



Obec Chorvátsky Grob

Súborné stanovisko ku Urbanistickej štúdii obce Chorvátsky Grob

prerokovávanej ako

Koncept riešenia Územného plánu obce Chorvátsky Grob (§ 21 ods. 8 stavebného zákona)

OBSAH:

1. SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ obce Chorvátsky Grob
2. PRIEBEH PREROKOVANIA
3. POSÚDENIE SPLNENIA POŽIADAVIEK ZADANIA UŠ
4. POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE NÁVRHU RIEŠENIA ÚPN O Chorvátsky Grob
 - 4.1. Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov
 - 4.2. Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk správcov sietí technickej infraštruktúry a SVP a.s.
 - 4.3. Požiadavky na riešenie dopravy a technickej infraštruktúry
 - 4.4. Ďalšie požiadavky na zapracovanie resp. na preverenie v Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob
 - 4.5. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
5. ZÁVER

jún 2022

Toto súborné stanovisko je v zmysle platnej legislatívy výsledkom procesu prerokovania **Urbanistickej štúdie obce Chorvátsky Grob, 12/2021**, ako Konceptu riešenia nového ÚPN O Chorvátsky Grob (ďalej aj ÚPN O ChG). Súborné stanovisko je vypracované podľa § 21 ods. 7 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) v súčinnosti s § 14 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej vyhláška).

Na základe jeho časti „4. POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE NÁVRHU RIEŠENIA ÚPN obce Chorvátsky Grob“ sa odovzdávajú spracovateľovi nového ÚPN O pokyny a požiadavky na vypracovanie Návrhu riešenia ÚPN O ChG.

Podľa postupu obstarania nového územného plánu obce prijatého Obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 13/2020 zo dňa 7.4.2020 nasleduje etapa Zadanie ÚPN O ChG – jeho spracovanie, prerokovanie, posúdenie a schválenie v zmysle prísl. ustanovení stavebného zákona.

1. SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ obce Chorvátsky Grob

UŠ obce Chorvátsky Grob je vypracovaná v súlade so Zadaním UŠ obce Chorvátsky Grob, 10/2020, ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (§ 4 stavebného zákona) a nahrádza koncept riešenia územného plánu obce (§ 21 ods. 8 stavebného zákona).

Obsah, rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie bol stanovený v Zadaní UŠ obce Chorvátsky Grob. Návrh riešenia UŠ je spracovaný v 2 variantoch a v rovnakom rozsahu ako návrh územnoplánovacej dokumentácie (§ 13 vyhlášky - Obsah územného plánu obce), obsahuje aj návrh záväznej časti územného plánu obce – tzn. návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb (§ 12 ods. 3 vyhlášky).

Súčasťou spracovania UŠ obce Chorvátsky Grob bola etapa "Prieskumy a rozbory pre Urbanistickú štúdiu obce Chorvátsky Grob, júl 2021" v zmysle § 19c stavebného zákona a § 7 vyhlášky, ktorých súčasťou bolo spracovanie MÚSES obce a KEP.

2. PRIEBEH PREROKOVANIA

- 22.10.2020 obec Chorvátsky Grob ako orgán územného plánovania odsúhlasila v zmysle §4 ods.3 stavebného zákona **Zadanie pre UŠ obce Chorvátsky Grob**
- v Zadaní UŠ je uvedený postup obstarania nového územného plánu obce (str.4), ktorý bol prijatý Obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 13/2020 zo dňa 7.4.2020.
- 07.02.-20.03.2022 **lehota prerokovania** Návrhu riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob
- prerokovanie UŠ bolo jednotlivo oznámené dotknutým orgánom listom zo dňa 07.02.2022 a verejnosti oznámené verejnou vyhláškou zverejnenou na úradnej tabuli a na webovej stránke obce dňa 04.02.2022
- prerokovávaná dokumentácia bola počas celej doby prerokovania v tlačenej forme k dispozícii na štúdium na Obecnom úrade Chorvátsky Grob a zverejnená v elektronickej forme na oficiálnej webovej stránke obce
- 07.03.2022, 16:00 verejné prerokovanie s **odborným výkladom spracovateľa UŠ** v zasadačke Obecného úradu obce Chorvátsky Grob s online prenosom a pripojením
- apríl/máj 2022 **vyhodnotenie podaných stanovísk** k Návrhu riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob a spracovanie Tabuľky vyhodnotenia pripomienok k UŠ obce ChG

máj/jún 2022	prerokovanie nezohľadnených pripomienok (s uplatnením postupu podľa Metodického usmernenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 23.08.2012 k prerokovaniu nezohľadnených pripomienok ku konceptu) - vysvetlenie vyhodnotenia stanovísk a spresnenie zapracovania akceptovaných pripomienok a požiadaviek do nového ÚPN O ChG - prerokovanie nezohľadnených pripomienok ku UŠ je doložené listami s informáciou o vyhodnotení nezohľadnených pripomienok resp. záznamami z prerokovaní
jún 2022	vypracovanie Súborného stanoviska .

3. POSÚDENIE SPLNENIA POŽIADAVIEK ZADANIA UŠ

Návrh riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob bol vypracovaný na základe Prieskumov a rozborov a jeho riešenie vychádza z odsúhlaseného Zadania pre UŠ obce Chorvátsky Grob a rozpracováva požiadavky a ciele, ktoré má územný plán obce riešiť. Obsah a rozsah predloženej urbanistickej štúdie **zodpovedá požiadavkám Zadania urbanistickej štúdie obce Chorvátsky Grob, október 2020.**

Riešenie urbanistickej štúdie (v zmysle Zadania UŠ) navrhlo

- **novú urbanistickú koncepciu rozvoja obce** vo variantoch s dôrazom na:
 - ochranu prírody a životného prostredia
 - zabezpečenie sociálnej súdržnosti obce
 - saturovanie potrieb občianskej vybavenosti obce
 - napojenie obce na nadradené systémy dopravnej a technickej infraštruktúry.
- **spôsob regulácie zástavby obce**, ktorý bude dostatočne jednoznačný a vykonateľný tak, aby zohľadňoval potreby výkonu stavebného úradu a aby bol dostatočne zrozumiteľný pre obyvateľov obce a záujemcov o investovanie v obci (Zadanie UŠ, str. 5-6).

V UŠ bol **územný rozvoj riešený variantne**:

1. Variant bude vychádzať z platného územného plánu a bude sa snažiť v maximálnej miere zachovať už schválené plochy a skvalitnenie rozvoja bude riešiť len dotváraním založeného územného rozvoja a dopĺňaním, prípadne zmenami funkčného využitia

2. Variant bude ráznejšie reflektovať navrhnutý stav a môže priniesť aj návrhy na zmeny doteraz schválených plôch tak, aby bol zabezpečený vyváženejší stav územia (Zadanie UŠ, str. 14).

UŠ obce ChG rešpektuje v max. nožnej miere platný ÚPN O Chorvátsky Grob a záväznú časť ÚPN R BSK (2017) v znení zmien a doplnkov, je spracovaná v súlade s regionálnym územným systémom ekologickej stability – RÚSES a platnými právnymi predpismi. Požiadavky na riešenie jednotlivých oblastí, ktoré boli formulované v Zadaní UŠ sú v Návrhu riešenia UŠ splnené.

Na základe stanovísk ku Návrhu riešenia UŠ a výsledkov jej verejného prerokovania možno konštatovať, že boli splnené hlavné ciele a požiadavky na riešenie stanovené v Zadaní UŠ a je možné pokračovať v obstarávaní nového ÚPN O ChG podľa postupu, ktorý bol prijatý Obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 13/2020 zo dňa 7.4.2020.

4. POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE NÁVRHU RIEŠENIA ÚPN obce Chorvátsky Grob

Ku UŠ obce ChG bolo doručených 14 písomných stanovísk z 36 jednotlivo oslovených dotknutých orgánov a organizácií. Verejnosť sa ku konceptu mohla písomne vyjadriť v zákonnej lehote, najneskôr do 20.03.2022. Z radov verejnosti a vlastníkov podalo písomné pripomienky 61

subjektov (stanoviská s rovnakým textom boli združené). Jeden dotknutý orgán a 2 subjekty sa vyjadrili po lehote.

Na základe výsledkov prerokovania Návrhu riešenia UŠ obce ChG žiada obstarávateľ pri spracovaní Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob dopracovať **variant 1** so zapracovaním požiadaviek, ktoré vyplynuli z prerokovania UŠ a to:

4.1. Požiadavky na zapracovanie vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov

- v zmysle požiadavky OU BA, odbor ochranných prostriedkov minimalizovať zábery poľnohospodárskej pôdy (PP)
 - je nutné revidovať funkčné plochy na území obce,
 - funkčné plochy zelene rozčleniť podrobnejšie podľa účelu (krajinná zeleň, zeleň parkov, izolačná zeleň),
 - prepracovať bilancie záberov PP v štruktúre:
 - pozemky, na ktoré už bol vydaný súhlas so záberom PP, ale sú doteraz nezastavané,
 - pozemky, na ktoré už bol vydaný súhlas so záberom PP, ale sa mení funkčné využitie,
 - pozemky, kde sa mení len využitie PP,
 - pozemky s reálnymi novonavrhovanými zábermi PP.
- v zmysle požiadavky OU BA, odbor ochrany životného prostredia je potrebné zosúladiť a aktualizovať MÚSES obce ChG s RÚSESom okresu Senec
- v zmysle požiadavky MŽP SR, v textovej časti Radónové riziko - doplniť grafické znázornenie (mapka s vyznačením radónového rizika)
- v zmysle požiadavky BSK:
 - doplniť zásady a regulatívy ÚPN R BSK - č. 1.3.7., 1.3.7.1. až 1.3.7.5. 2.2.2, 2.2.3., 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3., 5.3.8., 5.4.1., 5.4.3., 5.4.4., 6.4., 6.9.9., 8.15., 8.15.1., 8.24., 8.31., 8.32., 8.32.5., 9.7.11.; regulatív 9.2.1. opraviť na správne číslovanie 9.3.13.; regulatív 9.2.2. opraviť na správne číslovanie 9.7.7.; taktiež doplniť súvisiace verejnoprospešné stavby č. 1.1., 1.8.1., 1.12.4. a 4.7.
 - doplniť údaje - Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (schválený Uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.09.2013, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 1/2013 zo dňa 20.09.2013) v znení Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj (schválené Uznesením zastupiteľstva BSK č. 94/2017 zo dňa 29.09.2017, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č. 3/2017) zo dňa 29.09.2017.
- v zmysle požiadavky Dopravného úradu zapracovať ochranné pásma aj do textovej časti s upozornením na preverenie obmedzení „určených ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia - nesmerový rádiový maják NDB /id OKR/ 7. Km, sektor B a C“ – obmedzenie podlažnosti zástavby, požiadavky na materiálú skladbu, výška parkovej zelene,...“
- v zmysle požiadavky NDS, a.s. rešpektovať právoplatné stavebné povolenie na stavbu Diaľnice D1 Bratislava-Senec, skapacitnenie, 1. etapa BA - Triblavina a zapracovať ho (§1a zákona 129/1996 Z.z.).

4.2. Požiadavky na zapracovanie vyplývajúce zo stanovísk správcov sietí technickej infraštruktúry a SVP a.s.

- BVS, a.s. a Agilita - zapracovať výsledky aktualizovanej expertíznej štúdie lokality Čierna voda s názvom, Štúdia tvorby, odvedenia a zadržania zrážkových a povrchových vôd z lokality Čierna Voda so zohľadnením súčasného stavu zastavanosti a realizovaných vodozadržných prvkov v susedných zastavaných územiach”, SKOV s.r.o. - RNDr. Stanislav Klaučo, január 2016.
- BVS, a.s. a SVP, a.s. - aktualizovať údaje o intenzite atmosférických zrážok (SHMU, 08/2021)

- BVS, a.s. - riešiť zásobovanie vodou bez využitia vodovodu DN 300 na Triblavinskej ul.
- vzhľadom na novelu zákona č. 442/2002 Z.z. (vodný zákon) platnú od 1.1.2022 preveriť veľkosť PHO ČOV na ul. Triblavinská, následne bude prípadne možné prehodnotiť aj funkčné využitie okolitých pozemkov.

4.3. Požiadavky na riešenie dopravy a technickej infraštruktúry

- zapracovať do Návrhu riešenia ÚPN O ChG výsledky dopravno-kapacitného posúdenia, ktoré sa realizuje následne po spracovaní a vyhodnotení UŠ obce Chorvátsky Grob
- úpravu dopravnej časti textovej aj grafickej v zmysle nového cestného zákona (miestne cesty a pod.)
- vypustiť dopravné prepojenia zóny Na pasienku s cestou Javorová alej
- vypustiť dopravné prepojenia lokalít Javorová alej a Hviezdoslavova
- vypustiť dopravné prepojenia zóny Javorová s cestou Javorová alej.

4.4. Ďalšie požiadavky na zapracovanie resp. na preverenie v Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob

- vypustiť plochy živočíšnej výroby vrátane ochranného pásma a príslušného regulačného listu z grafickej aj textovej časti a upraviť regulačný list č. 10 v zmysle „slovné spojenie *poľnohospodárska výroba* nahradiť *rastlinná výroba* a vypustiť funkčné využitie kompostáreň“
- preveriť návrh plochy pre urnový háj v lokalite Triblavina
- vypustiť plochu cintorína pri areáli PD (var. 1) a preveriť umiestnenie cintorína v severnej časti k.ú. Chorv. Grob pri Slov. Grobe resp. preveriť inú lokalitu na jeho umiestnenie
- úprava funkčnej plochy na plochy bývania v RD mestského typu s max. podlažnosťou 2+0NP (časť plochy V15)
- na základe požiadaviek preveriť lokality, kde je v platnom ÚPN O max. podlažnosť 2+0NP pre zástavbu RD a stanoviť túto podlažnosť aj pre nový ÚPN O ChG
- doplnenie funkčnej plochy bývanie v RD vidieckeho typu pre p.č. 733/220,;/222,;/224
- pre funkčnú plochu V27 upraviť max. podlažnosť na 2NP vrátane podkrovia (2+0NP)
- zmena funkcie na plochy bývania v RD mestského typu (VR34 - p.č. 1587/158 a :/157)
- zmena funkčného využitia v sektore C03 na OVK
- v regulačnom liste pre OVK doplniť do prípustnej funkcie plochy špecifického bývania
- doplnenie funkčnej plochy bývanie v RD vidieckeho typu pre p.č. 332/1 a 334
- preklasifikovať plochy verejného parku popri toku Čierna voda na plochy krajinskej zelene
- zahrnúť funkčné plochy bývania (časť U39 podľa ZaD č. 1/2004 - Šúrske Lúky) vrátane určenia adekvátnych plôch pre zariadenia OV s tým, že podľa výsledku aktuálne vedeného súdneho sporu o vyslovenie nesúladu VZN č. 72/OZ-2004 bude materiál Návrhu riešenia ÚPN O adekvátne upravený
- zahrnúť kapacity exist. zariadenia MŠ Javorová alej do plošných ukazovateľov, vrátane dostupnosti (tabuľka č. 9, str. 18)
- upraviť počet žiakov ZŠ Hrudky v tabuľke kapacít existujúcich ZŠ (253 detí, špeciálne pedagogické centrum) a tiež plošné ukazovatele v rámci návrhovej časti UŠ (tabuľka č. 9, str. 18)
- zadefinovať a rozšíriť územia/lokality, pre ktoré bude platiť povinnosť vypracovať samostatný UPN zóny podľa požiadaviek obce (Zadanie ÚPN O ChG)
- vyjadriť plochy služobných bytov percentuálne k prevládajúcej funkcii v regulačných listoch pre priemyselné, výrobné a poľnohospodárske účely

- pre prevládajúce/dominantné funkčné využitie územia s občianskou vybavenosťou definovať pomer resp. percentuálny podiel obslužných bytov k celkovej dominantnej funkcii
- pre regulatívy funkčného využitia RD upraviť max. koeficient zastavanosti tak, aby spolu s koeficientom zelene tvoril 85% z celkovej plochy pozemku
- bilancie plôch zelene členiť na zeleň krajinná, izolačná a parková
- prehodnotiť umiestnenie MKZ (C12) v novom centre obce
- pre lokalitu T11 zadefinovať nový typ funkčnej plochy (nový regulačný list) „Bývanie v bytových domoch s OV v parteri objektov“ a preveriť jej ďalšie aplikovanie na území Čierna Voda
- funkčné využitie navrhovaných plôch pre územie Promcen v kontakte s lokalitou PH3 upraviť podľa skice, ktorá je prílohou záznamu z dorokovania dňa 2.6.2022
- úprava funkčnej plochy bývanie v BD aj pre p.č. 1656/846
- v regulačnom liste bývanie v BD doplniť ku zariadeniam dopravnej infraštruktúry spresnenie (napr: čsph, ...)
- vo výkrese Zábery PP v tabuľkách záberov PP s už udeleným súhlasom vypustiť slovo „navrhované“
- používať pojmy „poľnohospodárska pôda (PP) a lesné pozemky (LP)“
- lokality Promcen a Triblavina (obe MCST a.s.) vypustiť z bilancii záberov PP, keďže tieto plochy už boli v minulosti zastavané
- upraviť reguláciu funkčných plôch tak, aby sa prípadné plochy nadzemných hromadných garáží resp. statickej dopravy pod objektmi nezapočítali do HPP pre bývanie
- pre lokalitu Triblavina preveriť možnosť návrhu 1,5 mil. m² HPP pre bývanie a k tomu prislúchajúci objem HPP pre občiansku vybavenosť
- pre územie ÚPN Z Triblavina preveriť návrh riešenia podľa vlastníkom územia spracovanej ÚŠ zóny Triblavina, ktorá bude slúžiť ako územnoplánovací podklad pre túto časť obce
- pre lokality T28 a T29 preveriť zmenu funkčného využitia na bývanie - hlavná funkcia a občianska vybavenosť - doplnková funkcia.

4.5. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Zo zaslaných stanovísk nevyplynuli žiadne ďalšie požiadavky v oblasti VPS.

Vyššie sú uvedené zásadné požiadavky z doručených stanovísk. Do Návrhu riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob je nutné zapracovať aj ďalšie akceptované pripomienky zo stanovísk dotknutých subjektov a verejnosti v zmysle tabuľky „Koncept riešenia ÚŠ obce Chorvátsky Grob / Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto súborného stanoviska.

Požiadavky z prerokovania ÚŠ budú primerane premietnuté aj do Zadania nového ÚPN O ChG.

5. ZÁVER

Na základe vyššie uvedeného je možné skonštatovať, že pripomienky subjektov pripomienkujúcich Návrh riešenia ÚŠ obce GhG sú v zmysle Zadania ÚŠ a súvisiacich právnych predpisov v maximálnej miere akceptované a budú zapracované do nového ÚPN O Chorvátsky Grob.

Obstarávateľ Územného plánu obce Chorvátsky Grob žiada:

- a) obstaráť Zadanie ÚPN O Chorvátsky Grob v zmysle §20 a §21 ods. 8 stavebného zákona
- b) pre Návrh riešenia ÚPN O Chorvátsky Grob dopracovať variant 1 ÚŠ obce ChG, 12/2021, spracovanej a prerokovanej ako Koncept riešenia ÚPN O

- c) v Návrhu riešenia UPN O Chorvátsky Grob preveriť a zapracovať pripomienky uvedené v kapitole 4. POŽIADAVKY NA VYPRACOVANIE NÁVRHU RIEŠENIA UPN O ChG ako aj ďalšie akceptované pripomienky zo stanovísk z prerokovania Návrhu riešenia UŠ obce ChG v zmysle Tabuľky vyhodnotenia pripomienok.

Dňa 24.06.2022

Ing. arch. Zuzana Jankovičová, OSO

Príloha: Tabuľka „Koncept riešenia UŠ obce Chorvátsky Grob / Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok uplatnených pri prerokovaní“