa však zabudnúť na to, že význam komunikácie vzrástie tým, že pribudnú noví obyvatelia a tiež tým, že sa vybuduje obchvat mesta. Preto by bolo vhodné vybudovať komunikáciu vyššej kategórie C2 (2x3,5m) a v súčinnosti s mestom riešiť komunikáciu už od križovatky pri Extrabenze, riešiť napojenie celého územia na infraštruktúru, mysiť na

prístup MHD v budúcnosti do danej lokality, prístup zvozového vozidla odpadu, a zohľadniť ostatné súvislosti. K danému bodu prebehla voľná diskusia.

**Komisia k bodu č.1 nehlasovala.**

**Bod 2:**

**Územný plán mesta Šaľa (ÚPNO Šaľa) – Návrh Zmien a Doplňkov č. 7**

Komisia prerokovala Návrh Zmien a Doplňkov č.7 ÚPNO Šaľa.

Predkladajú sa dva návrhy zmien, je ponechaná možnosť doplniť prípadné požiadavky na zmeny a doplnky ÚPNO na nasledujúcom zasadnutí mestského zastupiteľstva, ktoré sa uskutoční v septembri 2019. Hlasovanie o jednotlivých návrhoch zmien prebehlo osobitne.

**1.návrh zmeny:**

Spoločnosť IN Group, a.s. požiadala o prekvalifikovanie funkčného využitia a priestorového usporiadania v lokalite „Zimný pristav“, územie, ktoré patrí do Priestorovo-funkčného Celku rieky Váh. Investičným zámerom je v danej lokalite vybudovať športovo-rekreačný areál s lodenicou s možnosťou rekreačného ubytovania, so zameraním na vodné športy. V súčasnosti je v ÚPNO definované prevažujúce funkčné využitie ako ekostabilizujúca vegetácia a významnou hospodárskou funkciami a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia, ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Investor požaduje doplniť rekreačné ubytovanie, vybavenosť v spojení so športom a rekreáciou ako nosnou funkciami, a prevažujúce priestorové usporiadanie územia zmeniť na zástavbu do 4NP, so zastavanosťou max.70%, ozelenením min.20%, pri rešpektovaní všetkých environmentálnych a ostatných relevantných podmienok, ktoré budú doplnené a upresnené spracovateľom územného plánu. V diskusii odznalo, že nová lokalita si vyzaduje komplexné riešenie, napojenie na existujúcu infraštruktúru, dopravné riešenie, riešenie optimálnej zastavanosti a podlažnosti vzhľadom na okolitú prírodu. Spoločnosť predložila mestu urbanisticko-architektonickú štúdiu lokality, na zasadnutí ju komisia nemala k dispozícii.

**Komisia hlasovala za obstarávanie návrhu č.1 ZaD č.7**

Za: 5

Zdržal sa: 1

Proti: 0

**2.návrh zmeny:**

Mesto, v záujme vlastníkov parciel v stabilizovaných záhradkových osadách, navrhuje doplniť existujúce regulatívy o "rekreačnú vybavenosť", t.j. s hviezdičkou, a podrobnejšie definovať zóny "individuálnej mestskej rekreácie", s prípustnou rekonštrukciou alebo novou výstavbou, do maximálnej výmery 50 m<sup>2</sup>, počtom nadzemných podlaží (NP) 1 +1 (podkrovie, alebo ustúpené podlažie s možnosťou 1 podzemného podlažia (PP), pričom +- 0,00 max 50 cm od úrovne okolitého terénu), taktiež upraviť text v záväzných regulatívoch, dnes definované

ako: "trvalé vylúčenie stavieb typu rekreačná a záhradná chata v rámci celého katastrálneho územia mesta, pre jestvujúce záhradné chatky stanoviť zásady pre údržbu alebo zachovanie stavebno – technického stavu, vylúčiť akékoľvek rozširovanie podlažných alebo zastavaných plôch trvalými – murovanými konštrukciami". Text záväznej časti upraviť tak, aby umožňoval budovať „individuálnu rekreačnú vybavenosť“ za dodržania stanovených podmienok. Navrhovaná zmena regulatívov územného plánu sa týka len území so stabilizovanými záhradkovými osadami, ktoré sa nachádzajú v nasledovných Priestorovo-funkčných celkoch (PFCelok) a častiach (PFČasť):

1) Pri Futbalovom štadióne vo Veči (bývalé pozemky Duslo, a.s.) , časť záhradiek sa nachádza v PFČasť Nová Veča-centrum, a časť záhradiek v PFČasť Nová Veča-Východná os.

2) Pri Zimnom štadióne v Šali, t.j. PFČasť Jozefov-sever

Prebehla diskusia o tom, že súčasné znenie Územného plánu nedovoľuje výstavbu alebo rozširovanie záhradných chatiek v zastavanom území mesta, umožňuje len údržbu súčasného stavu. Keďže nároky obyvateľov sa zmenili, a záhradky plnia viac rekreačnú funkciu pre obyvateľov mesta ako poľnohospodársku, preto chcú obyvatelia záhradky, ktoré majú v osobnom vlastníctve, využívať na rekreačný účel. V diskusii odznelo, že treba stanoviť jasné podmienky zástavby tak, aby zodpovedali len rekreačnému účelu, nakoľko v záhradkárskej osade nie sú vytvorené podmienky pre budovanie prípojok IS (hlavne vodovod, kanalizácia), komunikácie, nie sú podmienky na prístup zvozového vozidla komunálneho odpadu, prípadne prístup Záchranárskych zložiek (Hasičov). Z horeuvedených dôvodov v diskusii odznel aj názor, zachovať súčasný stav v územnom pláne, alebo zmeniť navrhovanú zastavanú plochu.

#### **Komisia hlasovala za obstarávanie návrhu č.2 ZaD č.7**

Za: 5

Zdržal sa: 0

Proti: 1

#### **3.Návrh zmeny:**

V súčasnosti prebiehajú práce na Dopravnom genereli, ktorý bude komplexne riešiť dopravnú situáciu mesta, čo sa týka dynamickej a statickej dopravy. Kompletné výsledky Dopravného generelu by mali byť predložené mestu a komisii na pripomienkovanie najneskôr v októbri 2019.

Vzhľadom na horeuvedené skutočnosti, komisia odporúča MsZ, zahrnúť do obstarávania Zmien a Doplnkov č.7 ÚPNO, zapracovanie výsledkov Dopravného generelu do Územného plánu, a zároveň aktualizovanie výkresu ÚPNO „Verejné dopravné vybavenie“.

#### **Komisia hlasovala za obstarávanie návrhu č.3 ZaD č.7**

Za: 6

Zdržal sa: 0

Proti: 0

#### **Bod 3:**

#### **Návrh rozpočtových priorít**

Mnohé komunikácie sú v zlom technickom stave. Komisia odporúča rekonštrukcie robiť kvalitne, zarezáť výtlky a znova zaasfaltovať. Rýchla laserová technológia, ktorá sa používa, má krátku životnosť. Po krátkom čase sú výtlky ešte väčšie, a navyše voľné časti kameniva sú nebezpečné pre cyklistov a motocyklistov z hľadiska možného šmyku.

Komisia odporúča MsZ zaradiť do rozpočtu na r. 2020 hlavne Rekonštrukciu nasledovných komunikácií na uliciach:

Budovateľská, Kukučínova, SNP, Okružná, ČSĽA.

**Komisia k bodu č.3 nehlasovala.**

**Bod 4:**

**Prerokovanie Materiálov do MsZ vecne príslušných tém.**

Členovia komisie v krátkosti prešli materiály do MsZ, ktoré sa týkali prenájmu a prevodu pozemkov mesta do vlastníctva. Komisia zastáva stále rovnaký názor, že ak je to možné, mesto by si malo svoje pozemky ponechať vo vlastníctve, aby ich v prípade potreby vedelo využiť pre potreby mesta a jeho obyvateľov.

**Komisia k bodu č.4 nehlasovala.**

**Bod 5:**

**Voľné témy podľa zváženia členov komisie**

Komisia odporúča MsZ zaviesť poplatok investorov za rozvoj od roku 2020 a využívať ho na budovanie a skvalitnenie infraštruktúry v meste. Komisia odporúča MsZ zabezpečiť a pripraviť podklady na aplikovanie poplatku v zmysle zákona tak, aby sa s jeho výnosom mohlo počítať v rozpočte mesta už v roku 2020. Výnos z poplatkov investorov za rozvoj, by aspoň čiastočne pomohol riešiť opravy a budovanie komunikácií alebo iných mestských investícií.

**Komisia hlasovala k bodu č.5**

Za: 6

Zdržal sa: 0

Proti: 0



Za správnosť: Ing. Róbert Andráši, Ing. Zuzana Hrubá