

## **Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 13.8.2015**

Zasadnutie komisie sa konalo na Mestskom úrade v Trnave, odbore územného rozvoja a koncepcií.

**Účasť:** prítomní: predseda: Ing. Jozef Klokner  
Ing. Jozef Alchus  
Adam Peciar  
Bc. Šimon Štefunko  
Anton Stacho  
Ing.arch. Dušan Kmety  
(prišiel až pri preberaní UŠ „IBV Lokalita Kočišské“)  
Ing.arch. Peter Osuský

Pri oboznamovaní sa s urbanistickou štúdiou „IBV Lokalita Kočišské, Trnava“ bol prítomný Ing. Marián Boskovič, ktorý predmetný zámer predstavil.

### **Program rokovania:**

- **Schválenie programu zasadnutia komisie**
  - **Materiály do MZ:**
    - **VZN – schválenie zmeny 02/2015 – IBV Medzi mostami, Modranka**
    - **Povolenie na spracovanie zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 03/2015 – IBV Za rybníkom v Kamennom mlyne**
    - **Urbanistická štúdia Pekné pole VII – zadanie**
    - **Informatívna správa k „Petícii obyvateľov Ulice P. Mudroňa“ o zastavení vyvlastňovania a povolení zmeny ÚPN - „novom trasovaní prístupovej komunikácie k rodinným domom“**
  - **Oboznámenie s urbanistickou štúdiou „IBV lokalita Kočišské, Trnava“**
  - **Rôzne**

### **1. Schválenie programu zasadnutia**

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, Ing. Jozef Klokner. Materiál - VZN – schválenie zmeny 02/2015 – IBV Medzi mostami, Modranka z dôvodu obdržania záporného stanoviska od nadriadeného orgánu stiahnutý z rokovania MZ. K stanovenému programu zasadnutia komisie nemali prítomní členovia žiadne pripomienky, komisia program rokovania schválila.

**Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

### **2. Povolenie na spracovanie zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 03/2015 – IBV Za rybníkom v Kamennom mlyne**

O zmenu Územného plánu mesta Trnava požiadala zástupkyňa majiteľov – firmy a štyroch súkromných vlastníkov v lokalite ohraničenej z juhu Kamennou cestou, zo západu a severozápadu záhradkárskou osadou a severovýchodu veľkým rybníkom (pozemky parc.č. 10264/2,3,4,5,6,7,8,9,10). Celková výmera predmetných pozemkov je 48 510m<sup>2</sup>. Žiadatelia požadujú pozemky zmenou územného plánu preklasifikovať na pozemky pre výstavbu rodinných domov.

Podľa Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) sú pozemky vedené v plochách B.05 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu. Prevládajúce funkcie sú športová vybavenosť, zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch, plochy zelene s rekreačno-oddychovou funkciou, nezastavané plochy upravené zeleňou v stanovenom rozsahu. Medzi prípustné funkcie patria športové ihriská, vodné plochy a kúpaliská. Podmienečne prípustné funkcie (prípustné v obmedzenom rozsahu) sú napr. obchody, služby, verejné stravovanie, ubytovanie (kemping, hotely, penzióny, objekty chatovej

a chalupníckej rekreácie) a iné. Zeleň v areáloch musí byť zachovaná a budovaná min. na 40% rozlohy areálu.

V lokalite bolo v minulosti predložených viacero zámerov v súlade s ÚPN, od výstavby ranča, až po výstavbu aquaparku.

Podľa dokumentu MÚSES (miestny územný systém ekologickej stability) je lokalita navrhnutá na vybudovanie športovo-rekreačného areálu s uvažovanou funkciou aquaparku. Súčasná orná pôda je navrhnutá na dobudovanie zeleňou v rozsahu minimálne 40% z celkovej plošnej výmery záujmovej lokality, ktorá bude ešte zvýšená o vegetačné prvky uplatnené v rámci riešenia architektonického diela. Je v záujme mesta zvýšiť ekologickú stabilitu a rozmanitosť tohto územia premenou ekologicky nestabilnej ornéj pôdy na územie s výraznejším podielom druhovo pestrej drevinnej vegetácie, keďže sa nachádza v tesnom kontakte s ochranným pásmom Chráneného areálu Trnavské rybníky a v tesnej blízkosti vodného toku Parná - významného regionálneho biokoridoru. Lokalita je teda z hľadiska svojho umiestnenia veľmi významná a je ju potrebné dobudovať prírode blízkym spôsobom.

Mesto Trnava eviduje viacero požiadaviek na realizáciu športovísk rôzneho druhu, ktoré nie je možné saturovať na mestských pozemkoch, ktoré alebo nie sú vo vhodnej lokalite pre požadovanú činnosť alebo je tam rozpor s územným plánom. V územnom pláne je v súčasnosti dostatok lokalít na výstavbu rodinných domov. Preto nie je potrebné realizovať zmenu v tejto lokalite výstavbu rodinných domov aj vzhľadom na to, že svojim umiestnením a významom je predurčená na rekreáciu a šport. Odbor územného rozvoja navrhuje ponechať pôvodnú funkciu. Komisia sa zhodla na nedostatku plôch pre rekreáciu a šport v rámci mesta Trnava a odporučila vedeniu mesta jednať s majiteľom o zámene alebo odpredaji pozemku.

**Po predstavení návrhu a následnej diskusii komisia hlasovala nasledovne:**

**Za Alt. B – povoľuje spracovanie zmeny ÚPN Trnava 03/2015**

**Hlasovanie členov SK MZ: 0 za/ 0 zdržali sa / 6 proti**

**Na základe výsledkov hlasovania Stavebná komisia neodporučila schváliť predmetné povolenie spracovania zmeny ÚPN.**

### **3. Urbanistická štúdia Pekné pole VII – zadanie**

O schválenie zadania požiadala spoločnosť FEROL spol.s.r.o., vlastník časti pozemkov v lokalite Pekné pole VII. (parc. č. 4021/171 a 4021/285 reg.C – k. ú. Trnava), ktorí chcú nadviazať a logicky pokračovať vo výstavbe rodinných domov v susedstve pozemkov na Dúhovej ulici.

Podľa záväznej časti územného plánu je potrebné spracovať pre toto územie urbanistickú štúdiu a preto požiadal zástupca vlastníkov o schválenie zadania urbanistickej štúdie Pekné pole VII.

Lokalita Pekné pole /Kopánka/ bola do 90.rokov 20. storočia zastavaná v línii ulice Ustianskej a M.Koperníka. Západnú hranicu zástavby tvorila a tvorí ulica J. Hlubíka, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou v území a ktorá bola vždy uvažovaná ako základ urbanistickej koncepcie.

V uplynulom období sa zrealizovali v nezastavanom území zóny nové ulice, obojstranná zástavba rodinných domov paralelne s ulicou Ustianskou - ulice Hviezdna (Pekné pole II) a Dúhová (Pekné pole III), Schumerova ulica (pokračovanie ulice Hellovej - Pekné pole IV) je v štádiu dokončovania. Nová ulica P.Mudroňa (Pekné pole I) je zrealizovaná po ponechaní nezastavaný koridor- predĺženie ulice J.Hlubíka a v procese prípravy je aj ulica v pokračovaní ulice P.Mudroňa. medzi pokračovaním ulice P. Mudroňa a Schumerovou ulicou je vo výstavbe ďalšia ulica, zatiaľ bez názvu (Pekné pole V.) Celkovo je lokalita Pekné pole v zmysle územného plánu vyčlenená pre výstavbu formou IBV v celkovej kapacite cca 450 RD. Do dnešného dňa je z tohto počtu vybudovaných cca 130 RD, v rámci schválených urbanistických štúdií je pripravených cca 130 pozemkov pre rodinné domy.

Riešené územie v širších súvislostiach tvorí ucelený blok, ktorý tvoria dnes nezastavané parcely. Jestvujúce parcely sú orientované v smere severovýchod - juhozápad a vlastní ich spoločnosť Ferol s.r.o a súkromné osoby. Riešené územie sa nachádza severozápadne od komunikácie Dúhová ulica, v okrajovej časti zastavaného územia Mesta Trnava. Hranice riešeného územia tvorí nepravidelný lichobežník o rozmeroch 600 (545) x 86,7 (54) metrov s rozšírenou časťou na severovýchodnej strane, vymedzený z juhovýchodnej strany Dúhovou ulicou (dĺžka hranice 600 m), zo severnej strany cestou I/51 (severný obchvat), (dĺžka hranice 86,7 m), z juhozápadnej strany ochranným pásmom VTL plynovodu (dĺžka hranice 54,0 m) a zo severozápadnej strany voľnou poľnohospodárskou krajinou (dĺžka hranice 545,0m). Rozloha riešeného územia je : 1,73 ha.

Podľa §4 zákona č. 50/1976 Zb. rieši urbanistická štúdia čiastkové problémy v území. Obstaráva ju spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však prostredníctvom odborne spôsobilej osoby obstarat' každý, kto prejaví na jej obstaranie záujem. Obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

**Členovia SK hlasovali za schválenie uznesenia s podmienkami pre spracovanie urbanistickej štúdie:**

1. riešiť zástavbu výlučne formou samostatne stojacich rodinných domov, bez možnosti ďalšieho členenia pozemkov a zvyšovania počtu rodinných domov
2. riešiť verejné komunikácie s jednostranným parkovacím pruhom
3. zabezpečiť dopravný prístup na riešené plochy predĺžením ulice J. Hlubíka, investor zabezpečí realizáciu ľavej polovice voľnej šírky jednosmerných dopravných pásov, bez možnosti napojenia na Hlubíkovu ulicu nebude možné povoliť výstavbu v tejto lokalite
4. vypracovať návrh protihlukových opatrení, vyplývajúcich z hlukovej štúdie, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou urbanistickej štúdie
5. schválenie urbanistickej štúdie v Mestskom zastupiteľstve

**Hlasovanie členov SK MZ: 6 za / 0 zdržali sa / 0 proti. Na základe výsledkov hlasovania Stavebná komisia odporučila schváliť zadanie urbanistickej štúdie.**

#### **4. Informatívna správa k „Petícii obyvateľov Ulice P. Mudroňa“ o zastavení vyvlastňovania a povolení zmeny ÚPN - „novom trasovaní prístupovej komunikácie k rodinným domom“**

---

Dňa 5.6. 2015 bola doručená Petícia obyvateľov Ulica P. Mudroňa so žiadosťou o aktualizáciu (zmenu) územného plánu v lokalite Pekné Pole I tak, aby zohľadňovala existujúce právne pomery v lokalite, t.j. aby skupina vlastníkov (Tibor Santa a spol.) postavila komunikáciu po vlastných pozemkoch, nakoľko je to podľa nich úplne v súlade s logikou trasovania komunikácií v tejto lokalite. Petícia obsahuje 28 podpisov obyvateľov Ulice Pavla Mudroňa.

Petíciou sa mestský úrad zaoberal a v snahe o opätovné preskúmanie celej genézy požiadal vlastníkov a predĺženie lehoty vybavenia petície. Vzhľadom na to, že predmetná problematika sa rieši 13 rokov bol materiál zaradený na rokovanie mestského zastupiteľstva.

V informatívnej správe k horeuvedenej petícii je spracovaná celá genéza od roku 2002 a priložený celý text petície.

V lokalite, v ktorej podávateľa petície žiadajú zmenu územného plánu, sú už vydané právoplatné územné rozhodnutia (právoplatné územné rozhodnutie je podkladom pre vyvlastnenie). Vydané právoplatné územné rozhodnutia bránia zmene územného plánu.

Pokiaľ by napriek tomu prišlo k zmene územného plánu, v súvislosti s platnými rozhodnutiami vydanými v územnom resp. v stavebnom konaní v dotknutej lokalite, bolo by potrebné usporiadať právne vzťahy založené týmito rozhodnutiami a uzatvorenie dohody je v tejto súvislosti viac ako nepravdepodobné.

Zároveň vzhľadom na skutočnosť, že mesto by bolo realizátorom uvedenej zmeny územného plánu, prichádza do úvahy zodpovednosť za škodu spôsobenú dotknutým účastníkom územných resp. stavebných konaní zmenou územného plánu resp. zrušením platných rozhodnutí v územnom alebo v stavebnom konaní.

**Komisia hlasovaním odporúča schváliť navrhované uznesenie.**

**Hlasovanie členov SK MZ: 3 za / 2 zdržali sa / 1 proti.**

#### **5. Oboznámenie s urbanistickou štúdiou „IBV lokalita Kočišské, Trnava“**

---

Návrh predmetnej urbanistickej štúdie prišiel predstaviť zástupca investora, Ing. Marián Boskovič. Zámerom objednávateľa a jeho obchodných partnerov je preskúmať možnosti zástavby a využitia záujmového územia. Zámerov štúdie je vytvorenie zodpovedajúcich podmienok pre výstavbu

objektov určených na trvalé bývanie v 10 rodinných domoch a súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry, s uplatnením funkcie bývania. IBV lokalita Kočišské je navrhnuté ako podnikateľský zámer využitia územia, ktoré je v súčasnosti podľa výpisu listu vlastníctva č. 11165 evidované ako parcela č. 10504/4 o výmere 6167 m<sup>2</sup> vedené ako záhrada. Pozemok je v priamom dotyku na miestnu komunikáciu, ktorá je spojnícou IBV Biely Kostol a PD Kočišské. Riešené územie je zo severnej strany v dotyku na existujúcu bytovú výstavbu rodinných domov obce Biely Kostol, z východnej strany je územie ohraničené miestnou prístupovou komunikáciou k existujúcej zástavbe rodinných domov a k poľnohospodárskemu areálu Kočišské a zo západnej a južnej strany je územie ohraničené poľnohospodársky obrábanou pôdou.

V zmysle platného územného plánu mesta Trnava je predmetný pozemok vedený ako orná pôda a nie je určený na žiadny iný účel. Predmetný pozemok bol do roku 2010 vo vlastníctve mesta Trnava a bol vedený ako orná pôda. Koncom roka 2009 mestské zastupiteľstvo mesta Trnava schválilo uznesením č. 676/2009 zámenu tohto pozemku so súkromným vlastníkom za pozemok v ochrannom pásme severného obchvatu. Následne ho súkromný vlastník predal inému súkromnému vlastníkovi, ktorý v roku 2012 požiadal Mestský úrad v Trnave o zmenu územného plánu z poľnohospodárskej pôdy na výstavbu rodinných domov. Ku každej zmene územného plánu z ornej pôdy na stavebné účely musí dať k vyňatiu poľnohospodárskej pôdy súhlasné stanovisko Krajský pozemkový úrad v Trnave. Ten k predmetnej zmene územného plánu vydal nesúhlasné stanovisko s odôvodnením, že v rámci aktualizácie územného plánu mesta Trnava v roku 2009 bola vyčlenená dostatočná výmera poľnohospodárskej pôdy na účel výstavby rodinných domov a ďalší predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy na účel výstavby rodinných domov bude možný až po vyčerpaní možností na lokalitách, na ktoré bol udelený súhlas tunajšieho úradu.

V rámci diskusie komisie bolo vymenovaných viacero negatívnych faktorov v neprospech novej zmeny územného plánu mesta. Jednak je to nesúhlas Krajského pozemkového úradu, existujúce ochranné pásmo poľnohospodárskeho družstva a živočíšna výroba – chov ošípaných, problematické napojenie na inžinierske siete, zaťaženie dopravy v západnej časti mesta, ktorá sa zhoršuje pribúdajúcimi rodinnými domami v už povolených lokalitách. Problematická by bola aj správa územia, nakoľko územie patrí do katastra Trnavy, ale domy by fyzicky prislúchali k Bielemu Kostolu.

***Komisia neodporúča, aby žiadateľ požiadal o povolenie spracovania zmeny územného plánu. Hlasovanie členov SK MZ: 1 za / 3 zdržali sa / 3 proti.***

## 6. Rôzne

---

Materiály na rokovanie komisie sa budú posielat' členom na preštudovanie 2 dni pre zasadnutím. Ďalšie termíny zasadnutí komisie boli stanovené na **17.9.2015, 22.10.2015 a 26.11.2015 o 14:00.**

**Ing. Jozef Klokner v.r.  
predseda komisie**

*Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 20.8.2015, Trnava*