

## Zápisnica

zo zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, výstavbu, životné prostredie a bezpečnosť Obce Chorvátsky Grob  
konaného dňa 08.01.2020 od 18:10 v priestoroch zasadacej miestnosti Obecného úradu

---

**Prítomní členovia:** Robert Kaffan, Ján Granec, Gabriela Polačeková, Andrea Prievalská, Gábor Bungyi, Ivan Volek (od 18:15)  
**Nepřítomní:** Ferdinand Turinič, Peter Labaš, Martin Furdík  
**Ďalší prítomní:** Mariana Stanková, vedúca stavebného úradu  
**Verejnost:** Valentín Kozaňák, zástupca spoločnosti Suvar-Development, s.r.o. obyvatelia obce

### NAVRHOVANÝ PROGRAM :

1. Otvorenie, kontrola uznášaniaschopnosti
2. Určenie zapisovateľa a overovateľov
3. Schválenie programu zasadnutia
4. Trasovanie inžinierskych sietí pre lokalitu Hájiček
5. Dohoda o porozumení medzi Obcou CHG a SUVAR - Development, s.r.o.
6. Ďalší rozvoj lokality Promcen
7. Rôzne
8. Záver

### K bodu 1. Otvorenie zasadnutia

Rokovanie komisie otvoril o 18:10 predseda komisie Robert Kaffan, ktorý privítal všetkých prítomných a konštatoval, že komisia je uznášaniaschopná.

### K bodu 2. Určenie zapisovateľa a overovateľov

**Zapisovateľ:** Gabriela Polačeková

**Overovatelia zápisnice:** Andrea Prievalská, Ján Granec

Hlasovanie za zapisovateľa a overovateľov:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Zapisovateľ a overovatelia boli schválení.*

### K bodu 3. Schválenie programu zasadnutia

K návrhu programu neboli žiadne pripomienky a členovia komisie o ňom hlasovali bez zmeny.

Hlasovanie za program:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Program bol schválený.*

### K bodu 4. Trasovanie inžinierskych sietí pre lokalitu Hájiček

*(Príchod p. Volek 18:15)*

Spoločnosť Suvar-Development, s.r.o. podala dňa 10.10.2019 Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Predĺženie inžinierskych sietí k.ú. Chorvátsky Grob – SO 01 – VEREJNÝ VO-DOVOD Chorvátsky Grob, Hájiček na pozemku register „C“ parc. č. 1555/1, register „E“ parc. č. 1555/1, 1557/1, 1567, 1568/1, 1585 v katastrálnom území Chorvátsky Grob. Uvedeným dňom bolo

začaté územné konanie. Vodovodné potrubie TVL DN 150 je trasované medzi lokalitami Triangel a Monarská Alej 2 v priestore vodného kanála s otvorenou hladinou vody, ktorý sa vlieva do potoka Čierna Voda.

Občania obce namietajú, že pozemky, kde má byť umiestnená navrhovaná stavba, sú v územnom pláne obce Chorvátsky Grob definované v grafickej aj textovej časti ako Plochy verejnej parkovej, líniovej a ochrannej zelene, súčasťou ktorej je vodný kanál s otvorenou hladinou vody. Pás izolačnej zelene s vodným kanálom s otvorenou hladinou vody nie je podľa územného plánu obce miestom pre umiestnenie inžinierskych sietí. Zároveň občania nesúhlasia s navrhovaným umiestnením aj z dôvodu, že nebude dodržané ochranné pásmo (minimálna vzdialenosť vodovodu od hranice súkromného pozemku musí byť 1,5 m a viac) a toto bude zasahovať do pozemkov súkromných vlastníkov. Naviac, lokalita Triangel je v rámci ulíc poprepájaná systémom odvodňovacích a vsakovacích rigolov (kanálov). Stavby odvodňovacích a vsakovacích rigolov (kanálov) boli v minulosti v lokalite Triangel riadne povolené a skolaudované. Sú napojené aj na kanál (tok) s otvorenou hladinou vody, do ktorého chce stavebník umiestňovať stavbu vodovodu (a pravdepodobne aj kanalizáciu). Narušenie tohto celého výškovo poprepájaného systému by mohlo spôsobiť neodtekanie vody z lokality Triangel a pri výdatných zrážkach spätné zatápanie ulíc a domov. Občanov tiež zaujímalo, či je obvyklé umiestňovať takéto stavby do pásma ochrannej zelene. Pani Stanková informovala prítomných o rozhodnutí MŽP, z ktorého vyplýva, že predmetné územie je určené pre odvodnenie lokality Triangel. Malo by však ísť o upravenú vodnú hladinu, nie o zarastenú plochu vrátane lesných porastov, ako je to v súčasnosti. Vzhľadom na aktuálny stav komisia poukazuje na povinnosť vykonať v tejto oblasti dendrologický prieskum a zároveň, ak je podozrenie na hniezdenie vtákov, vrátane ohrozených druhov, obec by si mala vyžiadať aj ornitologický posudok. Obyvatelia sa informovali aj na pripojenie kanalizácie z lokality Hájiček. Trasovanie a napojenie kanalizácie zatiaľ nie je uzatvorené, aktuálne je predmetom riešenia. Obyvatelia lokality Monarská Alej 1 nesúhlasia s napojením kanalizácie z Hájička do kanalizácie v ich lokalite, keďže sa pri plánovaní tejto kanalizácie s takýmto napojením nepočítalo. Pani Stanková informovala prítomných, že v tomto prípade o stavebnom povolení nebude rozhodovať Stavebný úrad Obce Chorvátsky Grob, ale nadradený Stavebný úrad - okresný úrad Senec. Komisia vyzvala p. Valentína Kozáňáka, zástupcu spoločnosti Suvar-Development, s.r.o., aby prítomných oboznámil s plánovanou výstavbou v danej lokalite, následkom čoho vznikla rozsiahla diskusia prítomných.

#### **Uznesenie č. 1/2020**

Komisia pre ÚP odporúča pred vydaním územného rozhodnutia:

- a) v predmetnej lokalite vykonať dendrologický prieskum a zároveň, ak je podozrenie na hniezdenie vtákov, vrátane ohrozených druhov, vyžiadať si ornitologický posudok;
- b) na základe vyjadrenia zástupcu developera, že pri výstavbe vodovodného potrubia bude pravdepodobne realizovaná aj výstavba kanalizácie, komisia odporúča vypracovať posudok nezávislého projektanta na posúdenie vhodnosti umiestnenia kanalizačnej prípojky a prihliadnuť pri vydaní žiadaného územného rozhodnutia ako na celok;
- c) zohľadniť novovzniknuté ochranné pásma a dodržanie odstupov 1,5 m, ktoré budú zasahovať do aktuálnych vlastníckych práv obyvateľov obce;
- d) posúdiť navrhované riešenie odvodňovacieho a vsakovacieho systému s ohľadom na existujúcu lokalitu Triangel;
- e) zvážiť inú alternatívu trasovania inžinierskych sietí.

Hlasovanie za Uznesenie č. 1/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

### **K bodu 5. Dohoda o porozumení medzi Obcou CHG a SUVAR - Development, s.r.o.**

Komisii bola predložená Dohoda o porozumení medzi Obcou Chorvátsky Grob a spoločnosťou SUVAR - Development, s.r.o., v ktorej sa spoločnosť zaväzuje: previesť obci pozemok o minimálnej výmere 3.000 m<sup>2</sup>, ktorý bude určený na vybudovanie objektu občianskej vybavenosti – Materskej školy za celkovú sumu 1 € a následne previesť na obec investorom vybudovanú materskú školu s kapacitou 60 miest za celkovú sumu 1 €. Ďalším záväzkom je prevedenie na obec pozemku o minimálnej výmere 12.000 m<sup>2</sup>, ktorý bude určený na vybudovanie objektu občianskej vybavenosti – základnej školy za celkovú sumu 25 € (vrátane DPH) za m<sup>2</sup>. Spoločnosť sa ďalej zaväzuje financovať výstavbu, prestavbu alebo rekonštrukciu verejnoprospešných stavieb na území obce Chorvátsky Grob mimo územia lokality Hájiček, konkrétne podľa určenia obce, a to až do výšky 89.500 € a súčasne zrealizovať intenzifikáciu, obnovenie/rekonštrukciu a skapacitnenie čistiarní (čističiek) odpadových vôd podľa pokynov a určenia obce, a to v úhrne až do výšky 300.000 € bez DPH. Komisiu zaujíma, či bude spoločnosť SUVAR - Development, s.r.o. platiť aj poplatok za rozvoj podľa platného VZN obce v plnej výške.

Komisia pre ÚP berie na vedomie prvotný návrh Dohody o porozumení medzi Obcou CHG a SUVAR - Development, s.r.o. a čaká na predloženie jej finálnej podoby na ďalšie zasadnutie za účelom prijatia odporúčania.

Nebolo prijaté žiadne uznesenie.

### **K bodu 6. Ďalší rozvoj lokality Promcen**

Aktuálne boli v lokalite Promcen začaté územné konania na pozemkoch: parcely registra „C“ č. 1647/226, 1647/227, katastrálne územie Chorvátsky Grob (bytové domy A, B - k.ú. Chorvátsky Grob Chorvátsky Grob, PROMCEN), parcela registra "C" č. 1647/222, katastrálne územie Chorvátsky Grob (Bytové domy - PÚPAVY Chorvátsky Grob, PROMCEN), parcely registra "C" č. 1647/1, 1647/36, 1647/208, 1647/230, 1647/231, katastrálne územie Chorvátsky Grob (Bytový súbor Chorvátsky Grob Chorvátsky Grob, PROMCEN).

Komisiu zaujímali príjazdové stavebné komunikácie a vnútroareálové komunikácie v rámci realizácie plánovanej výstavby a zároveň finálne napojenie na existujúcu cestnú dopravu v obci. Aktuálne prebieha zmenové konanie v rámci územného konania k plánovanej križovatke Vajnorská – z okružnej križovatky na svetelnú. Ďalšou otázkou bola celková zastavaná plocha lokality, či neprekračuje koeficient zastavanosti, kde p. Stanková informovala komisiu, že spevnené plochy (parkovanie, komunikácie, chodníky) sa do celkového koeficientu zastavanosti nepočítajú.

Jedna z pripomienok podaných predsedom komisie v dvoch územných konaniach sa týkala zabezpečenia dostatočného počtu parkovacích miest v lokalite. Aj keď je pravda, že investori budujú o niečo viac parkovacích miest, ako vyžaduje norma, v praxi sa ukazuje, že reálna potreba je 1,5x parkovacích miest k celkovému počtu bytov. Zo strany obce je potrebné urobiť všetko preto, aby sa neopakovala situácia s parkovaním na neďalekej Čerešňovej ulici, kde nedostatočný počet parkovacích miest spôsobuje parkovanie vozidiel na chodníkoch, pred bránami rodinných domov a aj priamo v miestnom kruhovom objazde. P. Sládeček informoval komisiu o tom, že v lokalite je vyčlenený pozemok, na ktorom sa budú nachádzať ďalšie parkovacie miesta.

Komisia ďalej poukázala na dohovor na zmenu dopadu klímy, z ktorého vyplýva odporúčať stavebníkom pri výstavbe realizovať zelené strechy, vertikálnu zeleň, podporiť biodiverzitu územia. Vznikla aj diskusia k posudzovaniu vplyvov na životné prostredie (EIA), ktoré podľa vyjadrenia okresného úradu Senec v danej lokalite nie je potrebné. Pán Volek zastáva názor, že OÚ Senec pri vydanom Rozhodnutí o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nerozhodol správne. Kanalizácia pre lokalitu bude novo-vybudovaná (cez Triblavinskú), s vyústením do Malokarpatského zberača (nie cez lokalitu PH2, ako je uvedené v územnom konaní a ako sa pôvodne plánovalo). K pozemku na plánovanú školu v lokalite Promcen – aktuálne stále prebieha súdny spor medzi Obcou Chorvátsky Grob a spoločnosťou MCST, a.s. o jeho vrátenie.

### **Uznesenie č. 2/2020**

Komisia pre ÚP odporúča prihliadať na Stratégiu adaptácie Slovenskej republiky na zmenu klímy a odporúčať stavebníkom v územnom konaní realizácie projektov v súlade s touto stratégiou – napr. zelené strechy, vertikálnu zeleň a vegetačné prvky podporujúce biodiverzitu územia.

Hlasovanie za Uznesenie č. 2/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

### **K bodu 7. Rôzne**

a) Žiadosť o vyjadrenie k investičnému zámeru z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou – žiadateľ Ing. Ján Fráz

Požiadavku na prerokovanie tohto bodu predložila komisii p. Stanková. Vlastník predmetného pozemku žiada obec o vyjadrenie k investičnému zámeru výstavby dvoch domov, každý s dvoma bytovými jednotkami, ktoré by boli umiestnené v záhradnej časti pozemku, spolu s 10 parkovacími miestami v časti od ulice. Obec a stavebný úrad zastáva názor, že takáto výstavba nedodržiava platné regulatívy územnoplánovacej dokumentácie obce. Stavebník však zastáva iný názor. Chorvátska ulica je historicky najstaršou ulicou v obci, na ktorej sa nachádzajú pôvodné domy vidieckeho rázu. Tu však ide o výstavbu v záhradnej, oddychovej časti pozemku, pričom na uličnej čiare má byť umiestnené parkovisko, ktoré naruší celkový vzhľad ulice. Podobnú skúsenosť majú aj v susednej obci Ivanka pri Dunaji, kde sa takáto výstavba povolila a aktuálne sa u nich spustila rozsiahla nekoordinovaná výstavba. Komisia bola požiadaná o zaujatie stanoviska k tejto problematickej stavbe dvoch domov s dvomi bytovými jednotkami, t.j. bývanie pre štyri rodiny, vrátane desiatich parkovacích miest.

### **Uznesenie č. 3/2020**

Komisia pre ÚP súhlasí s vydaným stanoviskom obce zo dňa 22.5.2019 pod číslom 557-2019-MIV-STRED a odporúča pri zmene územného plánu regulovať výstavbu s ohľadom na pôvodnú urbanistickú štruktúru v tejto časti obce, aby nedochádzalo k ďalšej deštrukcii pôvodnej zástavby obce.

Hlasovanie za Uznesenie č. 3/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

b) V nadväznosti na **bod 4. Trasovanie inžinierskych sietí pre lokalitu Hájiček** obyvateľ obce, p. Hudc, požiadal komisiu o zorganizovanie stretnutia medzi obyvateľmi lokality Triangel, spoločnosťou SUVAR - Development, s.r.o., obcou a vlastníkami okolitých pozemkov.

### **Uznesenie č. 4/2020**

Komisia pre ÚP odporúča obecnému zastupiteľstvu, aby požiadalo starostku obce o zorganizovanie stretnutia medzi občanmi lokality Triangel, spoločnosťou SUVAR - Development, s.r.o., obcou a vlastníkami okolitých pozemkov za účelom prediskutovania ďalších možných variant trasovania inžinierskych sietí a prístupových ciest v súvislosti s plánovanou zmenou územného plánu obce, napr. vo forme zasadnutia komisie pre ÚP.

Hlasovanie za Uznesenie č. 4/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

c) Pán Volek informoval komisiu o podozrení na nedodržanie viacerých zmlúv o dielo.

#### **Uznesenie č. 5/2020**

Komisia pre ÚP odporúča Obecnému zastupiteľstvu, aby požiadalo hlavného kontrolóra o kontrolu realizácie Zmluvy o dielo so spoločnosťou ELSAM s.r.o. zo dňa 17.12.2019 a faktúry č.: 9652019 zo dňa 27.12.2019.

Hlasovanie za Uznesenie č. 5/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

#### **Uznesenie č. 6/2020**

Komisia pre ÚP odporúča Obecnému zastupiteľstvu, aby požiadalo hlavného kontrolóra o kontrolu realizácie Zmluvy o dielo so spoločnosťou REMOS Zvolen s.r.o. zo dňa 25.6.2019 a o porovnanie predloženého výkazu výmer zrealizovaných prác voči výkazu výmer predloženého k zmluve o dielo a zároveň o kontrolu faktúr č.: 8682019, 8592019 a 8582019.

Hlasovanie za Uznesenie č. 6/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

#### **Uznesenie č. 7/2020**

Komisia pre ÚP odporúča Obecnému zastupiteľstvu, aby požiadalo starostku obce o prehodnotenie prevádzkového poriadku zberných miest a jeho prísne dodržiavanie vzhľadom na súčasné nesprávne skladovanie nebezpečných odpadov (oleje a podobne).

Hlasovanie za Uznesenie č. 7/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

d) Pán Volek žiada o informáciu, kto je prevádzkovateľom vody a kanalizácie v obci.

#### **Záver**

Predseda komisie vyslovil poďakovanie všetkým za účasť a o 22:48 hod. ukončil zasadnutie komisie.

**Zapísala:** Gabriela Polačeková

V Chorvátskom Grobe, dňa: **10.01.2020**

.....  
Ing. Robert Kaffan, predseda komisie

**Zapisovateľ:**

.....  
Gabriela Polačeková

**Overovatelia zápisnice:**

.....  
Andrea Prievalská

.....  
Ján Granec