

ZÁPISNICA ZO STRETNUTIA KOMISIE PRE ROZVOJ OBCE MILOSLAVOV, ktoré sa konalo dňa 14.9.2017 o 19:00 hod. v zasedačke obecného úradu obce Miloslavov

Prítomní: podľa priloženej prezenčnej listiny

Body PROGRAMu:

1. Zmeny a doplnky Územného plánu obce – návrh postupu (stavebný úrad)
2. Revízia stavu projektov obce a určenie priorit
3. Rôzne

1. ZMENY A DOPLNKY UP

Bod programu týkajúci sa Zmien a Doplnkov Územného Plánu obce Miloslavov bol na minulom stretnutí KPRM odložený pre nedostatočnú kapacitu zamestnancov stavebného úradu na prípravu podkladov (odchod vedúcej stavebného úradu).

V súčasnosti na stavebnom úrade pôsobí pani Ing. arch. Radianska (od februára 2017), pričom medzi činnosti, ktorými sa zaoberá, sú aj vydávanie územno-plánovacích informácií a vykonávanie územných konaní (podľa platného územného plánu z r.2009).

Ing. arch. Radianska oboznámila prítomných členom komisie so stavom a vývojom zástavby v obci v rozsahu vydaných územných a stavebných povolení vo vzťahu k Územnému plánu obce Miloslavov, ktorý bol schválený v roku 2009 a doplnený prostredníctvom Zmien a Doplnkov č.1/2012 a 1/2013.

Momentálne prebieha realizácia technickej infraštruktúry na základe vydaných stavebných povolení v miestnej časti Miloslava, okolo kruhového objazdu (lokality RZ 16 a RZ 18, RZ19), v dôsledku čoho sa očakáva veľa územných a stavebných konaní na veľký počet objektov – rodinných domov aj bytových domov.

Lokalita rozvojového zámeru RZ 13 je rozdelená na 4 časti – 4. Etapy. Z toho je už pre etapu RZ13/1.etapa vydané stavebné povolenie na technickú infraštruktúru a komunikáciu a momentálne prebieha výstavba. Na časť RZ 13/ II. etapa je vydané rozhodnutie o umiestnení stavby na technickú infraštruktúru a komunikácie a tiež na objekty rodinných domov. Pre etapy RZ13 / III. a RZ13/IV prebiehajú územné konania. Sú vydané územné rozhodnutia na technickú infraštruktúru pre časť plochy rozvojových zámerov RZ 11 a RZ 12.

Lokalita RZ 6 je už vybudovaná aj s obslužnou komunikáciou C1 v zmysle územného plánu. V lokalite RZ 8 bolo prerušené územné konanie, nakoľko neboli dodržané podmienky územného plánu zo strany developera. Ďalšie územné konanie v RZ 8 prebieha. Tu už nie je možné riešiť územný plán zóny. V lokalitách RZ 7 a RZ 9, RZ10 zatiaľ nebol podaný návrh na územné konanie, preto by bolo ešte vhodné vypracovať územný plán zóny. Už sa pripravuje projektová dokumentácia v rozsahu polovice plochy RZ9 , zatiaľ ešte nebol podaný návrh na územné konanie.

V praxi sa ukazuje, že počas územných konaní technických infraštruktúr nie je už možné v dostatočnej miere ovplyvniť optimálne funkčné využitie a organizáciu územia, najmä dopravné riešenie. Ak územný plán teoreticky uvažoval s integráciou základnej občianskej vybavenosti v obytných územiach, v skutočnosti sa navrhujú len objekty na bývanie. Developeri prirodzene tlačia na čo najväčšiu zastavanosť s monofunkciou bývanie a značne absentuje zložka občianskej vybavenosti. Vo viacerých prípadoch sa ukazuje potreba spracovania územného plánu zóny

(spodrobne a skokretizovanie vybranej časti územného plánu). Z obytných území rozvojových zámerov, ktoré sú doteraz zaradené do územného plánu už nezostáva veľa možností tento stav zlepšiť a preto sú územné plány zón o to dôležitejšie...

Preto by bolo vhodné zadať spracovanie územného plánu zóny pre RZ 11, najmä z dôvodu, že v tejto zóne je v ÚPN vymedzená plocha pre občiansku vybavenosť, s optimálnou dopravnou obsluhou v nadväznosti na plánovaný kruhový objazd a pod. Vymedzená plocha na občiansku vybavenosť v územnom pláne v RZ 11 by bola vhodná napr. na výstavbu väčšieho objektu so obchodnou vybavenosťou a službami (s dobrou dopravnou dostupnosťou pri hlavnej ceste).

Územný plán zóny by bol vhodný aj pre lokality RZ 3 a RZ 4 (areál na konci Čerešňovej – pri bývalom družstve). Respektíve je potrebné zahrnúť rozšírenie tejto zóny v Územnom pláne zmeny a doplnky, z hľadiska optimálnej urbanizácie územia je nevhodne táto zóna v doteraz platnom územnom pláne ohraničená hranicami areálu bývalého družstva.

Riešením je aj vypracovanie urbanistických štúdií, ako územnoplánovacích podkladov pred spracovaním územného plánu, ktoré by sa preniesli do aktualizácie Územného plánu. Urbanistické štúdie by mohli slúžiť na preverenie koncepcnej urbanizácie obce v zmysle vyváženého rozdelenia funkčných plôch, na vyhľadanie možností na umiestnenie areálu základnej školy, škôlky a ostatných potrebných objektov pre dynamicky sa rozrastajúcu obec. Je potrebné skonštatovať, že súčasný územný plán nereflektuje potreby obce vo vzťahu k občianskej vybavenosti v pomere k rozsiahlym plochám určených ako obytné územia.

Celkovo prevláda výstavba na bývanie, s vysoko nedostatočnou kapacitou občianskej vybavenosti, zároveň sa vytrácajú aj prírodné prvky.

K pripravovaným Zmenám a doplnkom Územného plánu by bolo vhodné zahrnúť:

- v časti Miloslava vypustiť komunikáciu súbežnú so Slničnou a Veternou ulicou, v jej trase je už vybudovaných viacero rodinných domov, vzhľadom na existujúcu rozdrobenosť parciel nebude možné doriešiť majetkové vzťahy a vytvoriť príslušnú územnú rezervu na uvedenú komunikáciu. V územnom pláne navrhnuť reguláciu pre výstavbu na týchto plochách, ktoré tvoria zadné časti záhrad k zástavbe na Veternej a Slničnej ulici.
- vypustiť komunikáciu z vonkajšej strany v dotyku s navrhovaným obytným územím RZ 13 a RZ 12 v časti Miloslava, je v kolízii s miestnym biokoridorom (nemá opodstatnenie ju budovať).
- Zmeniť názov „Prieluky 1-45“ v stabilizovanom území intravilánu obce, zmeniť názov na: „Prieluky – doplnenie zástavby v intraviláne obce“, tu lepšie definovať regulatívy pre zástavbu v zadných častiach záhrad a pre zahusťovanie zástavby aj v súvislosti s napojením na obslužné a účelové komunikácie.
- v plošnej rezerve 14, ktorá ešte nie je zaradená do ÚPN doplniť a zväčšiť plochu určenú na občiansku vybavenosť v časti Miloslava (za škôlkou)
- v lokalite 14 navrhnuť zväčšenie polomeru oblúka trasy komunikácie C1, čo bude mať vplyv zmenu vzájomného pomeru plôch plošných rezerv 14 a 15, časť týchto plôch zaradiť do ÚPN
- navrhnuť kruhový objazd pri vjazde do zberného dvora, čím by sa aj eliminoval ostrý lom zákruty, a zároveň v okolí navrhované kruhového objazdu vyčleniť priestor na občiansku vybavenosť, v tejto súvislosti by bolo možné uplatniť koncepciu spojenia dvoch častí obce Miloslavov, tu venovať väčšie plochy aj pre funkcie občianskej vybavenosti prípadne s možnosťou urbanizovania „nového centra obce“ s polyfunkčnými objektami, základnou školou, škôlkou a ostatnými funkciami, ktoré absentujú a ešte viac budú absentovať, keď príde k zastaveniu všetkých plôch, ktoré sú v ÚPN určené na bývanie.

- upraviť už neopodstatnené pásmo izolačnej zelene v lokalite pri bývalom družstve a navrhnuť doplnenie funkcie občianska vybavenosť , šport a rekreácia v zmysle už daných regulatív (nie bývanie),
- na návrh členov komisie: vyčleniť od navrhovaného kruhového objazdu pás na rad rodinných domov popri cyklotrase, za účelom spojenia oboch častí obce obcí,
- na návrh členov komisie: vyčleniť aj verejné parkovacie miesta, nakoľko enormný nárast výstavby v obci priniesol aj túto potrebu
- časť lokality RZ 23 a časť RZ 24 zaradiť na obmedzenú výstavbu zároveň s účelom budovania komunikácie obchvatu a kruhového objazdu pri vstupe do miestnej časti Miloslava (tento bod prehodnotiť v súvislosti vyššie uvedeným)
- lokalita RZ 21 ponechať ako rezervu
- posúdiť doručené žiadosti od fyzických a právnických osôb k ÚP.

Vypracovaný návrh z Komisie rozvoja bude predložený Obecnému zastupiteľstvu, ktoré by malo zadať spracovanie zadania pre zmeny a doplnky územného plánu.

V procese Zmien a Doplnkov Územného plánu je potrebné obstaráť obstarávateľa a spracovateľa ÚP, čo obec zabezpečí obec.

Komisia požiadala, aby v časti Územný plán na webovej stránke obce bol jasne rozčlenený pôvodný územný plán s textovou časťou, osobitne zmeny a doplnky 1/2012 a osobitne 1/2013. Súčasne požiadala úrad o zabezpečenie zverejnenia aktuálneho Územného plánu (po zmenách a doplnkoch 2012 a 2013), pretože zverejnená grafická verzia Územného plánu je už neaktuálna).

2. Stav projektov

Členovia KPROM podrobne prebrali stav jednotlivých projektov, pričom aktuálne zmeny boli zapracované do tabuľky, ktorá tvorí Prílohu č.1 k tejto zápisnici.

3. Rôzne

Spravodajca obce - komisia navrhuje pripraviť ešte jedno číslo k Vianociam a žiada redakčnú radu Spravodajca o jeho prípravu.

Zapísal: R.Bačová

Ing. Renáta Bačová,
predseda komisie