



O B E C B E R N O L Á K O V O

OBECNÝ ÚRAD, Hlavná 111, 900 27 BERNOLÁKOVO

ZÁPISNICA 10.05.2021

Komisia pre tvorbu nového územného plánu (KNUP)

Predseda komisie Miroslav Turenič privítal prítomných, otvoril rokovanie komisie 10.05.2021 o 17:06 a konštatoval, že komisia je uznášaniaschopná, keďže bola prítomná nadpolovičná väčšina členov komisie. Z rokovania sa ospravedlnil Ing. Miroslav Michelík, Radovan Hanic, neprítomný Bc. Kristián Babic a Ing. Stanislav Tokoš. Prítomných členov s právom hlasovať: 5 z 9

Minimálne kvórum na schválenie uznesenia: 3

Prítomní členovia a hostia menovite podľa prezenčnej listiny:

Bc. Miroslav Turenič, Ing. Martina Brunel, Ing. Michal Peleš, Ing. arch. Radomil Kachlík, Ing. Ivan Jurča,

Hostia: Za OcÚ Bernolákovo Ing. Helena Senková

KNUP schvaľuje pre svoje 16. zasadnutie program v znení:

1. Otvorenie
2. Určenie overovateľov
3. Informácia o postupe pre priestor BJB –Lekárska ulica
4. Urbanistická štúdia zóny Bernolákovo –Centrum občianskej vybavenosti v priestore centrum II.
5. Informácia o stave pred podaním projektu Obnovy vodárenskej veže Vardomb, ktorá súčasťou hradu Čeklís
6. Informácia o stave pred podaním projektu Dostavba ZŠ na Školskej
7. Rôzne
8. Záver

ZA: 5 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Program zasadnutia bol schválený.

K bodu 2.

Predseda za overovateľov navrhol Ing. Ivan Jurču a Ing. Michala Peleša

KNUP schvaľuje za overovateľov zápisnice pre svoje 16. zasadnutie Ing. Ivana Jurču a Ing. Michala Peleša.

ZA: 5 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie bolo prijaté

K bodu 3.

Informácia o postupe pre priestor BJB –Lekárska ulica

Predseda komisie informoval prítomných, že Bratská Jednota Baptistov v SR nakoniec zvolila iný postup pretvorenia územia, a nebudú požadovať zmenu územného plánu, aby nimi navrhovaná regulácia sa dala zrealizovať, ale využijú parametre regulácie, ktoré určia ZaD č. 1/2020.

Tzn. Že BJB nedodá kladne prerokovanú urbanistickú štúdiu zóny pre centrum občianskej vybavenosti v priestore Centrum I. Predmetom dohody medzi obcou a BJB ostáva riešenie Lekárskej ulice, rozšírenie profilu, využitie poplatku za rozvoj alternatívnou formou „započítania“ za zabratie pozemkov BJB pod rozšírený profil Lekárskej ulice, prípade za vytvorenie spoločného parkoviska pre zdravotné stredisko či odkúpenie obcou ulice Národného oslobodenia – v závislosti na výške poplatku za rozvoj. V prípade že BJB vybuduje plnohodnotnú polikliniku, obec nemá záujem konkurovať v prenájme priestorov pre lekárov a pre budovu zdravotného strediska nájde obec iné funkčné využitie. BJB by mala záujem o vrátenie pozemku pod zdravotným strediskom do ich majetku, aby si scelili územie. Pozemok kedysi v 90tych rokoch darovala BJB obci Bernolákovo.

BJB rokuje z vedením obce o rozsahu zabratia pozemkov pre rozšírenie Lekárskej ulice, vybudovanie sietí a za napojenie na Orechovú ulicu, aby križovatka vyhovovala normám. Obec na Lekárskej vybuduje vodovod.

Kachlík: aj keď BJB od vypracovania štúdie upustila, urbanistickú štúdiu pre taký veľký pozemok treba vypracovať, aby sa upresnila celková koncepcia a funkčná náplň celého bloku, aj keď ju BJB investične momentálne nenaplní. Treba im ponúknuť, že by štúdiu spolufinancovala obec.

Brunel: obec potrebuje polikliniku ako soľ

Peleš: Obec by mala vo vlastnom záujme riešiť v tom území polikliniku aj z vlastných zdrojov ak by ju BJB nechcela stavať.

Uvažovať nad zapustením kábla na betónových stĺpoch do zeme na Orechovej ulici

KNUP berie na vedomie informáciu o postupe BJB v okolí Lekárskej ulice.

ZA: 5 PROTI: ZDRŽAL SA:

Uznesenie bolo prijaté

K bodu 4.

Urbanistická štúdia zóny Bernolákovo – Centrum občianskej vybavenosti v priestore centrum II.

Spoločnosť Ardis a.s. si objednala na základe obecným zastupiteľstvom schváleného zadania u spoločnosti AŽ projekt s.r.o. vypracovanie urbanistickej štúdie zóny Bernolákovo – pre centrum občianskej vybavenosti v priestore CENTRUM II.

Spoločnosť AŽ projekt vypracovala urbanistickú štúdiu podľa podkladov dodaných spoločnosťou ARDIS a.s., ktorá čiastočne zohľadňovala zadania od obce a predložila štúdiu na pripomienkovanie komisie pred tým, ako dajú štúdiu kladne prerokovať príslušným orgánom.

Peleš: navrhnutá štúdia je pre mňa sklamaním. Nie lenže neboli rešpektovane žiadne z prísľubov a vznesených požiadaviek riešenie ale ešte aj obe varianty majú len kozmetické zmeny.

- Časť pozemku v ochrannom pásme ciest I/61 a preložka I/61 mala byť plná vysokej zelene, s využitím ako lesopark, prírodné športoviska, atď. – budovy umiestnené v ochranných pásmach, minimum zelene, žiadne verejne využiteľné plochy, prvky. Namiesto jednej „krabice“ hypermarketu doplneného o obchodnú pasáž vznikajú 3 samostatne bodové objekty samostatná krabica, samostatná pasáž, a samostatná administratívna budova, mimo všetkých predbežných dohôd. V grafe v časti bilancie funkčných plôch je pomer zeleň menej ako 25% a cesty vyše 50%.

- Hlavná požiadavka na vedenie pešej a cyklistickej dopravy bezkolízne/mimourovňovo bola riešená prechodom pre chodcov cez I/61!!!!!!!

- Riešenie napojenia na cestu III triedy na Grob, úplne nereflektujúce, stanovisko, že táto cesta je preťažená, klasická križovatka.

- Padla pripomienka na príliš veľkú výšku objektu, zatienie prirodzenej dominanty obce, vez kostola sv. Štefana. Riešenie výška „krabice“ 15m a administratíva o 4NP tiež v tej výške.

K samostatnej US mam tiež kopec pripomienok, ale neviem či keď je spracovaná v tejto obsahovej kvalite ma zmysle zaoberať sa technizáciami.

Len niektoré z pripomienok k textu UŠ:

Napojenie na obecnú kanalizáciu – nedostatočná kapacita

- V časti zaoberajúcej sa spodnými vodami, nie spomenuté zamorenie dusičnanmi, /mapy SHMU, Vodný plán SR a iné/
- Tak isto minerálne a termálne pramene je opomenutá blízkosť vrtu Teplý prameň a vrtu pre Aupark Senec
- Chyba úplne zhodnotenie kvality a bonity pod, zákonne predpoklady, ochrana pôdy, naloženie s pôdou pri výstavbe, atď., atď. chýbajúca časť
- Je opomenutá blízkosť arch. Náleziska Šakon a súčasných veľkých nálezov pri stavbe VGP
- V tabuľkách plôch jednotlivých retailov chýbajú jednotlivé výmery
- Nevhodne rozmiestnenie bodových stavieb, problém s prevládajúcim severojužným prúdením vetra poznámka že dojmovo prichádza prepojeniu bodových objektov, nie nedochádza sú to tri krabice
- Úplne zbytočne dvojpruhové komunikácie, úplne zle, ale úplne zle riešenie vnútro areálových ciest. Zaberajú vyše 50% plôch !!!
- Odvodnenie uvažujú do obecnej kanalizácie, čo nemôže byť – inak do vsakov – zo samotného podkladu vyplýva že sú tam hygroskopické spráše s tendenciou bobtnať, nevhodný spôsob odvodnenia, - adaptácia na klímu vodu zadržiavať a späťne používať na zavlažovanie zelene, dažďove záhrady a jazierka
- Alternatíva stromu a zeleného pasu k jednému parkovaciemu miestu, žiadny zelený pas, iba strom
- Chýbajúce elektro nabíjačky
- Chýbajúce ochranné pásmo novovybovanej vetvy vodovodu

Komisia KNUP odporúča prepracovať UŠ nasledovne:

S rešpektovaním požiadaviek zo spoločných stretnutí na komisii KNUP a z stretnutí s poslancami OZ Bernolákovo

- Dodržanie sľubu, že pasy pozemku v ochranných pásmach ciest I/61 a preložky I/61 budú vysadené vzrastlou zelenou – typ lesopark
- Dodržanie sľubu, bezkolízneho/mimoúrovňového napojenia pešej a cyklistickej dopravy cez I/61 na obec. – s možnosťou využitia rozvojového poplatku
- Zníženie resp. zapustenie budov, tak aby nezakrývali, nekonkurovali prirodzenej dominante obce veži kostola sv. Štefana. Zo smeru Senec. Priehľadový bod Veľký Biel

križovatka I/61 s cestou na strkovku Veľký Biel. Pripadne ak ma vzniknúť dominanta, potvrdiť EXTREMNE kvalitnu a ekologickú architektúru novej dominanty architektonickou súťažou.

- Pri nerešpektovaní bodu vyššie znížiť počet objektov na povodne predložený variant „krabica + nákupná pasáž“
- Zredukovať percento spevnených plôch na polovicu, jednosmerne cesty, krátke trasy, povrch z porézneho, priepustného asfaltu
- Dažďová voda – riešiť podľa SD adaptácia na zmenu klímy, vodne jazierka, vodne záhrady, vodu zadržiavať, iba časť vsakovať, väčšinu spätne použiť na závlahu zelene
- Zelene strechy, zelene fasády – vertikálne záhrady
- V prípade troch objektov, zmeniť bodovú štruktúru na lineárnu, spojiť, prvkami architektúry, opatrenia proti prefukovaniu prevládajúcimi vetrami. Orientácia S-J
- Koeficient zelene 0,4 az 0,5, tak aby sa bilancia spevnených plôch a zelene z 50/25 dostala do prevahy zelene
- Riešenie napojenia na cestnú sieť tak aby sa minimalizovalo zaťaženie kruhovej križovatky na I/61 resp., prebudovanie, skapacitnenie križovatky na I/61 – využitie rozvojového poplatku
- Vybudovať parkovacie miesta na podporu elektromobility, nabíjačka, bicykel, auto
- Rešpektovanie ochranných pasíem
- V prípade významného archeologického nálezú, počítať s jeho verejnou prezentáciou, z prístupím ideálne v mieste nálezú.
- Uväzovanie s napojením na kanalizáciu z Chorvátskeho grobu
- Doplnenie alternatívy s rešpektovaním pripomienok, požiadaviek KNUP ako maximálny variant.
- umelecké dielo

Kachlík: plne súhlasím so stanoviskom pána Peleša, rovnako som sklamaný celou štúdiou, ak by som hodnotil len samotný urbanizmus, očakával som vyššiu urbanistickú kvalitu a citlivejšie osadenie do pozemku.

Som zásadne za prepracovanie celej štúdie v zmysle našich prvotných pripomienok z poslednej návštevy investora na pôde našej komisie, ako aj z terajších pripomienok.

Odhliadnuc od technických nezrovnalostí (v technickej správe), z hľadiska urbanizmu mám zásadne pripomienky:

1. rozmiestnenie 3 objektov: Naposledy investor uvažoval len s 2 objektami, na mieste, kde umiestnili 3. objekt , investor ponúkal využitie pre verejné funkcie - zeleň, detské ihrisko
Jasne sme formulovali požiadavku stavebne spojiť (alebo maximálne priblížiť) objekty tak, aby návštevníci mohli prejsť "suchou nohou" (pasážou, vonkajším prekrytím a pod.) medzi jednotlivými prevádzkami.
Umiestnenie 3 solitérov je absolútne nevyhovujúce. Nech sa znovu neopakuje takáto zásadná chyba, ako v prípade centra Billa na Trnavskej v Bernolákove.
2. zásobovanie prevádzok riešiť zásadne zo zadu, t.j. zo strany budúcej preložky cesty I/61 -z toho titulu prepracovať a zjednodušiť systém zásobovacej dopravy.
3. parkoviská sme žiadali zelené , t.j. s oddeľovacím zeleným pásom
4. nie je riešená cyklo doprava + cykloparkoviská k jednotlivým objektom
5. žiadali sme umiestnenie autobusovej zastávky

6. vo vnútri riešeného územia sa nenachádza jediný verejný priestor, kde by bola súvislejšia zelená plocha, oddychová zóna, alebo detské ihrisko.

Sú tu navrhované napr. 3 vodné plochy (jazierka), ale žiadny peší prístup k nim, alebo sprievodná funkcia. Vodné plochy sú fajn, ale treba ich zapojiť do systému verejných plôch.

7. Prístup peších smerom od obce treba viesť priamočiarejšie k objektom a nie okolo neatraktívneho zásobovacieho dvora (3. objekt)

8. Požadujeme riešiť min 2 dopravné vstupy/výstupy do/z územia a tým zjednodušiť dopravnú obsluhu aj použitím jednosmernej premávky.

Tieto pripomienky predstavujú maximalistickú verziu, ktorú by obec mohla od projektu očakávať

Turenič: v zmysle zadania Obstarávateľ UŠ zabezpečí verejné prerokovanie urbanistickej štúdie minimálne jednou verejne prístupnou prezentáciou finálnej štúdie s vyhotovením kamerového záznamu, ktorý bude zverejnený na oficiálnej stránke obce Bernolákovo.

Taktiež pripomínam, že vo funkčnej ploche treba stanoviť ako záväznú povinnosť vytvoriť (navrhnúť a následne vybudovať) plochy pre verejné priestory a zeleň (spoločné /zhromažďovacie/ priestory pre všetkých obyvateľov) v min. plošnom rozsahu 20 % funkčnej plochy, s napojením na všetky formy mobility, ako sú pešia, cyklistická, automobilová doprava a MHD.

Po prerokovaní pripomienok komisiou boli prizvaný hostia za spoločnosť ARDIS a.s., aby sa s nimi prerokovali pripomienky komisie k urbanistickej štúdií.

KNUP berie na vedomie urbanistickú štúdiu zóny pre centrum občianskej vybavenosti v priestore Centrum II. a odporúča sa vysporiadať s pripomienkami komisie pred verejným prerokovaním štúdie.

ZA: 5 PROTI:0 ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie bolo prijaté

K bodu 5.

Informácia o stave pred podaním projektu Obnovy vodárenskej veže Vardomb, ktorá súčasťou hradu Čeklís

Ministerstvo Kultúry Slovenskej republiky má otvorenú výzvu v programe Obnovme si svoj dom na rok 2021 – podprogram 1.5. Po neúspešnej žiadosti o dotáciu z Nórskeho fondu na obnovu vodárenskej veže, sa tento rok pokúsime získať prostriedky na obnovu zo zdrojov MK SR. Minimálna čiastka je 150 tis. maximálna 950 tis. €. Spoluúčasť obce bude predstavovať v prípade úspechu 20% z ceny realizácie. Predpokladaná výška investície do obnovy je 200 – 220 tis. €. V celej výzve nie je veľa peňazí a na odovzdanie je čas iba do 14.5.2021. Preto sme pre krátkosť času nerobili žiadne úpravy do projektu z minulého roku, iba sme dali zaktualizovať výkaz výmer na dnešné ceny a vytvorili novú žiadosť v zmysle zadania MK SR. Treba podotknúť, že oprávnená kultúrna pamiatka na získanie dotácie je Hrad Čeklís a Vodárenská veža je jeho súčasťou. V minulosti mali spoločné číslo kultúrnej pamiatky, ale nejaký aktivista zariadil ich rozdelenie na dve samostatné čísla, aj keď ležia v pamiatkovej zóne hradu. Pre úspešnosť žiadosti máme podporné stanoviská z pamiatkového úradu aj BSK. Do 14.5.2021 treba dodať všetkých 18 príloh žiadosti, výzva nemá druhé kolo ani nemá priestor na dopĺňanie žiadosti, ak nedodáme všetky prílohy.

KNUP berie na vedomie informáciu o pripravovanej žiadosti na získanie NFP z Ministerstva Kultúry Slovenskej republiky na obnovu vodojemu Vardomb, ktorý je súčasťou hradu Čeklís.

ZA: 5 PROTI: 0

ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie bolo prijaté

K bodu 6.

Informácia o stave pred podaním projektu Dostavba ZŠ na Školskej

BSK výzvu ešte nevydalo. Na pozadí však prebiehajú prípravy v takom rozsahu, že keď výzva bude vydaná obec bude mať už všetky podklady k podaniu žiadosti pripravené a celý proces pridelenia dotácie, by mal prebehnúť veľmi rýchlo. Posledné dokumenty k žiadosti, finálny výkaz výmer bude koncom mája a posledné stavebné povolenie na spevnené plochy nadobudne právoplatnosť koncom mája 2021.

Výkaz výmer, ktorý členovia komisie dostali k nahliadnutiu bol prvotný cenový odhad, ktorý veľmi presiahol výšku dotácie a dokonca aj pôvodne odhadovanú cenu stavby.

Očakáva sa, že BSK by malo vo výzve z eurofondov vyčleniť na projekt maximálne 3 mil. € s 5 % spoluúčasťou. Všetko ostatné by boli neoprávnené výdavky, ktoré by obec musela hradiť z vlastných zdrojov.

Do prvého kola sa zatiaľ dostala len škola. Multihala má byť zaradená do priorit pri Pláne obnovy, o ktorom sa vo vláde veľa hovorí, ale nikto nevie kedy bude a s akými parametrami.

Peleš: Treba na takúto stavbu Construction management – kvalifikovaný stavebný dozor investora(obce), firma pre ktorú robím s tým má dobrú skúsenosti – preveriť koľko by stála takáto služba

KNUP berie na vedomie informáciu o pripravovanej výzve a žiadosti o eurofondy na Dostavbu ZŠ na Školskej ulici. Zároveň komisia odporúča pred vyhlásením verejného obstarávania na zhotoviteľa stavby zvolať poradu poslancov, možno spojenú s účasťou členov komisie KNUP, aby sa stanovili spoločné a spravodlivé kritériá výberu.

ZA: 5 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Uznesenie bolo prijaté

k bodu 7. Rôzne

Jurča: ako sa posunuli rokovania za kanalizáciu od minulého rokovania komisie?

Turenič: žiadna zmena, nikto sa už viac neukázal ani neprišiel žiadny list, ktoré by tie výroky z poslednej komisie potvrdil.

Preveriť BVS či naozaj sú na tom tak zle, alebo aké majú plány a v akom čase, aby sme v obci nerobili žumpy.

Nikto ďalší sa do rozpravy neprihlásil.

Predseda poďakoval prítomným a ukončil rokovanie o 19:15

Zapisovateľ: Bc. Miroslav Turenič, v. r.

Predseda: Bc. Miroslav Turenič, v. r.

Overovateľ: Ing. Ivan Jurča v. r.
Ing. Michal Peleš, v. r.