

Zápisnica

zo zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, výstavbu, životné prostredie a bezpečnosť Obce Chorvátsky Grob
konaného dňa 24.06.2020 o 17:37 v priestoroch zasadacej miestnosti Obecného úradu

Prítomní členovia: Robert Kaffan, Ján Granec, Gabriela Polačeková, Ferdinand Turinič, Ivan Volek
Neprítomní: Peter Labaš, Andrea Prievalská, Gábor Bungyi
Ďalší prítomní: JUDr. Vladimíra Vydrová, starostka obce
Mariana Stanková, stavebný úrad
zástupcovia spoločnosti AVS
Ing. Slezák, Hydrocoop spol. s r. o.
Ing. arch. Eva Balašová – spracovateľka nového územného plánu obce
Verejnosť: zástupca spoločnosti MCST, a.s.
obyvatelia ulice Jelšová a ďalší obyvatelia obce

Dňa 22.6.2020 sa p. Martin Furdík vzdal členstva v komisii.

NAVRHOVANÝ PROGRAM:

1. Otvorenie, kontrola uznášaniaschopnosti
2. Určenie zapisovateľa a overovateľov
3. Schválenie programu
4. Návrh na zníženie intenzity plánovanej zástavby v lokalite 15.3 centrálnej zóny Promcen
5. Intenzifikácia ČOV 1
6. Zadanie - návrh Urbanistickej štúdie Obce Chorvátsky Grob
7. Žiadosť o odpredaj podielu na časti pozemku p. č. 221
8. Rôzne
9. Záver

K bodu 1. Otvorenie zasadnutia

Rokovanie komisie otvoril o 17:37 predseda komisie Robert Kaffan, ktorý privítal všetkých prítomných a konštatoval, že komisia je uznášaniaschopná. Počet prítomných členov 5.

K bodu 2. Určenie zapisovateľa a overovateľov

Zapisovateľ: Gabriela Polačeková

Overovatelia zápisnice: Ivan Volek, Ferdinand Turinič

Hlasovanie za zapisovateľa a overovateľov:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

Zapisovateľ a overovatelia boli schválení.

K bodu 3. Schválenie programu zasadnutia

Keďže nikto z prítomných členov nemal pozmeňovací návrh k predloženému programu zasadania, komisia o ňom hlasovala bez zmeny.

Hlasovanie za program:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

Program bol schválený.

K bodu 4. Návrh na zníženie intenzity plánovanej zástavby v lokalite 15.3 centrálnej zóny Promcen

Obyvatelia lokality PH1, konkrétne p. Haverlík a p. Kasander v mene ďalších susedov z Jelšovej ulice oslovili komisiu vo veci návrhu na zmenu intenzity plánovanej zástavby a zníženia podlažnosti v lokalite 15.3 centrálnej zóny Promcen z dôvodu zachovania pôvodného zámeru územného plánu ešte z r. 2001: centrálna časť obce, občianska vybavenosť, športovo – rekreačný areál a plochy podnikateľských aktivít, resp. služieb. Podnetom k prerokovaniu tohto bodu bola zverejnená vyhláška na stránke obce zo dňa 28.5.2020 – Oznámenie začatie konania o zmene územného rozhodnutia č.z. 7313/2020, č. sp.: ÚKaSP-483-2020-MS-PROM navrhovateľa MCST a.s., Vajnorská 136, 832 61 Bratislava.



P. Kasander vo svojom vystúpení poukázal na skutočnosť, že pôvodne bola v danej lokalite plánovaná oddychová zóna, no aktuálne to vyzerá tak, že celá zóna bude zastavaná bytovými domami, pri ktorých chýbajú zelené plochy. Lokalita patrí do zóny U23, kde je prípustná zastavanosť 35% a minimálna výmera parcely na stavbu RD o rozlohe 400 m², čo podľa neho táto navrhovaná zástavba nespĺňa a je tak v rozpore s územným plánom.

P. Haverlík zhrnul svoje stanovisko, keď poukázal na možnú stratu súkromia v záhradách rodinných domov z titulu uvažovanej výstavby dvojpodlažných radových rodinných domov predelených prízemnou garážou.

Na rokovanie komisie prišiel aj p. Sládeček, zástupca spoločnosti MCST, a.s., ktorý okrem iného obznámil prítomných s historickými súvislosťami viažucimi sa k tejto lokalite. Zároveň informoval o tom, že objekty, ktoré boli v danej lokalite umiestnené, sú zatiaľ len ako možná alternatíva plavárne a odvodňovacieho jazierka s parčíkom, ktoré boli v lokalite PROMCEN pôvodne plánované, no predchádzajúce vedenie obce nepodporilo snahu investora plány zrealizovať. Dôvodom umiestnenia objektov bola aj potreba vypracovať zmysluplný geometrický plán pre funkčné využitie pozemkov, ktoré zostanú po umiestnení objektov na plochách 15.1 a 15.2.

Uznesenie č. 35/2020

Komisia pre ÚP odporúča investorovi zvážiť alternatívu jednopodlažnej výstavby v lokalite 15.3 s dodržaním regulatívov podľa platného územného plánu.

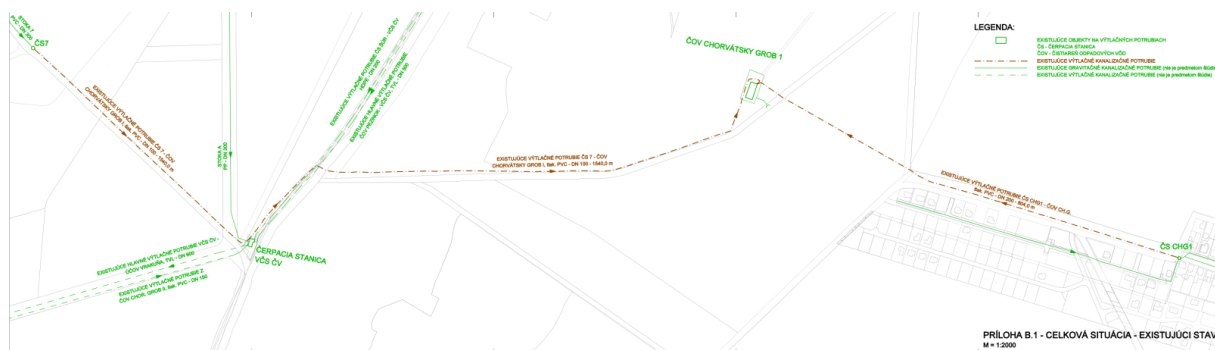
Hlasovanie za Uznesenie č. 35/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

Uznesenie bolo prijaté.

K bodu 5. Intenzifikácia ČOV 1

Komisiu oslovila spoločnosť AVS, s.r.o. so žiadosťou zo dňa 9.3.2020 o zaslanie záväzného stanoviska týkajúceho sa Intenzifikácie ČOV1. Keďže sa komisia vyjadruje len formou uznesení na svojich zasadnutiach, bol tento bod pridaný na rokovanie komisie, na ktoré boli pozvaní zástupcovia tejto spoločnosti.



Pani Kováčová a p. Orság zo spoločnosti AVS popísali aktuálny stav na ČOV1 a žiadali informácie, ako plánuje obec situáciu riešiť. V prvom kroku žiadajú realizáciu hrubého predčistenia. Pani starostka Vydrová oboznámila prítomných s historickými súvislosťami ohľadom ČOV1. ČOV1 (prvotná koncepcia koniec 90-tych rokov, rok 2000) pôvodne nemala slúžiť ako ČOV, ale po dokončení Malokarpatského zberača mala slúžiť len ako prečerpávací stanica do tohto zberača. Malokarpatský zberač je naprojektovaný na 40 km výtlak. Okolité obce (napr. Viničné a Slovenský Grob) sú do tohto zberača napojené, pričom napojenie Chorvátskeho Grobu nebolo doposiaľ dokončené aj napriek tomu, že veľká časť tohto zberača sa nachádza práve na území obce CHG (lokality Hrudky a Triangel sú do zberača napojené). Pôvodné stavebné povolenie obsahovalo záväzok, že infraštruktúra kanalizácie bude pod BVS. Obec Chorvátsky Grob aktuálne podniká kroky k tomu, aby sa realizoval pôvodný zámer napojenia obce na Malokarpatský zberač, a teda aby sa v budúcnosti z ČOV1 stala len prečerpávací stanica.

Na základe vyjadrenia BVS, že aktuálne nie je možné povoliť napojenie obce CHG do Malokarpatského zberača, pretože do kanalizácie nesmú byť vypúšťané balastné vody, Ing. Slezák zo spoločnosti Hydrocoop, ktorý je spoluautorom projektu Malokarpatského zberača, poukázal na skutočnosť, že všetky okolité obce majú rovnaký problém s dažďovými vodami, napriek tomu jedinou problémovou obcou, na ktorú sa v tejto súvislosti poukazuje, je obec Chorvátsky Grob. Počas veľkej časti roka sú splaškové vody v poriadku a neexistuje žiadny problém s ich vypúšťaním do Malokarpatského zberača. Obec musí realizovať ďalšie opatrenia na zabránenie vnikania dažďových vôd do kanalizácie. Kľúčovým sa ukazuje potreba zistiť, koľko dažďových vôd je vypúšťaných do kanalizácie. Z pôvodnej časti obce neexistujú aktuálne podklady na naprojektovanie odvádzania dažďových vôd (posledné sú zo 70-tych rokov), nová časť obce – dá sa vychádzať z podkladov aj bez zamerania). Dažďové vody je potrebné odvádzajú mimo kanalizácie - obec bude musieť reálne skontrolovať RD, či sa nevypúšťajú dažďové vody do kanalizácie (zo striech obydľí). Rozoberali sa problémy pri jednotlivých variantných riešeniach Štúdie intenzifikácie ČOV1. Vybudovanie hrubého predčistenia a potrebných stavieb bude mať za následok i zvýšenie zápachu v okolí ČOV1. P. Slezák upozornil na vyššie dlhodobé prevádzkové náklady v prípade, že sa obec pripojí na Malokarpatský zberač (v porovnaní so zachovaním ČOV1 a jej intenzifikáciou, kde sú naopak vyššie investičné náklady a nižšie prevádzkové náklady.)

Záverom vystúpili prítomní obyvatelia obce a vyjadrili názor, že sa im nepáči, že majú byť rukojemníkmi spoločnosti AVS a majú sa obávať toho, či budú mať prístup k pitnej vode (ako sa už v minulosti stalo), a to aj napriek tomu, že platia podľa predpisov za vodné a stočné.

Keďže účastníci stretnutia nedospeli k zhode (názory zástupcov obce na možné riešenie situácie sa líšia od názorov spoločnosti AVS), komisia zobrala predložené podklady a informácie na vedomie. Nebolo prijaté žiadne uznesenie.

(Poradie prerokovania bodov 6. a 7. bolo vymenené.)

K bodu 7. Žiadosť o odpredaj podielu na časti pozemku p. č. 221

Žiadateľka, p. Špačková, má záujem vysporiadať si vlastnícke vzťahy s obcou a preto žiada o odkúpenie podielu na časti pozemku p. č. 221 o výmere 1,625m², na ktorý zasahuje skolaudovaná nehnuteľnosť v jej vlastníctve. Dôvodom odpredaja pozemku ako zákonom stanovenú výnimku je skutočnosť, že prístavba sa nachádza na parcele č. 218, ale čiastočne zasahuje aj na parcelu č. 221. Geometrickým plánom č. 20/2008 úradne overeným zo dňa 22.12.2008 číslo 2716/08 bola zameraná prístavba domu pani Špačkovej a vyznačila sa zasahujúca plocha do tejto parcely o rozlohe 13 m². Parcela č. 221 tvorí spoločný dvor aj pre ďalšie dve nehnuteľnosti na parcelách č. 219 a 220, ktorých je obec 1/4 vlastníkom. Vlastnícky podiel obce Chorvátsky Grob na pozemku p. č. 221 je 1/8.

Uznesenie č. 36/2020

Komisia pre Územné plánovanie odporúča OcZ schváliť zámer predaja podielu na časti pozemku pod stavbou o rozlohe 1,625 m², ktorá predstavuje 1/8 podiel obce na vlastníctve zastavanej časti parcely registra „C“ č. 221.

Hlasovanie za Uznesenie č. 36/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

Uznesenie bolo prijaté.

K bodu 6. Zadanie - návrh Urbanistickej štúdie Obce Chorvátsky Grob

Na rokovanie komisie bola pozvaná Ing. arch. Balašová za účelom diskusie k návrhu Urbanistickej štúdie Obce Chorvátsky Grob. Aktuálne boli spracované prípravné práce, obec má starý územný plán, v novom je potrebné zapracovať ochranné pásma, zadefinovať dopravné koridory a všetky zákonné náležitosti. Do konca júla je možné zasielať pripomienky k štúdiu. Pani Balašová poukázala na skutočnosť, že príprava prebieha vo viacerých fázach (vrstvách), pričom v prvom rade zo zákona musí byť návrh v súlade s územným plánom Bratislavského samosprávneho kraja (BSK) a až následne sa spracuje urbanistická štúdia – jej analytická časť s akceptovaním všetkých predpisov a vyhodnotením zmapovaného územia (v tejto fáze je možné odborne vyhodnotiť jednotlivé požiadavky na zmenu ÚP). Predpoklad: do konca volebného obdobia sa pravdepodobne dostaneme do fázy dokončenej štúdie.

Na komisii prebehla diskusia aj o plánovanej zmene územného plánu BSK, kde má dôjsť aj k zmene trasovania 2. etapy Obchvatu Grobov, ktorý mal pôvodne viesť medzi lokalitami Malý Raj a Zátiešie, avšak pripravuje sa zmena tejto trasy. Pani Balašová navrhla, aby sa už v Urbanistickej štúdiu Obce Chorvátsky Grob uvažovalo o tomto pláne BSK, pričom obec môže navrhnúť BSK trasovanie Obchvatu Grobov cez územie CHG tak, ako to vyhovuje nám. Nie je to naša obec, ktorá iniciuje zmenu trasovania, pričom Obec Slovenský Grob údajne navrhuje trasovanie tak, aby z veľkej časti prechádzalo cez kataster našej obce.

Uznesenie č. 37/2020

Komisia pre územné plánovanie odporúča, aby obec podala pripomienky v rámci zmeny územného plánu BSK, v ktorých požiada o úpravu trasovania úseku druhej etapy Obchvatu Grobov tak, aby bol

úsek druhej etapy Obchvatu Grobov v našom katastrálnom území čo najkratší. Komisia zároveň žiada, aby sa táto požiadavka zapracovala do zadania Urbanistickej štúdie obce.

Hlasovanie za Uznesenie č. 37/2020:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

Uznesenie bolo prijaté.

19:38 – odchod p. Granec.

Predseda komisie skonštatoval, že komisia nie je uznášaniaschopná a ďalej pokračuje len vo forme neformálneho pracovného stretnutia.

19:46 – odchod p. Turinič

19:56 – odchod p. Volek

Prítomní členovia komisie ďalej s p. Balašovou diskutovali o pripomienkach oslovených inštitúcií, ktoré boli podané v rámci prípravných prác. P. Kaffan poukázal predovšetkým na vyjadrenie Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky, ktoré uvádza existenciu biotopu národného významu Kr8 a biotop európskeho významu Ls 1.1 v priestore toku Čiernej Vody s minimálnou šírkou 40 m, v rámci ktorých je výskyt viacerých chránených druhov živočíchov a rastlín.

Vzhľadom ku všetkým prijatým žiadostiam na zmenu územného plánu, ktoré prišli od občanov do konca roka 2019, je potrebné zvážiť mechanizmus ich individuálneho posúdenia zo strany komisie a poslancov obce za účelom odporúčania/neodporúčania ich zapracovania do pripraveného nového územného plánu obce v súčinnosti s autorkou Urbanistickej štúdie a vedením obce, keďže je to obecné zastupiteľstvo, do ktorého kompetencie patrí schvaľovanie územného plánu.

K bodu 8. Rôzne

Neboli predložené žiadne ďalšie návrhy ani požiadavky na prerokovanie, pričom komisia nebola ani uznášaniaschopná.

K bodu 9. Záver

Predseda komisie vyslovil poďakovanie všetkým za účasť a o 20:23 hod. ukončil zasadnutie a pracovné rokovanie komisie.

Zapísala: Ing. Gabriela Polačeková

V Chorvátskom Grobe, dňa: 28.6.2020

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

Zapisovateľ:

.....
Ing. Gabriela Polačeková

Overovatelia zápisnice:

.....
Ing. Ivan Volek

.....
Ing. Ferdinand Turinič