

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 27.1.2014

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

Účast': prítomní: predseda: PhDr. Peter Náhlík, PhD.
podpredseda: Ing. Jozef Pobiecký
Mgr. Marcel Behro
Ing.arch. Pavel Ďurko
Ing.arch. Eva Adamcová

Program rokovania:

Materiály na 18.rokovanie MZ 18.2.2014

1. **Mat. 2.1.** - Urbanistická štúdia „IBV Pekné pole V. - Trnava“ - schválenie
2. **Mat. 3.1.** - Informatívna správa k odvolaniu proti uzneseniu MZ č. 593 zo dňa 24.9.2013
– o nepovolení spracovania Zmeny ÚPN G/2013

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, PhDr. Peter Náhlík, následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

K bodu č. 1. - 2.1 – Urbanistická štúdia „IBV Pekné pole V. - Trnava“ - schválenie

Spoločnosť ISMONT s.r.o. predložila dňa 30.9.2013 urbanistickú štúdiu IBV Pekné pole V – Trnava na schválenie.

Riešené územie urbanistickej štúdie IBV Pekné pole V. je ohraničené z južnej strany plochou IBV Pekné pole IV/A, zo severnej strany plochou IBV Pekné pole IV/B, z východnej strany ochranným pásmom cesty III/504010 – Krupská cesta a zo západnej strany pokračovaním ulice J. Hlubíka. Územie je pozdĺžne rozdelené na dve ulice, v južnej časti tvorí uličný priestor jednosmerná komunikácia, vyúsťujúca na Krupskú cestu. Severná časť územia je ohraničená komunikáciou, ktorá je súčasťou urbanistickej štúdie „IBV Pekné pole IV, označená ako IV/B. Celé územie je preťaté priečnou komunikáciou, ktorá je rovnobežná s u. J. Hlubíka a spája všetky etapy tohto územia od Hviezdnjej ulice po IBV Pekné pole IV/A. Zóna IBV Pekné pole V. je riešená ako zástavba samostatne stojacich rodinných domov v počte 43, s výnimkou časti územia v dotyku na Krupskú cestu, kde je umiestnených 12 dvojdomov.

V riešenom území na vytvorených pozemkoch rodinných domov č. RD 01 – RD 20, ktorých hĺbka je 20,45 – 17,20 m, bude zástavba riešená výlučne:

- na pozemku RD 01 – RD 18 formou samostatne stojacich rodinných domov
- na pozemku RD 19 – RD 20 formou dvojdomu

bez obytného podkrovia a so sklonom strechy max do 20⁰, z dôvodu zachovania pohody bývania na susedných pozemkoch.

Počet vymedzených parciel nie je možné zväčšovať ich delením. Zlučovanie viacerých parciel do väčšieho celku je možné. Na každej vytvorenej parcele je možné umiestniť jeden rodinný dom. V jednotlivých rodinných domoch je možné umiestniť 1 b.j.

Celková plocha riešeného území činí 4,0034 ha.

Urbanistická štúdia IBV Pekné pole V – Trnava bola zverejnená na úradnej tabuli mesta v zmysle platnej legislatívy (zákon č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov) v dňoch 4.10.2013 – 3.11.2013. Verejné prerokovanie sa uskutočnilo dňa 24.10.2013, na ktorom boli vznesené zásadné pripomienky k návrhu urbanistickej štúdie. Stanoviská a pripomienky zaslané písomne boli spracované do tabuľky, stanoviská z verejnoprávneho prerokovania na Radnici v Trnave zapísané v zázname.

Výsledkom prerokovania bola zásadná pripomienka k riešeniu dopravného uzla komunikácií pokračovania J. Hlubíka a P. Mudroňa. V návrhu nebolo riešené napojenie komunikácií nakoľko ulica P. Mudroňa v súčasnosti nie je zaradená v sieti verejných komunikácií. Po preverení a zistení skutkového právneho stavu, kde je v súčasnosti vydané právoplatné územné rozhodnutie č.j. OSaŽP/6089-61132/2013/JČ „Predĺženie miestnej komunikácie J. Hlubíka, Trnava“, bol vyzvaný projektant na prepracovanie návrhu riešenia tohto dopravného prepojenia a urbanistická štúdia bola

opätovne predložená na verejné prerokovanie v dňoch 17.12.2013 až 15.1.2014 po zapracovaní pripomienok. Pri opätovnom prerokovaní dňa 9.1.2014 neboli k upravenému návrhu vznesené žiadne nové pripomienky.

Členovia stavebnej komisie 5:0:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál schváliť.

Za: 5 členov

Zdržal sa: 0

Protí: 0

K bodu č. 2. - 3.1 – Informatívna správa k odvolaniu proti uzneseniu MZ č. 593 zo dňa 24.9.2013 – o nepovolení spracovania Zmeny ÚPN G/2013

Dňa 22.11.2013 podali pán Peter Frátrik a pani Valéria Ostrožlík Gábovicová odvolanie proti uzneseniu MZ č. 593 zo dňa 24.9.2013, ktorým mestské zastupiteľstvo neschválilo povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu (ďalej len ÚPN) mesta Trnava v lokalite za traťou III/C. O zmenu územného plánu z plochy poľnohospodárskych a podnikateľských areálov na plochu pre individuálnu bytovú výstavbu na svojich pozemkoch ležiacich severne od lokality Za traťou III/B požiadali opätovne zástupcovia vlastníkov pozemkov pán Peter Frátrik a pani Valéria Ostrožlík Gábovicová. OÚRaK v spracovanom materiáli upozornil na nutnosť doriešenia celej lokality, nielen jej časti. Návrh na povolenie zmeny územného plánu na základe odporúčania Komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok a Mestskej rady MZ neschválilo. V informatívnej správe k horeuvedenému odvolaniu je spracovaná celá genéza.

Informatívna správa k odvolaniu proti uzneseniu MZ č. 593 zo dňa 24.9.2013 o neschválení povolenia spracovania Zmeny ÚPN G/2013_ IBV Za traťou III/C

Na Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, Mestskú radu a Komisiu stavebnú, územného plánovania a kultúrnych pamiatok MZ a Mestský úrad v Trnave bolo dňa 30.12.2013 doručené odvolanie pána Petra Frátrika a pani Valérie Ostrožlík Gábovicovej voči uzneseniu MZ č. 593 zo dňa 24.9.2013 o nepovolení spracovania Zmeny ÚPN Za traťou III/C (príloha č.4).

Od roku 2011 prebieha intenzívna písomná a ústna komunikácia s pánom Petrom Frátrikom a pani Valériou Ostrožlík Gábovicovou ako zástupcami vlastníkov pozemkov v lokalite pri Modranskej ceste v Trnave. Mestský úrad v Trnave v zmysle zákona č. 369/ 1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov okrem iného plní funkciu orgánu územného plánovania a preto musí postupovať vo svojej činnosti v súlade so všetkými zákonnými ustanoveniami a nielen jednostranne riešiť parciálne požiadavky jednotlivých vlastníkov pozemkov na funkčné členenie územia. Územným plánovaním sa sústavne a komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja, na šetrné využívanie prírodných zdrojov a na zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt.

O postupe a o všetkých krokoch mesta boli a sú pán Peter Frátrik a pani Valéria Ostrožlík Gábovicová informovaní v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v meste spôsobom obvyklým a aj nad rámec povinností ukladaných zákonom:

1. Uznesením MZ č. 52 dňa 19.4.2011 bolo povolené spracovanie Zmeny Za traťou III/B. Písomné oznámenie o prerokovaní tohto návrhu prevzala pani Klára Miháliková dňa 16.5.2011, sestra pána Frátrika, ktorú on v súčasnosti zastupuje (doručenka sa nachádza na OÚRaK). K predloženému návrhu MsÚ neobdržal z jej strany žiadne pripomienky. Verejného prerokovania sa zúčastnil pán Frátrik, ktorý k návrhu zmeny nevzniesol pripomienky. Zmena ÚPN bola schválená uznesením MZ č.139/2011 dňa 6.9.2011, záväzná časť vyhlásená VZN č. 384.
2. Dňa 15.12.2011 bol predložený na MsÚ v zmysle uznesenia č. 169 zo dňa 25.10.2011, na základe schváleného zadania návrh Urbanistickej štúdie Obytná zóna IBV Za traťou III/B. O tomto návrhu boli pán Peter Frátrik a pani Valéria Ostrožlík Gábovicová informovaní v mieste spôsobom obvyklým ako aj zo strany predkladateľov štúdie (v zastúpení Ing. Romanom Kramplom), keďže v rámci riešenia izolačného pásu zelene oddeľujúceho lokalitu Za traťou III/B od Poľnohospodárskeho družstva Modranská a od bývalého Jevišovického areálu z častí na

pozemkoch hore menovaných, bola snaha predkladateľov štúdie dospieť k dohode na celkovom riešení predmetného územia. Počas prerokovania MsÚ neobdržal z ich strany žiadne písomné pripomienky. Dňa 14.2.2012 predložil MsÚ do MZ Urbanistickú štúdiu Individuálna bytová výstavba – Za traťou III/B, Trnava na schválenie, MZ schválilo štúdiu uznesením č. 235 (celková situácia zóny Za traťou, obr.1).

3. Dňa 16.8.2012 požiadali pán Peter Frátrik a pani Valéria Ostrožlík Gábovicová o zmenu územného plánu týkajúcu sa časti zeleného izolačného pásu a časti poľnohospodárskych areálov situovaných na pozemkoch majiteľov, ktorých zastupujú (obr.č.2). Jediným cieľom predloženej žiadosti bolo uvoľniť pozemky vlastníkov, ktorých zastupujú pán Frátrik a pani Ostrožlík Gábovicová pre výstavbu rodinných domov a izolačný pás presunúť bez akejkoľvek logiky do stredu areálu funkčného poľnohospodárskeho družstva na pozemky vo vlastníctve SPF a evanjelickej cirkvi augsburského vyznania. Návrh nezohľadňoval reálny stav v danom území a doložené vyjadrenie projektanta, že pre vybudovanie ďalších rodinných domov v rámci zóny Za traťou III/B je dostatočná kapacita inžinierskych sietí, nemohol tento fakt zmeniť.

K tejto požiadavke bol vypracovaný materiál do MZ povolenie spracovania Zmeny ÚPN J/2012), ktorý na základe odporúčania Komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok pri MZ a Mestskej rade bol stiahnutý z rokovania MZ, o čom boli listom dňa 11.10.2012 žiadatelia upovedomení. Vo svojom zdôvodnení mestský úrad argumentoval potrebou komplexného riešenia územia a majetkoprávneho usporiadania v predmetnom území, nakoľko na časti navrhovanej zmeny ÚPN sú objekty v areáli PD vo vlastníctve iných subjektov ako pána Frátrika a pani Ostrožlík Gábovicovej a teda stavebný úrad nevydal búracie rozhodnutie na odstránenie časti stavieb a oplotenia areálu PD, menovaní požiadali opakovane v priebehu roka 2013 o odstránenie časti stavieb a rozhodnutím stavebného úradu dňa 11.11.2013 bolo konanie zastavené, nakoľko neboli doložené doklady požadované stavebným úradom, a to vlastníctvo k uvedeným objektom .

4. V priebehu mesiacov apríl až jún 2013 boli adresované na MsÚ viaceré opakované žiadosti o povolenie spracovania zmeny ÚPN neschválenej v roku 2012 (príloha č. 3), rozšírené o požiadavky premiestnenia dvoch regulačných staníc plynu z pozemkov žiadateľov vo veci regulačných staníc MsÚ obratom kontaktoval SPP a obstarávateľa urbanistickej štúdie Za traťou III/B, nakoľko nie je v kompetencii MsÚ odstrániť povolené regulačné stanice plynu, avšak upozornil na túto skutočnosť relevantnú inštitúciu, aby vstúpila do rokovania s vlastníkmi . Opakovaná žiadosť o povolenie spracovania predmetnej zmeny ÚPN bola predložená dňa 21.6.2013, preto z hľadiska organizačného poriadku a prípravy materiálov nebolo možné zaradiť túto žiadosť na rokovanie MZ, ktoré sa uskutočnilo dňa 25.6.2013, ale až na septembrové MZ dňa 24.9.2013).

Predloženým materiálom do septembrového zastupiteľstva sa zaoberali orgány mesta – komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok a mestská rada. Stavebná komisia odporučila po rozprave stiahnuť materiál z MZ, MR vzhľadom na dôvody dala návrh na nepovolenie predmetnej zmeny, čo MZ akceptovalo a hlasovaním 28 z 29 prítomných potvrdilo neschválenie povolenia spracovania zmeny ÚPN (uznesenie č. 593 dňa 24.9.2013)

5. V dôvodovej správe boli opakovane uvedené skutočnosti, pre ktoré MsÚ dal odporúčanie nepovoliť do ich doriešenia povolenie na zmenu územného plánu. Okrem iného v materiáli bola uvedená zásadná skutočnosť, že pri povolení potrebnej zmeny by bolo nutné i prepracovať a preschváliť územný plán a urbanistickú štúdiu predmetnej lokality III/B. Vo svojom odvolaní (príloha č. 4) žiadatelia protestujú proti vyjadreniu, že predmetné pozemky sú kontaminované. Po konzultácii s odborníkmi z oblasti veterinárnej starostlivosti uvádzame, že v bezprostrednej blízkosti objektov prasačníkov sa nachádzali príhľahlé výbehy, ktorých zvyšky oplotení je vidieť dodnes, kde na základe produkcie exkrementov jednoznačne permanentne dochádzalo k bakteriálnej a inej parazitárnej kontaminácii (plesne, vírusy, parazity), čo je závažná skutočnosť, s ktorou by sa v prípade povolenia výstavby musel každý investor dôkladne vysporiadať, uskutočniť odbery pôdy a garantovať, že v žiadnom prípade v predmetnom území nemôže prísť k prípadnej nákaze a jej rozšíreniu v rámci zóny IBV.

6. Súbežne počas roka 2013 prebiehalo územné konanie na inžinierske siete, komunikácie a zelený izolačný pás lokality Za traťou III/B, na ktoré dňa 30.4.2013 bola predložená žiadosť v zastúpení Ing. Romanom Krampom. Dňa 5.6.2013 bolo vydané na uvedenú stavbu územné rozhodnutie. V snahe riešiť pripomienky pána Frátrika a pani Ostrožlík Gábovicovej k návrhu územného rozhodnutia im boli v rámci rokovania vlastníkov ponúknuté kompenzácie spôsobené umiestnením zelených pásov. K dohode podľa informácie poskytnutej zástupcom investorov neprišlo, čoho dokladom boli odvolania pána Frátrika a pani Ostrožlík Gábovicovej voči územnému rozhodnutiu vydanému stavebným úradom zo dňa 2.7.2013 a 3.7.2013. Stavebný úrad MsÚ odstúpil príslušný spis na nadriadený orgán Okresný úrad, odbor výstavby a bytovej

politiky, ktorý dňa 15.10.2013 potvrdil územné rozhodnutie vydané prvostupňovým stavebným úradom.

V závere predloženého materiálu mestský úrad, odbor územného rozvoja a koncepcií uvádza nasledovné:

- MsÚ pri príprave materiálu objektívne pomenoval dôvody, prečo neodporučil mestskému zastupiteľstvu schváliť povolenie spracovania zmeny
- pri príprave tohto materiálu boli v rámci mesiaca január opätovne preverené všetky relevantné a známe informácie o území. PD na Modranskej ceste má legálne povolenie na svoju činnosť, v súčasnosti chová 700 ks hovädzieho dobytku a obhospodaruje 1200 ha poľnohospodárskej pôdy. Na pozemkoch majiteľov, ktorých zastupuje pani Gábovic Ostrožlíková sa nachádzajú časti dvoch stavieb a oplotenie, pričom $\frac{1}{4}$ výmery z týchto pozemkov je evidovaná na neidentifikovateľného vlastníka, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond. Na pozemkoch vlastníčky v zastúpení pánom Frátrikom sa nachádza len oplotenie poľnohospodárskeho družstva. Na pozemkoch vo vlastníctve oboch subjektov sa nachádzajú stavby (bývalé objekty slepačej farmy), ktoré sú podľa zmluvy v ich vlastníctve. Tieto sú postavené na báze azbestocementu a ich odstránenie bude možné jedine špecializovanou firmou za osobitných podmienok
- vo svojom konaní a v riešení predmetnej žiadosti nebolo nikdy spochybnené vlastníctvo žiadateľov k ich pozemkom, nebol a nie je dôvod nadížať poľnohospodárskemu družstvu, ako sa uvádza v odvolaní voči uzneseniu MZ, avšak nie je možné nedoriešené krivdy z minulosti riešiť zakladaním nových krívd, platili a platia iné právne ustanovenia, ktoré v súčasnosti neumožňujú bezvýhradný výkon vlastníctva žiadateľov na uvedených pozemkoch (podľa vyjadrení ponúkli všetci užívatelia majiteľom pozemkov návrh nájomnej zmluvy, ani v jednom prípade tieto návrhy neboli akceptované)
- MsÚ zdôrazňuje, že toto rozhodnutie nevyklučuje do budúcnosti stavebné aktivity v predmetnej lokalite. Je to však možné jedine komplexne riešiť ako lokalitu Za traťou III/C, pričom podmienkou bude zmeniť územný plán, preschváliť urbanistickú štúdiu III/B, zmeniť územné rozhodnutie, pri dodržaní platnej legislatívy pre všetky subjekty v území.

Členovia stavebnej komisie zobrali predložený materiál na vedomie.

**PhDr. Peter Náhlik, PhD.
Predseda komisie**

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie