

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 14.1.2016

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

Účasť: prítomní: predseda: Ing. Jozef Klokner
Ing. Jozef Pobiecký
Ing. Jozef Alchus
Ing. Adam Peciar
Mgr. Šimon Štefunko
Anton Stacho
Ing. Andrea Líšková
Ing.arch. Peter Osuský

Program rokovania:

- **Schválenie programu zasadnutia komisie**
 - **Materiály do MZ:**
 - **2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 01/2016 Vybavenosť pri Sibírskej ulici**
 - **2.2 - Prehodnotenie časti uznesenia MZ č. 58 zo dňa 24.4.2008 k Územnému plánu zóny Trnava – Cukrovar**
 - **2.3.- Schválenie Zadania Urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Kamenný mlyn pri hornom rybníku“**
 - **Rôzne**

1. Schválenie programu zasadnutia

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, Ing. Jozef Klokner. K stanovenému programu zasadnutia komisie nemali prítomní členovia žiadne pripomienky, komisia program rokovania schválila s tým, že sa pozmenilo poradie prejednávanej bodom.

Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

2. Materiál č. 2.2 - Prehodnotenie časti uznesenia MZ č. 58 zo dňa 24.4.2008 k Územnému plánu zóny Trnava – Cukrovar

Listom zo dňa 29.9.2015 požiadal majiteľ areálu bývalého Cukrovaru firma United Industries a.s. o prehodnotenie časti uznesenia MZ č. 58 zo dňa 24.4.2008 časti c) k Územnému plánu zóny Trnava – Cukrovar (príloha č.1).

V liste požaduje vypustenie povinnosti pre budúcich investorov:

- výstavba a kolaudácia podchodu pre peších pod Rybníkovou ul. v predĺžení Štefánikovej ul. a, rekonštrukcia a kolaudácia Rybníkovej ul. minimálne v úseku Hornopotočná – Šrobárova ul.,
- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Hospodárska – T.Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku
- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová na MOK, vrátane premostenia toku Trnávka a rekonštrukcie Cukrovej ul. min. v úseku po hranicu cukrovaru so zónou Slávia.

Žiadateľ argumentuje tým, že od roku 2008 po rok 2015 prišlo k viacerým závažným skutočnostiam, pre ktoré je potrebné upraviť prijaté uznesenie vrátane úpravy textovej časti schváleného ÚPN Z, ako napr.:

- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová na MOK, vrátane premostenia toku Trnávka a rekonštrukcie Cukrovej ul. min. v úseku po hranicu areálu bývalého cukrovaru so zónou Slávia je realizovaná.
- od roku 2012 je v prevádzke severný obchvat, čím sa Rybníková ulica odbremenila od tranzitnej dopravy a tým táto časť uznesenia sa javí ako brzdiaci prvok pre prípadných investorov.

Nakoľko však tieto zmeny zasahujú do celkovej koncepcie Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar je potrebné spracovať zmenu ÚPN Z Cukrovar na základe príslušných podkladov a analýz (najmä dopravné nápočty a posúdenia).

Z 10. zasadnutia MR vyplynula operatívna úloha č. 85 z 3.11.2015 spracovať na rokovanie mestskej rady dňa 8.12.2015 informatívnu správu súvisiacu s areálom bývalého cukrovaru a firmou United Industries, a.s. Správa bola predložená na rokovanie Komisie stavebnej územného plánovania a kultúrnych pamiatok, ktorá na svojom zasadnutí dňa 25.11.2015 bola oboznámená s predmetným materiálom a zobrala ho na vedomie.

Následne bola Informatívna správa predložená na zasadnutie MR dňa 8.12.2015 a MR uznesením č. 158 zobralo správu na vedomie.

Materiál je predkladaný na zasadnutie MZ ako povolenie spracovania Zmeny ÚPN zóny Cukrovar a v zmysle stavebného zákona bude podliehať procesu následného verejnoprávneho prerokovania a až na základe jeho výsledku bude predložený do MZ.

Nutnosť obstarania územného plánu zóny Cukrovar v Trnave bola formulovaná v záväznej časti Územného plánu mesta Trnava (aktualizácia 2004). Dôvodom spracovania územného plánu Cukrovar bola potreba vytvorenia základného nástroja pre usmernenie a riadenie územného rozvoja vymedzeného územia areálu bývalého cukrovaru v Trnave a k nemu príľahlých plôch potrebných na napojenie na cestnú sieť a technickú infraštruktúru, na ktorých sa má uskutočniť investičná výstavba regionálneho významu a veľkého rozsahu.

Územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza na severozápadnom okraji centrálnej mestskej zóny. Dominantnou funkciou vo vymedzenom území zóny Cukrovar bola priemyselná výroba (cukrovar a konzerváreň). V r. 2004 bola výroba definitívne ukončená a postupne sa realizovala demontáž výrobného zariadenia a asanácia výrobných objektov, ktoré nie sú pamiatkovo chránené. Nakoľko vlastníci areálu mal zámer využiť svoj areál po ukončení výroby, bolo potrebné spracovať územný plán zóny so zaregulovaním podmienok pre budúcu výstavbu.

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných pamiatok Cukrovar Šrobárova ul. a Budova administratívna Kollárova ul. (okrem minimálneho podielu plôch v okrajovej polohe na Cukrovej ul. a ul. Pri kalvárii).

Do riešeného územia v roku 2008 bolo potrebné zahrnúť i plochy v záujmovom území mimo vymedzené územie zóny Cukrovar, na ktorých bude realizovaná rekonštrukcia a prestavba jestvujúcich križovatiek:

- Trstínska cesta – Ružindolská – Cukrová

- Trstínska cesta – ul. T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova – nová komunikácia do zóny

Cukrovar

- Hospodárska – Zelený kríček

- Rybníková ul. – Hornopotočná – Slávia,

ktorých tvar a veľkosť ovplyvní okrem iného i nárast dopravného zaťaženia vyplývajúceho z novej výstavby.

Vlastník areálu Cukrovar v Trnave predpokladal využitie riešeného územia zóny v rozsahu:

- rozsah komerčných plôch: 147 800 – 185 300 m² PP

- počet bytových jednotiek: cca 1 500 – 1 870

- celková podlažná plocha: 300 000 – 336 800 m²

Pri zohľadnení očakávanej obľožnosti 2,8 obyv./b.j. bude na území sektorov A a B v bytových domoch cca 4 200 obyvateľov.

Vzhľadom na vtedajšie ukazovatele intenzity dopravy a predpokladané nápočty dopravy v navrhovanej zóne sa do záväznej časti ÚPN Z zakomponovala kapitola:

C.09. Vecná a časová koordinácia novej výstavby v zóne s rozvojom základnej komunikačnej kostry mesta Trnava

Súčasťou výstavby objektov v sektore C (vo vymedzených blokoch C.01, C.03, C.05, C.06, C.08, C.10 – aj samostatne) a podmienkou pre ich kolaudáciu bolo i:

1. **výstavba a kolaudácia podchodu pre peších pod Rybníkovou ul. v predĺžení Štefánikovej ul., a rekonštrukcia a kolaudácia Rybníkovej ul. minimálne v úseku Hornopotočná – Šrobárova ul., v zmysle návrhu riešenia**
2. **rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Hospodárska – T.Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku, v zmysle návrhu riešenia.**

Súčasťou výstavby objektov v sektore A (vo vymedzených blokoch A.01, A.02, A.03, A.04, A.10, A.11, A.12, A.13 – aj samostatne) a v sektore B (vo vymedzených blokoch B.01, B.03, B.05, B.07, B.09 – aj samostatne) a podmienkou pre ich kolaudáciu musí byť i:

3. **rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Hospodárska – T.Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku, v zmysle návrhu riešenia**
4. **rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová na MOK, vrátane premostenia toku Trnávka a rekonštrukcie Cukrovej ul. min. v úseku po hranicu cukrovaru so zónou Slávia, v zmysle návrhu riešenia ÚPN Z.**

(vyznačené v prílohe č.2)

Tieto sa stali zároveň verejnoprospešnými stavbami na úseku dopravy.

Po diskusii k predmetnému bodu programu členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny ÚPN Zóny: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Pri hlasovaní nebol prítomný poslanec A. Peciar

3. *Materiál č. 2.3 - Schválenie zadania Urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Kamenný mlyn pri hornom rybníku“*

O schválenie zadania urbanistickej štúdie požiadala fyzická osoba Ing. Roman Rusnák, spoluvlastník pozemkov v predmetnej lokalite.

Žiadateľ sa spolu s ďalšími spoluvlastníkmi a navrhovateľom zadania urbanistickej štúdie, Ing.arch. Zibrinom zúčastnili časti zasadnutia komisie, aby predstavili svoj investičný zámer.

Podľa záväznej časti územného plánu je potrebné spracovať pre toto územie urbanistickú štúdiu a preto požiadal zástupca vlastníkov o schválenie zadania urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Trnava – Kamenný mlyn, lokalita Pri hornom rybníku“.

Zadanie Urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Trnava – Kamenný mlyn, Lokalita Pri hornom rybníku“ je riešené na základe definovaných zámerov vlastníkov pozemkov v danej lokalite (resp. investorov), vytvoriť predpoklady vo vymedzenom priestore na vybudovanie zariadení a areálov zameraných pre poskytovanie služieb v oblasti oddychu, rekreácie a športu obyvateľom mesta Trnava i jeho návštevníkom, v súlade s určenými podmienkami danými Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Vzhľadom na to je pre vymedzené územie potrebné zabezpečiť vypracovanie základného územno-plánovacieho podkladu, ktorý bude komplexne riešiť priestorové podmienky rozvoja tohto priestoru tak, aby boli v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD a verejným záujmom mesta Trnava.

Predmetné územie sa nachádza po pravej strane Kamennej cesty v smere do Bieleho Kostola, v lokalite Kamenný mlyn, za horným rybníkom. Riešené územie v širších súvislostiach tvorí ucelený blok, ktorý tvoria dnes nezastavané parcely. Plocha územia je zo severovýchodu (od mesta Trnava) vymedzená horným rybníkom, z juhu Kamennou cestou, z juhozápadu záhradkovou osadou Kamenný mlyn a zo severozápadu záhradkovou osadou Biely Kostol.

Riešené územie Urbanistickej štúdie Oddychovo-rekreačná zóna Trnava – Kamenný mlyn, Lokalita Pri hornom rybníku vymedzené:

- plochou parciel č. 10264/2, 10264/3, 10264/4, 10264/5, 10264/6, 10264/7, 10264/8, 10264/9, 10264/10, v k.ú. Trnava. Celková rozloha riešeného územia je 4,8 ha.

Riešené i záujmové územie je súčasťou k.ú. Trnava.

Členovia komisie hlasovali za schválenie zadanie predmetnej urbanistickej štúdie s podmienkou, že do ďalšieho stupňa bude vložená podmienka vybudovania cyklochodníka v rozsahu pozemku investora a táto investícia bude v jeho réžii.

Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

4. Materiál č. 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 01/2016 Vybavenosť pri Sibírskej ulici

Zmena 01/2016 Vybavenosť pri Sibírskej ulici - Žiadateľ o povolenie spracovania zmeny spolu s autorom návrhu predstavili členom komisie predmet zmeny.

Firma INFOPARK, s.r.o., Trnava požiadala už v roku 2012 o zmenu územného plánu na pozemkoch, vtedy vo vlastníctve Slovenskej republiky, Obvodného úradu v Trnave a Trnavského samosprávneho kraja. Investor chcel na pozemkoch realizovať obchodné centrum, ubytovacie zariadenie, čerpaciu stanicu pohonných hmôt.

OÚRaK predložil spracovaný materiál na rokovanie MZ, ktoré sa uskutočnilo dňa 17.4.2012. Návrh na povolenie zmeny ÚPN bol na rokovaní MZ stiahnutý na základe odporúčania MR.

Dňa 23.10.2015 opätovne požiadal už vlastník pozemkov firma Infopark, s.r.o., o zmenu územného plánu v lokalite medzi Ulicou Sibírska a severovýchodným obchvatom v zelenom páse (parc. č. 10730/4, 10730/11, 10730/18, 5292/318), ktorý plánuje výstavbu na ploche, ktorá je v súčasnosti vedená ako izolačná zeleň (Z.04). Návrh na zmenu by pozostával zo zmeny plochy určenej na izolačnú zeleň, na plochu Z.02 – plochy parkov a B.03 – areálová občianska vybavenosť. Žiadateľ priložil urbanistickú štúdiu so svojim zámerom, t.j. na území, ktoré je v pôdnom fonde určenom územným plánom na výsadbu izolačnej zelene v štúdiu vytvoril viacero funkčných blokov.

Blok A – Vytvorenie kvalitnej architektonickej zástavby s funkciou občianskej vybavenosti. Pre exponovanú polohu pri vstupe do mesta s dominantou 4 – 6 podlažnou.

Blok B - predpokladá vytvorenie objektu, ktorý bude slúžiť ako denné stredisko pre staršie osoby. Objekt by mal slúžiť pre klubovú činnosť, osobnú opatrovateľskú službu s priestormi pre stravovanie, kultúru a liečenie a nadväzuje na blok C.

Blok C – územie pre bývanie starších osôb ako samostatný spôsob bývania mimo opatrovateľský domov v priamom kontakte na potrebnú vybavenosť v dennom stredisku.

Blok D – územie pre materské centrum alt. škôlku. Pre tento účel by bol využívaný aj navrhovaný príľahlý park.

Občianska vybavenosť v zámere by mala dopĺňať potreby príľahlých obytných súborov a okolia a vytvárať kvalitný parter a park mestského typu.

Investorovým zámerom je realizovanie služieb, ktoré sú v súčasnosti do istej miery na území mesta absentujú. Vybratá poloha ležiaca medzi dvoma komunikáciami, z ktorých jedna je dopravne vyťaženejší obchvat, však nepredpokladá optimálne podmienky pre tieto funkcie. Súčasná funkcia podľa ÚPN je zvolená na rušenie negatívnych vplyvov od obchvatu na blízku obytnú zástavbu a pre vytvorenie potrebných zelených plôch pre obyvateľov na relax.

Po preštudovaní žiadosti dáva OÚRaK nasledovné stanovisko:

1. Podľa záväznej časti ÚPN vyhlásenej VZN č. 345 v znení neskorších zmien a doplnkov je 1. plocha dotknutá navrhovanou zmenou určená na funkčné využitie Z.04, to znamená na budovanie plôch izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií. Vybudovanie izolačnej zelene v úseku: severný obchvat I/51 – Kopánka, Pekné pole, Krupská cesta, Sibírska ulica, Zátvor II. sa nachádza aj v Zozname verejnoprospešných stavieb na úseku životného prostredia. Dňa 06.12.2004 bol záber ornej pôdy na vymedzenej ploche o celkovej výmere 10,62 ha schválený v zmysle platnej legislatívy príslušným štátnym orgánom (krajským pozemkovým úradom) pre vybudovanie izolačnej zelene.

Primárna funkcia je teda izolačná zeleň a podpora hygieny prostredia. Medzi podmiennečne prípustné funkcie v týchto plochách patria i budovanie zariadení dopravy, dopravných služieb (ČS PHM a pod.) ako súčasť a zariadenie príslušnej komunikácie (t.j. dopravné napojenie musí byť z obchvatu). V priebehu posudzovania vplyvu na životné prostredie pripravovanej stavby severného obchvatu mesta Trnava v r.2002 až 2003 vznikol na základe požiadavky občanov, mesta Trnava a následne investora (Slovenská správa ciest, Bratislava) pri hodnotení navrhovaného trasovania severného obchvatu modifikovaný návrh, ktorého výsledkom bolo odsunutie pôvodne navrhovanej trasy obchvatu v priestore Sibírskej ulice o 30 m ďalej od obytných domov a internátu SOU s vyvolanou investíciou preložky elektrického vedenia vysokého napätia.

Cieľom posunutia trasy severného obchvatu bolo rozšírenie priestoru medzi obytnou zástavbou na Sibírskej, Krupskej a Severnej ulici a navrhovaným obchvatom tak, aby ho bolo možné využiť na realizáciu kombinovaných opatrení, ktorých výsledkom by bola eliminácia negatívnych

dopadov dopravy z obchvatu (hluk, emisie) na životné prostredie v dotknutej obytnej zástavbe. Pod kombinovanými opatreniami bolo myslené vybudovanie zemného valu s porastom ochrannej zelene, vybudovanie protihlukovej steny s využitím popínavej zelene a založenie lesoparku.

Napomôcť riešeniu nepriaznivých dopadov dopravy na dotknuté územie sa zaviazalo Mesto Trnava dňa 14.05.2002 listom č. 1705/02/Hb tým, že zabezpečí všetky prípravné a realizačné práce na založenie lesoparku o šírke cca 30 až 35 m a majetkovoprávne usporiadanie územia. Tento záväzok mesta bol premietnutý aj do Záverečného stanoviska (č. 2884/02-4.3) vydaného dňa 26.11.2002 Ministerstvom životného prostredia SR podľa zákona NR SR č.127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení zákona č. 391/2000 Z.z. k stavbe „Cesta I/51 Trnava – severný obchvat“.

2. Vo väzbe na skutočnosti v bode 1. a z neho vyplývajúce záväzky, zabezpečilo v r. 2005 Mesto Trnava, Mestský úrad v Trnave projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie stavby „Izolačno-hygienická vegetácia Severný obchvat Trnava“. Projekt bol pripravený pre potreby majetkovoprávneho usporiadania pozemkov a začatie procesu stavebného konania.

Navrhovaný lesopark má prispieť k zníženiu hlučnosti a prašnosti z dopravy obchvatu, ako aj ku krajnotvornému a psychohygienickému zhodnoteniu obytného územia na okraji zastavaného územia mesta v úseku ulíc Sibírska, Krupská a Severná.

Preto odbor územného rozvoja a koncepcií odporúča, najmä s ohľadom na vyššie spomínané záväzky mesta, zachovať predmetné územie ako rezervu pre perspektívnu lesoparkovú úpravu.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny územného plánu mesta bez možnosti riešenia bývania.

Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

5. Rôzne

V bode Rôzne neboli riešené žiadne návrhy

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

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 22.1.2016, Trnava