



Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

04. zasadnutie
MZ mesta Trnava
dňa 27.6.2023

Bod programu MZ č: 2
Materiál č. : 2

Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN CMZ 6/2023

Návrh predkladá:

Ing. Katarína Koncošová, PhD.
Prednosta MsÚ

Návrh spracoval:

Ing. arch. Simona Krčmáreková

Odbor územného rozvoja a koncepcií

Ing. Miroslav Polonec

Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a

ÚPD – reg. č. 457

Spracované dňa 02. mája 2023

Zodpovedá: Ing. arch. Ondrej Horváth

Číslo spisu: 41137./2023

Návrh uznesenia

Zmena ÚPN (Územného plánu) Centrálnej mestskej zóny mesta Trnava, Lokalita C – Bytový dom IMPIQ

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

Alt. A

1. Povoľuje

spracovanie Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, Lokalita C – Bytový dom IMPIQ – novostavba, Ulica B.S. Timravy 2,

2. Ukladá

Mestskému úradu v Trnave

a) zabezpečiť spracovanie Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, lokalita C – Bytový dom IMPIQ

Termín: 30.11.2023

b) zabezpečiť prerokovanie Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, lokalita C – Bytový dom IMPIQ

Termín: po spracovaní zmeny ÚPN CMZ

c) po prerokovaní Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, lokalita C – Bytový dom IMPIQ – na schválenie mestskému zastupiteľstvu

Termín: 31.12.2023

Alt. B

1. Nepovoľuje

spracovanie Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, lokalita C – Bytový dom IMPIQ – novostavba

2. Ukladá

Mestskému úradu v Trnave

upovedomiť žiadateľa o nepovolení Zmeny Územného plánu CMZ mesta Trnava, lokalita C – Bytový dom IMPIQ – rekonštrukcia a nadstavba budovy na Orolskej ulici

Termín: 30.11.2023

Návrh uznesenia Dôvodová správa

Orgán územného plánovania - mesto Trnava obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu a v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. je povinný sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania prostredníctvom odboru územného rozvoja a koncepcií obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

Povolenie na spracovanie návrhu zmien a doplnkov schvaľuje mestské zastupiteľstvo. Územný plán Centrálnej mestskej zóny mesta Trnava bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky a na základe výsledkov verejného prerokovania schválený mestským zastupiteľstvom, záväzná časť novelizovaným VZN č. 57 dňa 26.6.2016 a každoročne následnými zmenami. Mesto Trnava zabezpečuje legislatívne prerokovania a schvaľovania zmien, doplnkov a úprav podľa potrieb mesta alebo na základe žiadosti iných subjektov. Sú predkladané návrhy na povolenie spracovania piatich zmien územného plánu, štyri na základe žiadostí investorov a majiteľov pozemkov.

Zmena ÚPN CMZ, Lokalita C – Bytový dom IMPIQ

O zmenu územného plánu na ulici B.S. Timravy požiadal investor Q 100, s.r.o., B.S.Timravy 2/2393, 917 01 Trnava, ktorý plánuje na pozemku parc.č. 6313/2, 6313/3 (LV č.5229) novostavbu bytového domu.

Ako uvádza v žiadosti: *Podľa Územného plánu mesta Trnava tvoria súčasť CMZ a podľa aktualizovaného znenia z roku 2009 v znení neskorších zmien a doplnkov a jeho záväznej časti vyhlásenej VZN č.466 je predmetné územie bloku vedené vo funkčnej ploche B.01. a je určené pre mestotvornej funkcii s primárnou funkciou pre občiansku vybavenosť mestotvorného charakteru s možnosťou kombinácie s vhodnými doplnkovými funkciami, najmä bývaním.*

Na predmetných pozemkoch parc.č.6313/2 a 6313/3, ktoré sú súčasťou CMZ, je v zmysle Územného plánu CMZ Trnava riešená zástavba v zadnom dvorovom krídle pozemku priečne cez celú šírku pozemku s nadväznosťou na navrhovaný objekt bytového domu na susednej parcele č.6314/2. Objekt má 3 nadzemné podlažia + jedno ustúpené. Takáto forma zástavby však nie je akceptovateľná, nakoľko koliduje s jestvujúcou administratívno-skladovou budovou na severnej strane na parc.č.6312, ktorá je cca 1,5-2,0m od hranice pozemku a budova umiestnená v súlade s ÚPN CMZ by ju z veľkej časti úplne zatienila.

Novonavrhovaný bytový dom je na pozemkoch situovaný tak, aby spĺňal podmienky napojenia na susedný, na južnej hrane pozemku situovaný novonavrhovaný bytový dom Rezidencia B.S.Timravy. Je navrhnutý v pôdorysnom tvare písmena Y tak, aby spĺňal svetlotechnické kritéria pre kvalitné bývanie a svojou polohou negatívne neovplyvňoval okolie, vrátane Hotela IMPIQ a administratívno-skladového objektu spoločnosti Holand Invest, a.s.

Budova úplne kopíruje výškové úrovne stavby Bytový dom Rezidencia B.S.Timravnavrhnutej na parc.č.6314/2. Má 3 nadzemné podlažia + 1 ustúpené na 4.NP. Je osadená na roznášacej rebrovej ŽB doske prekrývajúcej parking a vstupy do budovy. Takto vytvorené plató nám umožní statické riešenie nezávislé podzemného a nadzemných podlaží. Podzemné je tvorené pravidelným rastrom stĺpov prispôbených parkovacím miestam a nadzemné podlažia sú tvorené stenovým tzv.krabicovým systémom.

Pre realizáciu predloženého zámeru je potrebné zmeniť územný plán a to v grafickej časti.

Vzhľadom na horeuvedené odbor územného rozvoja a koncepcií odporúča schváliť povolenie na spracovanie zmeny územného plánu.

Návrhom sa zaoberala Komisia územného rozvoja, dopravy a životného prostredia MZ na svojom zasadnutí dňa 5. 6. 2023 a tá odporučila schváliť mestskému zastupiteľstvu povolenie na spracovanie tejto zmeny. Hlasovanie členov komisie MZ: 11 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

V prípade povolenia spracovania týchto zmien bude obstaraný návrh zmeny, predložený na verejnoprávne prerokovanie v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). K nemu sa vyjadria dotknuté orgány, organizácie, právnické, fyzické osoby a dotknuté obce. Súbežne bude prebiehať proces posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie (SEA). Po prerokovaní a obdržaní záverečného kladného stanoviska od Okresného úradu odboru výstavby a bytovej politiky v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb. bude materiál predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva na jeho schválenie. Záväzná časť bude vyhlásená VZN, ktorej návrh bude zverejnený na pripomienkovanie minimálne 21 dní pred mestským zastupiteľstvom a po jeho schválení vyvesený na 30 dní, aby sa stal doplnkom územného plánu mesta. Právoplatnosť nadobudne 15 dní po vyvesení.

**Povolenie na spracovanie Zmien ÚPN CMZ (Územného plánu Centrálnej
mestskej zóny) mesta Trnava**

Zmena ÚPN CMZ, lokalita C – Bytový dom IMPIQ

Zmena územného plánu by upravila grafickú časť územného plánu.

Príloha č.1 Situácia- lokalita C

