

PRIPOMIENKY K INVESTIČNÉMU ZÁMERU „MODRÉ MAGNÓLIE“



Zadávatel':

Obecné zastupiteľstvo obce Vištuk

Zadanie:

Spracovanie pripomienok k investičnému zámeru „Modré magnólie“

Spracoval:

Ing.arch. Silvia Gajdošová, Mgr.art. Jaroslav Pavle – členovia rozšírenej komisie územného plánovania, výstavby a dopravy obecného zastupiteľstva obce Vištuk

Dňa:

10.05.2021 vo Vištuku

Autor Fotografii:

Libor Brunovský

Zadanie:

1. Zozbierať podnety a pripomienky verejnosti k investičnému zámeru a zhodnotiť ich
2. Posúdiť vplyv a dopad realizácie investičného zámeru na obec Vištuk

Záver:

Na základe zistených skutočností, ktoré poukazujú na veľké riziká spojené s realizáciou predloženého zámeru, odporúčame vedeniu obce daný zámer **NEPODPORIŤ**.

Dôvody / pripomienky:

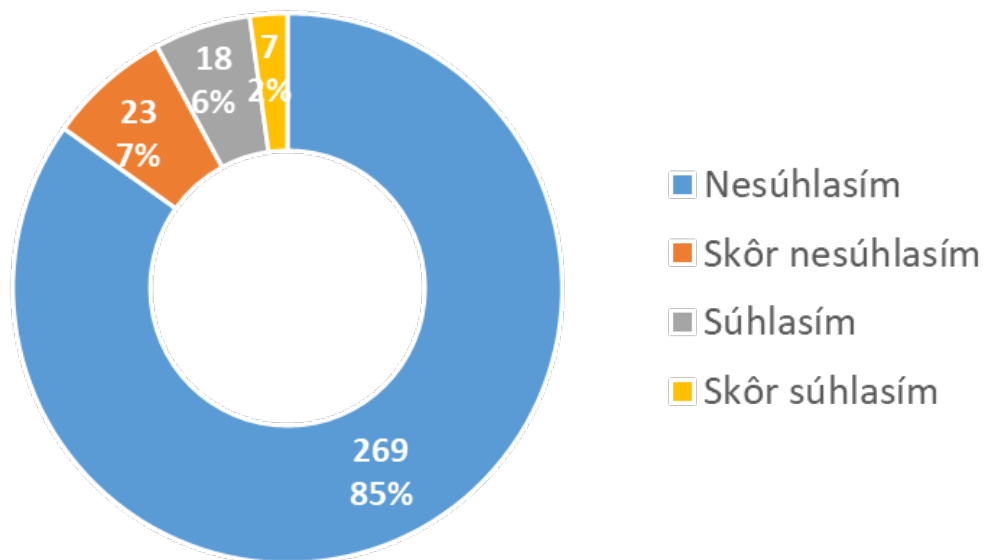
1. **PRIESKUM PRIPOMIENOK A NÁRHOV VEREJNOSTI** k investičnému zámeru „Modré magnólie“
2. **POROVNANIE** – riešenie územia v pôvodnej štúdii Nad jazerom a v zámere „Modré magnólie“
3. **SÚLAD S NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU** – územným plánom regiónu BSK
4. **POROVNANIE** – textová a grafická časť investičného zámeru „Modré magnólie“
5. **ZOSUVNÉ ÚZEMIE** – riešenie v štúdii Nad jazerom a v investičnom zámere „Modré magnólie“
6. **EKOLÓGIA** – vplyv investičného zámeru
7. **DOPRAVA** – vplyv investičného zámeru
8. **LETISKO DUBOVÁ** – ochranné pásma
9. **SÚLAD SO ZADANÍM** územného plánu obce Vištuk
10. **POSUDZOVANIE** ZaD č.1/2012

An aerial photograph of a large reservoir or dam. The water is a murky green-brown color. On the left side, there is a concrete dam structure with a small blue building on top. The surrounding landscape is mostly green fields and some trees. In the background, there are more fields and a distant town or village under a clear sky.

1. PRIESKUM PRIPOMIENOK A NÁRHOV VEREJNOSTI

PRIESKUM PRIPOMIENOK A NÁRHOV VEREJNOSTI

Súhlas - Vištuk



- **92 % obyvateľov Vištuka**, ktorí využili možnosť sa k zámeru vyjadriť (takmer 300 Vištučanov), **nesúhlasí** s predloženým investičným zámerom
- Poslanci majú hájiť **záujmy obyvateľov**
- Verejnosť má právo sa k danému zámeru vyjadrovať, aj keď ide o súkromného majiteľa pozemku. Aj ten sa musí riadiť platným územným plánom a **dané zmeny a doplnky sú len návrhom, ktorý nie je obec povinná posunúť do ďalších rokovaní**, ak sa ukáže ako nevhodný.
- Dôvodom súhlasu so zámerom väčšiny súhlasných stanovísk je **rozvoj, ktorý by bolo možné zabezpečiť na iných rozvojových lokalitách obce bez toľkých rizík**.

- Odporúčame zámer už v jeho počiatku **nepodporiť** a iniciovať novú diskusiu s investorom aj občanmi o **okrajových podmienkach využiteľnosti daného územia, ktoré by boli prijateľné aj pre širokú verejnosť**.

An aerial photograph of a river winding through a landscape. The river is in the center, reflecting the sky. On either side are green fields and clusters of trees with yellow-green foliage. In the foreground, a sandy bank with more trees is visible. The background shows a flat landscape with distant mountains under a clear blue sky.

2. „NAD JAZEROM“ VS. „MODRÉ MAGNÓLIE“

- Nejde len o „trochu zväčšenia a zahustenie“ schválenej lokality, ide o **úplne iný zámer** s neporovnateľne vyšším dopadom na okolie a život v obci vo všetkých možných oblastiach
- **Zámer takéhoto rozsahu si vyžaduje nový územný plán**, je to ďaleko nad rámec **zmien a doplnkov** (§30 odsek 4 stavebného zákona – aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie), kde sa neriešia prieskumy a rozbory, verejne prerokované zadanie ani variantný koncept, ako je to pri novom územnom pláne
- Z dôvodu neprimeranosti zámeru k procesu zmien a doplnkov odporúčame **zastaviť proces Zmien a doplnkov č.5.**

- **Príklady zmien v porovnaní so schváleným zámerom „Nad jazerom“:**
 - **Zo 710 na 3650 obyvateľov (5-krát viac)**
 - **Z 203 na viac ako 1330 bytových jednotiek (7-krát viac)**
 - **Zo 400 na 2336 parkovacích miest (6-krát viac)**
 - **Zrušenie plôch rekreácie a cestovného ruchu**
 - **Zásah do brehových porastov a biokoridorov**
- **Zvýšenie počtu obyvateľov obce na 3-násobok**

Ak nie táto, tak potom aká veľká zmena by mala znamenať nový ÚP?



3. SÚLAD S NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU

SÚLAD S NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU

- Zámer „Modré magnólie“ **je v rozpore** s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou ÚP regiónu BSK v mnohých bodoch textovej záväznej časti.
- Súlad s ÚP regiónu má zabezpečiť trvalo udržateľný rozvoj sídiel v širších súvislostiach
- Podľa §25 stavebného zákona sa majú ZaD posudzovať, či sú v súlade s ÚP BSK. Keďže nie sú, nemôžu byť daným úradom schválené – ak by sa tak stalo, bolo by to v rozpore so zákonom.

Z dôvodu nesúladu s ÚP BSK odporúčame zastaviť proces Zmien a doplnkov č.5 ešte pred pripomienkovým konaním.

Príklady zo záväznej časti ÚP BSK:

- Nevytvárať v obci novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obce
- Prehodnotiť v schválených územných plánoch obcí pri ich aktualizácii navrhnutú a ešte nerealizovanú zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí
- Nenavrhovať zástavbu na území ohrozenom zosuvmi
- Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy
- Rešpektovať a chrániť rekreačné územné celky (Vištuk do jedného patrí)
- Zachovávať charakteristický obraz krajiny Malokarpatskej vínnej oblasti
- a mnohé body v časti o ochrane krajiny, ktoré zámer nerešpektuje

Je potrebné prehodnotiť funkčné využitie daného územia, ktoré by bolo v súlade s touto dokumentáciou a rešpektovalo by zaradenie Vištuka do rekreačného celku a využiť túto skutočnosť v tejto lokalite, ktorá je v rámci Vištuka asi jedinou možnou.

V súlade s ÚP BSK bol doteraz len pôvodný ÚP obce bez žiadnych zmien a doplnkov.

An aerial photograph of a river meandering through a landscape. The river is in the center, reflecting the sky. On the left bank, there are green fields and some trees. On the right bank, there are more trees and a sandy area in the foreground. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky.

4. TEXTOVÁ ČASŤ ŠTÚDIE

ANALÝZA TEXTOVEJ ČASTI ŠTÚDIE

- **Úvodné slovo architekta** aj **text o prínose projektu** Modré Magnólie je príjemné čítanie, avšak zavádzajúce, lebo neopisuje realitu v predloženej výkresovej časti zámeru. **Text nepravdivo opisuje napr.:**
- citlivý prístup k prírodným danostiam a k histórii obce
- homogénne prepojenie novej časti Vištuka so starou
- vplyv dopravy na pôvodnú obec
- branie do úvahy názorov obyvateľov Vištuka
- skutočné funkčné využitie daného územia v grafickej časti atď.

Odporúčame **neriadiť sa vôbec argumentami v textovej a opisnej časti predloženého zámeru**, ale sledovať len výkresovú a tabuľkovú časť, príp. krajinno-ekologickú štúdiu a dopravnú štúdiu.

Niektoré citácie:

- „... so zreteľom na historický vývoj obce“
- „... Vištuk... si bezpodmienečne zaslúži citlivý prístup, zrelé uvedomenie si hodnôt a načúvanie súčasným obyvateľom Vištuka.“
- „... dotvorenie uceleného územia obce so zásadným ohľadom na krajinné i prírodné danosti.“
- „...celistvé územie, ktoré homogénne prepája budúce s pôvodným. Územie, ktoré je dopravne dobre dostupné a dopravne nezaťažuje, neobmedzuje súčasných obyvateľov Vištuka.“
- „Obec z dlhodobého hľadiska vymiera...“
- „Výstavbou sídelného útvaru mimo pôvodnej obce si Vištuk zachová svoj jedinečný a pokojný ráz“

An aerial photograph of a river landscape. The river flows from the bottom left towards the right. The left bank is covered in lush green grass and some trees. The right bank features a sandy area with several trees that have bright yellow-green foliage. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. The text "5. ZOSUVNÉ ÚZEMIE" is overlaid in the center of the image.

5. ZOSUVNÉ ÚZEMIE



ANALÝZA ZOSUVNÉHO ÚZEMIA



Žiadame rešpektovať odporúčania z geologického prieskumu, a teda v oranžovej a červenej zosuvnej časti **nenavrhovať žiadnu zástavbu** zasahujúcu do hydrogeologického podložia daného úzeku. Je to tiež písané v záväznej časti ÚP BSK.

Predložený zámer – na rozdiel od pôvodnej štúdie – **NEREŠPEKTUJE** prirodzené podmienky prostredia podložené geologickým výskumom. To by prinášalo v budúcnosti veľké riziko problémov pri výstavbe, vyššie náklady na ďalšie prieskumy aj stavebné práce, vážnejší zásah do prirodzeného podložia s neistými dôsledkami.

Výber z geologického prieskumu – legenda ku schémkam:

- **Červená** – stavebná uzáva
- **Oranžová** - svah s vhodnou geologickou zosuvnou štruktúrou avšak zatiaľ bez pohybu sedimentov. Svahové sedimenty nie sú síce dynamicky aktívne, avšak zemnými prácami (výkopy, násypy, hydrobariéry pre odtok podzemných vôd zo svahu a pod.) a pri výdatných zrážkach môžu svahové sedimenty neočakávane aktivovať svoj pohyb. Stavebné práce je možné vykonávať iba s podmienkou zachovania prirodzeného stavu geologických a geotechnických podmienok vo svahu. Budovanie sanačných opatrení je reálne až po aktivovaní svahového pohybu a zistení aktuálnej príčiny zosúvania.
- **Zelená** - Počas výstavby a celej existencie objektu zabrániť voľnému presakovaniu a koncentrovaným prítokom povrchových a odpadových vôd do podložia objektu jednoduchými stavebnými úpravami odtokových pomerov z blízkosti základovej konštrukcie objektu. Proti erózii a deflácie vyžadujú intenzívne poľnohospodárske využívanie.

An aerial photograph of a river meandering through a landscape. The river is calm, reflecting the sky and surrounding greenery. On the left bank, there are dense clusters of trees with bright yellow-green foliage. The right bank features a sandy area with more trees and their long shadows cast across it. In the background, there are vast green and brown fields, a line of trees, and distant mountains under a clear blue sky.

6. EKOLOGIA

VYPLYV ZÁMERU NA PROSTREDIE

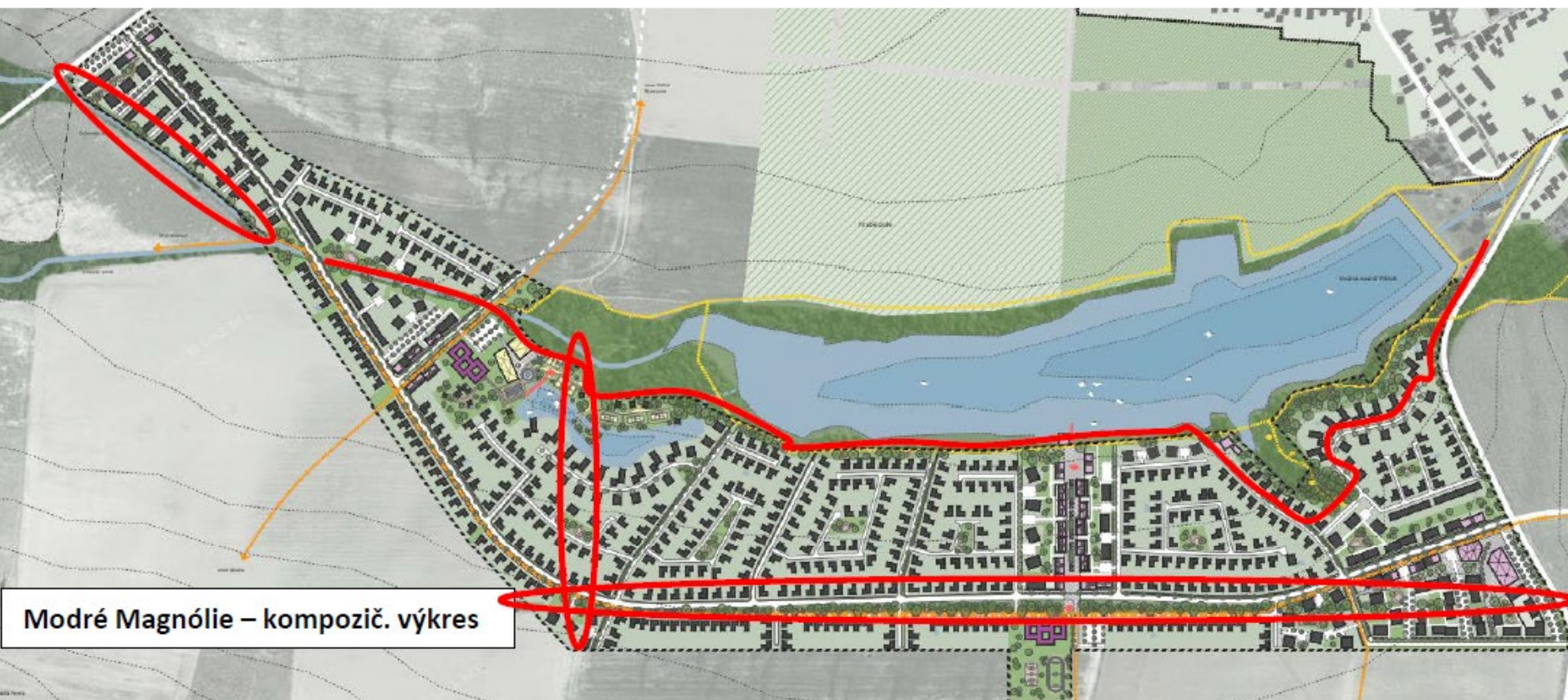
Ná základe odporúčania v závere krajinno-ekologickej charakteristiky územia, odporúčania odborníkov z ekologicky zameraných združení a názoru širokej verejnosti, odporúčame

- **nepovoliť žiadne zásahy do existujúcej krajinnej zelene, brehových porastov** pri miestnom biocentre a biokoridoroch – vodná nádrž, Vištucký a Dubovský potok
- **taktiež žiadame ponechať biokoridory** v takom rozsahu, aby sa zver z okolitých polí mohla bez problémov dostať k vode, vtáci hniezdiť, iné živočíchy prežiť
- **určiť jednoznačné ochranné pásmo** možnosti akýchkoľvek stavieb od vodných tokov a nádrže v zmysle udržania funkčných biokoridorov a biocentier ako systému ekologickej stability celého územia

Kedže predložený zámer tieto podmienky nespĺňa, je neakceptovateľný, a **odporúčame nepodporiť ho**. Ak sa má niečo v danej lokalite realizovať, je nutné **zmeniť vstupné okrajové podmienky využitia daného územia a tie v projekte rešpektovať**. Tiež rešpektovať ÚP BSK v ekologických témach.

Štúdia „Nad jazerom“

- zachované ohraničujúce biokoridory
- kanalizácia popri nádrži



- Ničia sa prirodzené biokoridory – nelesná drevinová vegetácia
- Hlavná kanalizačná sieť vedie v tesnej blízkosti a aj cez brehové porasty popri vodnej nádrži
- Navrhovaná zástavba v zosuvnom území
- Navrhovaná zástavba v tesnej blízkosti biokoridorov miestneho významu (Vištucký a Dubovský potok) aj biocentra – vodnej nádrže
- Znemožní sa prístupu zveri k vode
- Záber ornej pôdy atď.

- červeným sú vyznačené opisované problémy

An aerial photograph of a river winding through a landscape. The river is in the foreground and middle ground, reflecting the sky. On the left bank, there are green fields and some trees. On the right bank, there are more trees and a sandy area. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky. The text "7. DOPRAVA" is overlaid in the center of the image.

7. DOPRAVA

ANALÝZA DOPRAVNEJ ŠTÚDIE

- Obavy z nárastu dopravného zaťaženia pri realizácii predloženého investičného zámeru sú na mieste. Napriek tomu, že posudzované križovatky vyhovujú normám, podľa dopravnej štúdie bude nárast počtu vozidiel prechádzajúcich cez obec enormný: **napr. po hlavnej ulici v rannej špičke zo súčasných 125 áut na 845 áut/hodinu.**
- **Fakty o štúdii (ktorú inak nespochybňujeme):**
 - prieskum bol robený v čase 80% mobility kvôli pandemickým obmedzeniam
 - križovatka od Šenkvíc bola posudzovaná rovnako ako križovatka na Báhoň (ako dve cesty III.triedy), pričom realitu prejazdu nákladných vozidiel a autobusov pozná každý Vištučan
 - V rámci štúdie neboli posudzované dopady na dopravu v širšom okolí okrem 4 križovatiek a dopady počas realizácie výstavby

Žiadame nepodporiť investičný zámer v danom rozsahu a prehodnotiť funkčné využitie daného územia, pouvažovať nad inými funkciami, ktoré by neznamenalí také navýšenie každodennej dopravy.

Negatívny vplyv dopravného zaťaženia na obec a okolie:

- podstatný vplyv na kvalitu života v obci (hluk, prach, bezpečnosť, záťaž na cesty), nakoľko hlavná cesta prechádza stredom celého Vištuka
- nevyhnutné vybudovanie chodníkov v pôvodnej obci už počas realizácie zámeru (developer nezabezpečí) kvôli bezpečnosti
- prepojenie novej lokality s pôvodným Vištukom - problematická vstupná križovatka od Šenkvíc na hlavnú ulicu, ďalšie prepojenie v rukách obce (cez pole na konci vodnej nádrže)
- úzke cesty medzi obcami a ich zaťaženie
- nebezpečenstvo používať miestne komunikácie ako cyklotrasy
- dopravné problémy v okolitých obciach (Šenkvice – stanica, križovatka smer Pezinok, zápchy v Modre, Pezinku, prejazd cez Báhoň smer D1...).
- obavy z poškodzovania ciest v obci aj príjazdových komunikácií do obce ťažkými stavebnými strojmi počas celej výstavby, vplyv na statiku domov pri týchto cestách, obavy z vysokých nákladov na neustále opravy ciest... Žiadame nepodporiť investičný zámer v danom rozsahu a prehodnotiť funkčné využitie daného územia, pouvažovať nad inými funkciami, ktoré by neznamenal také navýšenie každodennej dopravy.



8. LETISKO DUBOVÁ

OCHRANNÉ PÁSMO LETISKA DUBOVÁ

Rovina vzletovej a pristávacej dráhy letiska Dubová križuje plánovanú výstavbu v nadmorskej výške medzi 210 a 220 mnm, čo pravdepodobne umožňuje výstavbu budov do 20-40 metrov (podľa terénu), ale:

- bezpečnosť letiska by museli overiť príslušné orgány, nakoľko svetlá z ulice v „Modrých magnóliách“ by mohli byť v optickej kolízii s pristávacou dráhou letiska (teória)
- podstatná je **kvalita bývania** v tejto oblasti s preletom lietadiel tesne nad „príjemným bývaním“. Otvára sa podhubie na mnohé sťažnosti, prípadne tlačenie na prevádzkovateľa licencovaného letiska na obmedzenie činnosti v budúcnosti novými nespokojnými obyvateľmi a pod.

Rozšírenie tejto lokality od konca vodnej nádrže smerom na Modru **odporúčame vypustiť zo zámeru automaticky.**

9. SÚLAD SO ZADANÍM

ANALÝZA ZADANIA ÚP VIŠTUK

- Každé zmeny a doplnky územného plánu podľa §25 stavebného zákona, odsek c) **majú byť v súlade so zadáním územného plánu obce**
- Po preštudovaní pôvodného zadania k územnému plánu obce Vištuk a predloženého investičného zámeru musíme konštatovať, že zámer výrazne **presahuje svojim obsahom samotné zadanie územného plánu**

Pri takomto zámere by bolo aj z dôvodu **nesúladu so zadáním** nutné obstarat' **nový územný plán**, v opačnom prípade by schválenie takýchto zmien a doplnkov pravdepodobne nebolo v súlade so zákonom.

Zo Zadania územného plánu obce Vištuk z r. 2008, ktorým sa stanovujú okrajové podmienky návrhu:

- 04. Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN BSK – mnohé body zo záväznej textovej časti
- 08. – ...základnou požiadavkou na urbanistickú kompozíciu obce je **potreba rešpektovať dlhodobý a prirodzený rozvoj obce**, ktorý sformoval jej súčasný ráz a charakter
- 14. – ... základnou urbanistickou priestorovou a kompozičnou kostrou obce bude i v návrhovom období historická trasa cesty III/5041... Jestvujúce zastavané územie bude postupne intenzifikované (najmä na disponibilných plochách jestvujúcich záhrad RD) rozsiahlou bytovou výstavbou
 - Vytvorenie podmienok na bytovú výstavbu formou RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia (vymenovaných **13 rozvojových lokalít, ani jedna na mieste invest. zámeru**)
 - Vytvorenie územnopriestorových podmienok pre rozvoj oddychovorelaxačnej zóny na JZ okraji vodnej nádrže Vištuk
- 11. – ...v riešenom území vytvoriť podmienky na budovanie navrhovaných prvkov ÚSES na miestnej úrovni... Miestne biocentrum – vodná nádrž Vištuk – posilniť plochy nelesnej drevinovej vegetácie a trvalých trávnych porastov, miestny biokoridor Vištucký a Dubovský potok – posilniť brehové porasty...
- 17. – ... **poľnohospodársku pôdu** je možné použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely **len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu....** ...a mnohé iné dôležité body...



10. POSUDZOVANIE ZaD č.1/2012

POSUDZOVANIE ZaD č.1/2012

Pri zmenách a doplnkoch č.1/2012, kde sa prvý krát objavila lokalita Z1.12 (pri vodnej nádrži) prebehlo zisťovacie konanie na Obvodnom úrade ŽP v Pezinku, či sa má zámer posudzovať podľa vplyvov na životné prostredie (proces EIA).

- V rámci tohto procesu boli vznesené aj **pripomienky k danej lokalite z dôvodu veľkého vplyvu na ŽP**, dokonca aj **návrh na jej vypustenie zo ZaD**. Podľa OÚ ŽP v Pezinku však nebol dostatočný dôvod na posudzovanie vplyvov na životné prostredie.
- **Záver bol, že posudzovať sa ZaD č.1/2012 podľa vplyvov na ŽP nemusí**, ale trvali na **podmienke zachovania všetkých jestvujúcich plôch krajinnej zelene** a zapracovanie tejto podmienky do VZN k daným Zmenám a doplnkom č.1/2012. (Či a ako sa tieto podmienky premietli do VZN k daným zmenám a doplnkom je v štádiu skúmania.)

Aj voči menšiemu zámeru boli pri prijímaní ZaD vznesené pripomienky. To, že investor môže na lokalite stavať, je veľmi zavádzajúce tvrdenie – neprebehlo ešte územné konanie ani stavebné konanie, kde je stále dotknutou stranou aj verejnosť. Tiež podľa ÚP BSK majú samosprávy možnosť prehodnocovať nerealizovanú výstavbu mimo intravilánu.

ZÁVER A ODPORÚČANIA

1. Po preskúmaní investičného zámeru konštatujeme, že **riziká daného projektu sú neúmerne veľké oproti jeho možným prínosom**. Pripomienky sú tak zásadné, že na ich zapracovanie je potrebné určiť **nové okrajové podmienky využitia daného územia**. Ak má investor záujem zhodnotiť dané pozemky, treba posunúť diskusiu úplne na začiatok, aby projekt vyhovoval aj obci a jej obyvateľom
2. Zároveň však prebieha z iniciatívy investora aj proces Zmien a doplnkov č.5 (ktorému investor neprisoval pred zastupiteľstvom takú dôležitosť, akú v skutočnosti má), kde už je návrh viac-menej hotový a nedá sa len tak meniť, len mierne korigovať. Zistené pripomienky sú však tak závažného charakteru, že **väčšina z nich nie sú zapracovateľné do prebiehajúceho procesu Zmien a doplnkov č.5**, pretože by znamenali nové okrajové podmienky, a teda **úplne nový návrh**.

Na základe zistených skutočností odporúčame najskôr **odstúpiť od procesu Zmien a doplnkov č.5** a následne iniciovať **diskusiu s investorom o nových okrajových podmienkach využitia danej lokality**.



ĎAKUJEME