

## Zápisnica

zo zasadnutia Komisie pre územné plánovanie, výstavbu, životné prostredie a bezpečnosť  
Obce Chorvátsky Grob  
konaného dňa 17.3.2021 o 18:00 online prostredníctvom programu Zoom

---

**Prítomní členovia (online):** Robert Kaffan, Ján Granec, Andrea Prievalská, Zuzana Lukáčová, Gabriela Polačeková, Ivan Volek (hlasoval od bodu č. 4)

**Neprítomní členovia:** Ivan Kadlečík, Gábor Bungyi, Ferdinand Turinič

**Ďalší prítomní (online):** Ferdinand Kolčák, Tomáš Kulla, Marian Stanková, Peter Matula (zamestnanci ObÚ), p. Krčmár, p. Homola (občania obce), Michal Vlček (starosta Vajnôr), p. Čelinský (IMAZ), Ronald Tahotný (Starland), Tomáš Macháč (Starland), Viktor Becker (Becker architekti), Jozef Selep (poslanec obce) a ďalší

### NAVRHOVANÝ PROGRAM:

1. Otvorenie, kontrola uznášaniaschopnosti
2. Určenie zapisovateľa a overovateľov
3. Schválenie programu
4. Zámer PARK CITY LIVING - rezidenčná zóna
5. Žiadosť o zmenu ÚP (Starland)
6. Zápach v okolí cyklotrasy
7. Vybudovanie chodníka pozdĺž cesty JA po pravej strane
8. Návrh na schválenie spôsobu prevodu majetku obce (parc. č. 1656/627)
9. Opätovné spustenie kompostoviska v areáli PD na Hlbokej ceste
10. Koncepcia prevádzkovania verejného vodovodu a verejnej kanalizácie
11. Schválenie spôsobu predaja a schválenie predaja časti pozemku p. č. 294/63 (Cedula)
12. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce
13. VZN - držanie psov a hospodárskych zvierat
14. Ukončenie nútenej správy VaK vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob
15. Návrh na schválenie zámeru a spôsobu prenájmu vodárenskej infraštruktúry – Triangel
16. Rôzne
17. Záver

### 1. Otvorenie zasadnutia

Rokovanie komisie otvoril o 18:07 predseda komisie p. Robert Kaffan, ktorý privítal všetkých členov pripojených online prostredníctvom aplikácie Zoom a konštatoval, že komisia je uznášaniaschopná. Počet prítomných členov online cez zoom 5.

### 2. Určenie zapisovateľa a overovateľov

**Zapisovateľ:** Zuzana Lukáčová

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

Hlasovanie za zapisovateľa a overovateľov:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Zapisovateľ a overovatelia boli schválení.*

### **3. Schválenie programu zasadnutia**

Pán Kaffan navrhol vynechať z rokovania komisie bod č.13 VZN - držanie psov a hospodárskych zvierat, keďže tento bod nebude predmetom rokovania najbližšieho zastupiteľstva a je ho možné preložiť na ďalšie zasadnutie komisie.

Hlasovanie za pozmeňovací návrh:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Návrh p. Kaffana bol schválený.*

Pán Kaffan navrhol zaradiť do programu bod č. 14. Ukončenie nútenej správy VaK vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob a bod č. 15. Návrh na schválenie zámeru a spôsobu prenájmu vodárenskej infraštruktúry – Triangel, ktoré boli predložené komisii neskoro – deň pred rokovaním.

Hlasovanie za pozmeňovací návrh:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Návrh p. Kaffana bol schválený.*

Vzhľadom k neprítomnosti p. Voleka v čase schvaľovania programu bolo navrhnuté vypustenie bodu „Koncepcia prevádzkovania verejného vodovodu a verejnej kanalizácie“, o ktorého zaradenie požiadal p. Volek, avšak nebolo v danom momente jasné, či sa komisii zúčastní, aby ho mohol prezentovať, keďže neboli dodané žiadne podklady k tomuto bodu. (P. Volekovi bol neskôr v priebehu rokovania komisie ponúknutý príslušný priestor na prerokovanie tejto témy v rámci bodu Rôzne.)

Následne komisia hlasovala o predložennom programe so zmenami:

1. Otvorenie, kontrola uznášaniaschopnosti
2. Určenie zapisovateľa a overovateľov
3. Schválenie programu
4. Zámer PARK CITY LIVING - rezidenčná zóna
5. Žiadosť o zmenu ÚP (Starland)
6. Ukončenie nútenej správy VaK vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob
7. Návrh na schválenie zámeru a spôsobu prenájmu vodárenskej infraštruktúry – Triangel
8. Zápach v okolí cyklotrasy
9. Vybudovanie chodníka pozdĺž cesty JA po pravej strane
10. Návrh na schválenie spôsobu prevodu majetku obce (parc. č. 1656/627)
11. Schválenie spôsobu predaja a schválenie predaja časti pozemku p. č. 294/63 (Cedula)
12. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce
13. Opätovné spustenie kompostoviska v areáli PD na Hlbokej ceste
14. Rôzne
15. Záver

Hlasovanie za program:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Program rokovania komisie bol schválený so zmenami.*

Členovi komisie p. Volekovi sa po hlasovaní o programe podarilo vyriešiť technické problémy a počet prítomných hlasujúcich členov stúpol na 6.

#### **4. Zámer PARK CITY LIVING - rezidenčná zóna**

Dňom 24.04.2021 sa začalo správne konanie vo veci posudzovania predpokladaných vplyvov na životné prostredie pre zámer PARK CITY LIVING -rezidenčná zóna VII.A, ktorý predkladá spoločnosť ALIZÉ PROPERTY, a. s., Bratislava.

Z materiálov publikovaných na webstránke Enviroportal.sk vyplýva, že je v pláne do roku 2026 vybudovať v obci Chorvátsky Grob obytnú zónu, v ktorej bude bývať odhadom 8000 nových obyvateľov obce (investor v zámere nikde neuvádza uvažovaný počet obyvateľov). V priebehu niekoľkých rokov sa tak počet obyvateľov viac ako zdvojnásobí, keďže v súčasnosti v Obci Chorvátsky Grob žije cca. 7000 ľudí s trvalým pobytom. Takýto skokový nárast nevyhnutne prinesie závažné problémy vo viacerých oblastiach, keďže nejde o prirodzený a udržateľný rozvoj obce. Tento zámer je aktuálne možné pripomienkovať.

Projekt má síce vyčlenenú časť s plochami na občiansku vybavenosť, avšak uvažuje len so vznikom materskej škôlky. Nakoľko je situácia v obci taká, že existujúce dve menšie školy na Školskej ulici a na ulici Javorová alej sú už dnes vyťažené a musia sa rozširovať, pričom aj po vybudovaní ďalších tried dôjde k ich zaplneniu v priebehu niekoľkých rokov už existujúcimi obyvateľmi obce, komisia skonštatovala, že pri takomto vysokom náraste počtu obyvateľov a nevyčlenení priestoru pre ZŠ v uvedenom zámere sa situácia v oblasti školstva ešte viac skomplikuje, keď obec s vysokou pravdepodobnosťou nebude mať žiadne voľné školské kapacity, kam by umiestnila deti z novej lokality. Bez súčasnej výstavby a spustenia tretej školy nastane kolaps.

P. Stanková upozornila na existenciu uznesenia zastupiteľstva č. 110/2010, ktoré hovorí, že „*priestory pre občiansku vybavenosť v území ÚPN-Z Chorvátsky Grob, Čierna Voda – Triblavina musia byť budované súbežne s objektami bytových domov*“.

#### **Návrh uznesenia č. 5/2021**

Komisia pre ÚP odporúča vyčleniť v navrhovanom zámere rezidenčnej zóny primeraný pozemok na výstavbu tretej obecnej ZŠ s MŠ vzhľadom ku kapacitnej naplnenosti existujúcich školských zariadení, a to v súlade s uznesením č. 110/2010, ktorým sa schvaľoval územný plán Čierna Voda - Triblavina.

Hlasovanie za Uznesenie č. 5/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
6	0	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

#### **5. Žiadosť o zmenu ÚP (Starland)**

Obci Chorvátsky Grob bola dňa 8.3.2021 doručená žiadosť o zmenu územného plánu zóny Chorvátsky Grob – Triblavina, ktorý schválilo OcZ uznesením č. 111/2010 zo dňa 17.09.2010. Ako dôvod žiadosti spoločnosť Starland Holding a.s. (ďalej len Starland) uvádza „*prežitosť*“ už navrhnutých častí zóny a z hľadiska moderného prístupu k tvorbe urbanizovaného prostredia je nutné dbať viac na existujúce prírodné prostredie a viac rešpektovať existujúce danosti územia.

Spoločnosť Starland v zastúpení p. Ronaldom Tahotným a p. Tomášom Macháčom požiadala členov komisie pre ÚP o priestor na predstavenie základných princípov a myšlienok, ktoré stoja za navrhovanou zmenou ÚP zóny Triblavina:

- aktuálny územný plán zóny na ploche 174 ha vznikol s myšlienkou výstavby zóny na „zelenej lúke“, s jedným veľkým centrálnym parkom a zrušenou existujúcou zeleňou
- takéto riešenie nie je v súlade s tým, aké benefity aktuálne ponúka daná lokalita, a z tohto dôvodu vznikla žiadosť o zmenu ÚP, kde bude hlavnou myšlienkou zachovanie existujúcej zelene tak, aby sa využili prirodzené možnosti územia, t.j. aby sa zeleň nelikvidovala, ale aby sa existujúca zeleň dotvorila, aby sa zachovali existujúce biotopy. Vzniknutím líniových parkov – vhodnou kombináciou technickej zelene a parkovej zelene – sa vytvorí nadčasový priestor pre obyvateľov, na relax, cykloturistiku.

#### **Funkčné využitie územia z hľadiska občianskej vybavenosti (OV)**

- v návrhu sa počítá vytvoriť dostatočnú priestorovú rezervu pre OV, a to v rozsahu zodpovedajúcom danému počtu ľudí (navrhuje sa zníženie počtu obyvateľov z cca. 60 tisíc na 35 tisíc)
- počítá sa s kontinuálnou výstavbou individuálnej bytovej výstavby a občianskej vybavenosti
- budú vyčlenené plochy určené výlučne na nekomerčné – primárne školské zariadenia
- príklady uvažovanej OV: 5x ZŠ s MŠ, ZUŠ, ihrisko, športová hala, plaváreň, menšia poliklinika, ambulancie, soc. služby - domov pre seniorov, denný stacionár, autoservis, bary, reštaurácie, kultúrne centrum, galéria, malý a veľký supermarket, kostol

#### **Doprava v danom území**

- ako nový satelit v rámci Bratislavského kraja je veľký predpoklad, že zaťaženie a nároky na dopravné spojenie budú enormné
- dôležité pri plánovaní je vybudovanie nadradenej infraštruktúry, t.j. napojenia na diaľnicu
- železničná koľajová radiála – vlaková stanica/veľkokapacitné záchytné parkovisko má vzniknúť na rozhraní k.ú. Chorvátsky Grob a Bernolákovo
- plánuje sa autobusová stanica MHD

O slovo požiadal starosta mestskej časti Vajnory p. Vlček, ktorý vyjadril obavy z neúmerneho nárastu tranzitnej dopravy cez ich mestskú časť spôsobeného príchodom 35 tisíc nových obyvateľov Chorvátskeho Grobu.

Členom komisie boli na obrazovke zdieľané prvé návrhy nového priestorového usporiadania zóny Triblavina, ktoré sa na rozdiel s existujúcim územným plánom snaží rešpektovať územie a jeho danosti. Uvažuje sa napríklad s odvedením dažďových vôd do priestoru existujúcich mokradí (lokalita Bahnoty) s následným riadeným odtokom do recipientu Čierna Voda, vďaka čomu by v obci mohla vzniknúť väčšia vodná plocha s rekreačnými funkciami v okolí. V pásoch zelene, ktoré budú pretínať celé územie povedú cyklotrasy a chodníky. Členovia komisie skonštatovali, že ide vo všeobecnosti o zmenu k lepšiemu, v porovnaní s existujúcim ÚP zóny Triblavina.

#### **Návrh uznesenia č. 6/2021**

Komisia pre ÚP odporúča zahájiť proces zmeny ÚP pre zónu Triblavina v zmysle predloženej žiadosti.

Hlasovanie za Uznesenie č. 6/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	1	0

*Uznesenie bolo prijaté.*

## **6. Ukončenie nútenej správy VaK vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob**

Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o. (ďalej len IMAZ) bol na zasadnutí prítomný v zastúpení p. Čelinským. Táto spoločnosť bola požiadaná vedením obce o prevzatie a prevádzkovanie verejných vodovodov a verejných kanalizácií, ktoré sú vo vlastníctve Obce Chorvátsky Grob. Týmto úkonom by došlo k ukončeniu nútenej správy obecnej VaK infraštruktúry. Spoločnosť IMAZ bola jedinou spoločnosťou ktorá prejavila záujem o prevádzkovanie infraštruktúry, a to i napriek tomu, že spoločnosť AVS - nútený správca - nedala vedeniu obce potrebnú dokumentáciu. Z dôvodu absencie týchto dokumentov zvýšili prihlásení záujemcovia nemali ďalší záujem na pokračovaní v obchodných rokovaniach s Obcou Chorvátsky Grob.

### **Návrh uznesenia č. 7/2021**

Komisia pre ÚP odporúča ukončenie nútenej správy verejných vodovodov a verejných kanalizácií vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob a vykonanie krokov za účelom ich prevádzkovania spoločnosťou Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o.

Hlasovanie za Uznesenie č. 7/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	0

*Uznesenie bolo prijaté. Jeden člen komisie nehlasoval.*

## **7. Návrh na schválenie zámeru a spôsobu prenájmu vodárenskej infraštruktúry – Triangel**

P. Čelinský (Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o.) informoval členov komisie, že táto spoločnosť prevádzkuje VaK v lokalite Triangel od 29. februára 2020, pričom však neplatí obci za prenájom tejto infraštruktúry. Preto vznikla požiadavka na schválenie zámeru a na spôsob prenájmu vodárenskej infraštruktúry. Cenu nájmu odporúča IMAZ stanoviť tak, aby bola garantovaná aktuálna výška platieb od občanov lokality Triangel za tieto služby bez nutnosti jej navýšenia.

### **Návrh uznesenia č. 8/2021**

Komisia pre ÚP odporúča schváliť zámer a spôsob prenájmu vodárenskej infraštruktúry vo vlastníctve obce Chorvátsky Grob v lokalite Čierna Voda – Triangel pre nájomcu a prevádzkovateľa Inštitút Monitoringu a Analýz s.r.o.

Hlasovanie za Uznesenie č. 8/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
5	0	1

*Uznesenie bolo prijaté.*

## **8. Záпах v okolí cyklotrasy**

Komisiu oslovil občan obce p. Homola so žiadosťou o riešenie problému zápachu v okolí cyklotrasy, ktorý je podľa neho pravidelne cítiť v okolí Stoky A vedúcej od lokality Hrudky do čerpacej stanice Malokarpatského zberača. Nakoľko tento stav je dlhodobo pozorovaný a ovplyvňuje plnohodnotné využívanie priestoru cyklotrasy na rekreáciu, je potrebné nájsť spôsob, ako zistiť príčiny a v prípade zlého stavu uvedenej stoky zaviazat' jej prevádzkovateľa tento stav odstrániť. Problém sa už v minulosti riešil ako podnet u prevádzkovateľa, ktorý však tento stav zdôvodnil vplyvom počasia a tlaku, keď neprijal žiadne zásadné opatrenia, ktoré by zmenili aktuálny stav. Keďže obec nie je

vlastníkom tejto infraštruktúry, je potrebné sa obrátiť na jej majiteľ a prevádzkovateľa. P. Homolovi bola prednostom úradu ponúknutá možnosť zúčastniť sa prípadnej prehliadky technického stavu.

#### **Návrh uznesenia č. 9/2021**

Komisia pre ÚP odporúča, aby obec požiadala prevádzkovateľa Stoky A o kontrolu jej prevádzkového a technického stavu za prítomnosti zástupcu obce za účelom odstránenia dlhodobého zápachu v jej okolí.

Hlasovanie za Uznesenie č. 9/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Uznesenie bolo prijaté.*

#### **9. Vybudovanie chodníka pozdĺž cesty JA po pravej strane**

V priebehu rokovania komisie navrhol samotný občan obce, ktorý požiadal o jeho zaradenie, aby bol tento bod stiahnutý z rokovania.

#### **10. Návrh na schválenie spôsobu prevodu majetku obce (parc. č. 1656/627)**

Na základe hlasovania OcZ, ktorým neschválilo priamy predaj obecného pozemku parc. č. 1656/627 spoločnosti Edu development za účelom vybudovania súkromnej školy Félix, bol navrhnutý nový spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce Chorvátsky Grob a súvisiacej projektovej dokumentácie, a to formou obchodnej verejnej súťaže. Tento spôsob prevodu majetku by mal zabezpečiť väčšiu transparentnosť a ekonomickú výhodnosť pre obec. Člen komisie p. Volek predložil pozmeňovací návrh uznesenia.

#### **Návrh uznesenia**

Komisia pre ÚP odporúča spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce Chorvátsky Grob, pozemku parc. č. 1656/627, formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle uvedených podmienok (minimálna predajná cena určená na základe vypracovaného znaleckého posudku plus náklady na vypracovanú projektovú dokumentáciu).

Hlasovanie za uznesenie:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

*Uznesenie nebolo prijaté.*

Komisia pre ÚP následne hlasovala o pôvodnom návrhu uznesenia:

#### **Návrh uznesenia č. 10/2021**

Komisia pre ÚP odporúča spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce Chorvátsky Grob, pozemku parc. č. 1656/627, formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle uvedených podmienok (minimálna predajná cena 173 tisíc €).

Hlasovanie za Uznesenie č. 10/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

*Uznesenie bolo prijaté.*

### **11. Schválenie spôsobu predaja a schválenie predaja časti pozemku p. č. 294/63 (Cedula)**

Tento bod ostal omylom neprerokovaný. Členovia komisie boli dodatočne požiadaní o per rollam hlasovanie.

#### **Návrh uznesenia č. 11/2021**

Komisia pre ÚP odporúča schváliť spôsob predaja pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa na novovytvorenej parcele registra „E“ KN parc. číslo 294/63 o výmere 12 m<sup>2</sup> a na novovytvorenej parcele registra „C“KN p.č. 870/3 o výmere 19 m<sup>2</sup>, ako zákonom stanovenú výnimku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to za cenu určenú znaleckým posudkom.

Hlasovanie za Uznesenie č. 11/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Uznesenie bolo prijaté.*

*Jeden člen komisie sa hlasovania per rollam nezúčastnil.*

### **12. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce**

Obec pripravila nové Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, aby boli transparentné a funkčné. Ich súčasťou je aj cenník ktorý umožní občanom využívať služby OcÚ.

#### **Návrh uznesenia č. 12/2021**

Komisia pre ÚP odporúča schváliť predložený návrh Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Chorvátsky Grob.

Hlasovanie za Uznesenie č. 12/2021:

ZA	PROTI	ZDRŽAL SA
<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

*Uznesenie bolo prijaté.*

### **13. Opätovné spustenie kompostoviska v areáli PD na Hlbokej ceste**

Podnet p. Andrea Prievalská: Na základe veľkého zápachu a neporiadku na Hlbokej ulici a zvýšením frekvencie nákladných áut smerujúcich do areálu PD vzniklo podozrenie, že v areáli PD sa opätovne zriaďuje kompostovisko. Nakoľko už v minulosti sa riešil podobný podnet občanov a výstavba kompostoviska sa zastavila, občania majú obavy či sa prevádzkovateľ PD znova nepokúša o jeho spustenie.

Aktuálne stanovisko zástupcu PD je, že do silážnych jám sa znáša hnoj, ktorý bude následne v jesennom období vyvážený na okolité polia.

Občania majú obavy o znehodnotenie kvality prostredia v blízkosti svojich obydí, a preto by radi našli spôsob, ako zdokumentovať aktuálny stav a zistiť, aký je skutočný dôvod zápachu.

Komisia zobrala uvedené informácie na vedomie.

#### **14.Rôzne**

Neboli predložené žiadne ďalšie návrhy ani požiadavky na prerokovanie.

#### **15. Záver**

Predseda komisie vyslovil poďakovanie všetkým za účasť a o 22:26 hod. ukončil zasadnutie komisie.

V Chorvátskom Grobe, dňa: 17.3.2020

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

**Zapisovateľ:**

.....  
Ing. arch. Zuzana Lukáčová

**Overovatelia zápisnice:**

.....  
Ing. Ján Granec

.....  
Ing. Andrea Prievalská