

## **Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 2.9.2013**

---

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

**Účasť:** prítomní: predseda: PhDr. Peter Náhlik, PhD.  
podpredseda: Ing. Jozef Pobiecký  
Mgr. Marcel Behro  
PhDr. Ján Žitňanský  
Ing.arch. Eva Adamcová  
Ing. Vladimír Jelačič

### **Program rokovania:**

1. Materiál do MZ č. 1.1. – VZN - Schválenie zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 4/2013 – lokalita 4 – ČSPL na Špačinskej ceste
2. Materiál do MZ č. 3.1. - Návrh na povolenie spracovania zmien Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) –
  - Zmena G/2013 – IBV Za traťou III/C
3. Materiál do MZ č. 3.2. - Urbanistická štúdia IBV Za traťou IV/B - schválenie
4. Materiál do MZ č. 3.3. - Urbanistická štúdia Obytná zóna v lokalite Trnava – Rybník – schválenie
5. Rôzne

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

### **K bodu č. 1. - 1.1 – Schválenie zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 4/2013 – lokalita 4 – ČSPL na Špačinskej ceste**

Spoločnosť TIR - PETROLEUM Trnava, požiadala o odkúpenie alebo dlhodobý prenájom pozemkov, častí parciel č. 8908/1, č. 8909/1, č. 8911/1, ktoré sa nachádzajú na severe Špačinskej cesty a ktoré sú zapísané vo vlastníctve mesta Trnava, za účelom výstavby nadzemnej čerpacej stanice pre osobné a malé nákladné automobily. Tieto plochy boli v minulosti vo väčšej časti verejnou komunikáciou, v súčasnosti sú určené pre verejnú zeleň a preto podmienkou pre umiestnenie ČSPL na predmetnej časti dotknutou budúcou výstavbou bola zmena ÚPN na plochu umožňujúcu podnikateľské aktivity – výstavbu ČSPL.

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava uznesením MZ č. 540 dňa. 25.06.2013 povolilo spracovanie návrhu Zmeny ÚPN mesta Trnava na vymedzených plochách v lokalite E – ČSPL na Špačinskej ceste.

Verejnoprávne prerokovanie sa uskutočnilo od 15.7.2013 do 13.8.2013, verejné prerokovanie s výkladom spracovateľa sa uskutočnilo dňa 8.8.2013 na Radnici v Trnave.

Súčasne prebiehal aj proces posudzovania vplyvu na životné prostredie a Obvodný úrad životného prostredia v Trnave vydal v zmysle § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie rozhodnutie, že navrhovaný strategický dokument sa nebude posudzovať podľa zákona.

**Členovia stavebnej komisie 6:0:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál schváliť.**

**Za: 6 členov  
Zdržal sa: 0  
Proti: 0**

## **K bodu č. 2. - 3.1 – Návrh na povolenie spracovania zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)**

### **Zmena G/2013 – IBV 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. Materiál o povolení spracovania zmeny predkladaný na základe prvej žiadosti bol stiahnutý na základe odporúčania MR a Komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok z dôvodu potreby komplexného doriešenia celého územia a vysporiadania vlastníckych vzťahov v areáli poľnohospodárskeho družstva dňa 25.9.2012. Vlastníci pozemkov doložili rozhodnutie Správy katastra Trnava na vklad objektov v areáli bývalého Jevišovického družstva, ktoré na pozemkoch už nevykonáva svoju činnosť. Areál zostal zdevastovaný a pôda kontaminovaná močovkou a odpadom. Na ďalších plochách – severnejšie od bývalého Jevišovického areálu je fungujúce družstvo s chovom hovädzieho dobytku a v susedstve malé podnikateľské plochy, chov koní a pod. OÚRaK opätovne upozorňuje na nutnosť doriešenia celej lokality, nielen jej časti, nakoľko je problematické umiestniť bývanie v kontakte s chovom dobytku.

Materiál bol prerokovaný v Komisii stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok MZ, ktorá sa uskutočnila dňa 10.9.2012 a tá odporučila mestskému zastupiteľstvu materiál stiahnuť z dôvodu komplexného riešenia predmetného územia a vysporiadania vlastníckych vzťahov v areáli poľnohospodárskeho družstva.

***Členovia stavebnej komisie 6:0:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu stiahnuť materiál z rokovania MZ z dôvodu komplexného riešenia predmetného územia.***

***Za: 6 členov***

***Zdržal sa: 0***

***Proti: 0***

## **K bodu č. 3. - 3.2 – Urbanistická štúdia IBV Za traťou IV/B - schválenie**

Po spracovaní bola Urbanistická štúdia „IBV Za traťou IV/B, Trnava“ prerokovaná v zmysle platnej legislatívy (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov) v dňoch 15.7.2013 – 13.8.2013. V po schválení mestským zastupiteľstvom bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia, resp. pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie jednotlivých stavebných celkov a objektov sietí technickej infraštruktúry a dopravy v lokalite Za traťou IV/B, Trnava. Stanoviská a pripomienky zaslané písomne boli spracované do tabuľky, stanoviská z verejnoprávneho prerokovania, ktoré sa uskutočnilo dňa 8.8.2013 na Radnici v Trnave zapísané v zázname.

Územie zóny rodinných domov v lokalite Za traťou IV/B, Trnava sa nachádza v mestskej časti Trnava – Západ v Urbanistickom obvode UO 37 s názvom Nad kamenným mlynom. V obytnej zóne na plochách mimo pásma hygienickej ochrany 2. stupňa – vnútorného sa predpokladá výstavba rodinných domov – mestskej formy s osobitnými podmienkami s ohľadom na blízkosť vodného zdroja určenými už pri zmene územného plánu a s výsadbou zelene v zmysle regulatívov územného plánu a predmetnej zmeny.

Celkový predpokladaný rozsah bytovej výstavby bude max. 28 rodinných domov. Súčasťou riešenia bude i navrhované dopravné napojenie Kamennej cesty mestskou komunikáciou funkčnej triedy C3 na západnom okraji obytnej zóny (v trase jestvujúcej účelovej komunikácie). Technická infraštruktúra bude riešená v komplexnom rozsahu a bude v súlade so stanovenou koncepciou rozvoja mesta Trnava a zmenou územného plánu.

**Členovia stavebnej komisie 6:0:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál schváliť.**

**Za: 6 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Proti: 0**

#### **K bodu č. 4. - 3.3 – Urbanistická štúdia „Obytná zóna v lokalite Trnava – Rybník“**

Po spracovaní bola Urbanistická štúdia „Obytná zóna v lokalite Trnava – Rybník“ prerokovaná v zmysle platnej legislatívy (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov) v dňoch 19.2.2013 – 21.3.2013. V prípade schválenia mestským zastupiteľstvom bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia, resp. pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie jednotlivých stavebných celkov a objektov sietí technickej infraštruktúry a dopravy v lokalite Rybník, Trnava. Stanoviská a pripomienky zaslané písomne boli spracované do tabuľky, stanoviská z verejnoprávneho prerokovania, ktoré sa uskutočnilo dňa 14.3.2013 na Radnici v Trnave zapísané v zázname.

Územie Obytnéj zóny v lokalite Rybník, v mestskej časti Trnava – Sever, v Urbanistickom obvode UO 24 s názvom Rybník.

Riešené územie je vymedzené na južnej strane Cukrovou ulicou, na východnej strane jestvujúcimi RD pozdĺž Ul. J. Hajdóczyho, na severnej strane plochami budúceho lesoparku Štrky a na západnej strane navrhovanými parkovými plochami medzi obytným územím obytnej zóny Rybník a jestvujúcou výrobnou-podnikateľskou zónou UO 25 Pri pažitnom mlyne.

Celkový predpokladaný rozsah bytovej výstavby bude cca 120 RD a 100 b.j. v nízkopodlažných BD.

V obytnej zóne sa predpokladá výstavba kvalitnej zástavby rodinných domov s vyšším podielom súkromnej zelene s pozemkami min. výmery 800 m<sup>2</sup> a s vyšším podielom verejnej zelene s výmerou min. 5% z celkovej plochy obytnej zóny.

Pozdĺž Cukrovej ulice je možné realizovať okrem RD aj výstavbu bytových domov s limitovanou výškou 2NP + ustúpené podlažie (alt. podkrovie) ako aj občiansku vybavenosť v limitovanom rozsahu určenom príslušným funkčným kódom A.04.

Súčasťou riešenia bude i návrh parkovej zelene na západnom okraji obytnej zóny na vymedzených plochách, so stanovenou celkovou šírkou min. 50 m.

Obytná zóna Rybník bude napojená na južnej strane na komunikáciu Cukrová ulica a na východnej strane na Ul. J. Hajdóczyho. Návrh bude obsahovať i napojenie na mestskú autobusovú dopravu a systém cyklotrás v meste Trnava.

Technická infraštruktúra bude riešená v komplexnom rozsahu a bude v súlade so stanovenou koncepciou rozvoja mesta Trnava.

Uznesenie MZ č. 427 zo dňa 11.12.2012 uložilo Mestskému úradu v Trnave ako podmienku schválenia štúdie zabezpečiť spracovanie nezávislého hydrogeologického posudku pre danú lokalitu na základe prefinancovania investorom budúcej výstavby. Dňa 22.4.2013 MsÚ obdržal hydrogeologický posudok, spracovaný RNDr. Martinom Žitňanom, ktorého objednávateľom bol zástupca investorov. Obvodný úrad životného prostredia Trnava, odbor štátnej vodnej správy a životného prostredia vyhodnotil predmetný posudok ako nedostatočne spracovaný. V zmysle hore uvedených skutočností Mestská rada stiahla materiál, schvaľujúci predmetnú urbanistickú štúdiu z rokovania Mestského zastupiteľstva dňa 25.6.2013 a stanovila predložiť ho na schválenie až po predložení nového hydrogeologického prieskumu, ktorý objedná Mesto Trnava a ktorý nezávisle vyhodnotí vrty v predmetnom území. Dňa 19.8.2013 bol na Mestský úrad v Trnave predložený nový Hydrogeologický prieskum, spracovaný RNDr. Viliamom Horváthom, ktorý vyhodnotil dva vrty v predmetnom území.

Vrtmi S-1 a S-2 do hĺbky 12m boli preskúmané a zhodnotené hydrogeologické pomery a geologická stavba šetrenej lokality pre účely vsakovania zrážkových vôd. Na

základe výsledkov hydrogeologického prieskumu hodnotíme šetrené územie ako podmienenčne vhodné pre vsakovanie zrážkových vôd. Situovanie vsakovacích zariadení do vrchného kvartérneho, na povrchu zahlineného štrko-piesčitého súvrstvia v hĺbke 1,60 m pod súčasným povrchom terénu vy nebolo optimálne z dôvodu výskytu plytkého zvodnelého horizontu malej hrúbky, ktorý je zo spodu, v hĺbke 3,50 – 4,70m ohraničený nepriepustným ílovitým podložím. Sústredené vsakovanie do tejto priepustnej vrstvy sa neodporúča z dôvodu negatívneho ovplyvnenia stavu I. horizontu hladiny podzemnej vody – vzdutie hladiny podzemnej vody s možným následkom zaplavovania existujúcich i plánovaných pivničných priestorov objektov a podmáčania územia. Najvhodnejšie prostredie pre vsakovanie poskytuje hydrogeologický celok neogénu v hĺbke od 7,80 (vrt č. S-2) – 11,50 m (vrt č. S-1) pod súčasným povrchom terénu. Ako najvhodnejšiu a najúčinnjšiu metódu vsakovania odporúčame vsakovanie pomocou vertikálnych vsakovacích zariadení – vrtaných studní. Nakoľko vypočítaná vsakovacia kapacita jednej vrtanej studne ( $Q_{vs} = 10,41 \cdot s-1$  resp. 18,0 l. S -1) nebude postačujúca pre všetky vody z komunikácií a spevnených plôch z celého areálu obytnej zóny, bude potrebné množstvo vsakovacích zariadení prispôsobiť množstvu zrážkových vôd (asi 250 l.s-1), ktoré je potrebné vsiaknuť do horninového podložia – neogénnych štrkopieskov a podzemných vôd. „Čisté strešné vody a vody zo spevnených plôch na pozemkoch rodinných domov budú podľa projektovej dokumentácie odvádzané do akumulčných nádrží a využívané na polievanie súkromnej zelene. Parkovacie miesta - státie automobilov na spevnených plochách verejných priestranstiev a spevnených plochách občianskej vybavenosti sú jediným možným rizikom znečistenia podzemných vôd. Preto je potrebné zabezpečiť čistenie zrážkových vôd z parkovacích miest verejných spevnených plôch pred vyústením do vsakovacích objektov. Tu môžu prísť zrážkové vody do kontaktu so škodlivými látkami, pochádzajúcimi z automobilovej prevádzky. Tieto škodlivé látky sú ropné látky – uhľovodíky, ktoré je možné analyticky stanoviť na NEL (nepolárne extrahovateľné uhľovodíky). Aby nedošlo k úniku ropných látok do podzemných vôd, je potrebné pred vstupom zrážkových vôd do vsakovacieho zariadenia osadiť odľučovač ropných látok.

V čase vrtných prác (30.7.2013) bol zistený horizont kvartérnej podzemnej vody na úrovni minimálnych stavov vzhľadom na pretrvávajúce obdobie v rámci celého júla 2013. Na vrtoch S-1 a S-2 bolo narazené na horizont kvartérnej podzemnej vody v hĺbke 2,2 – 3,00 m pod povrchom terénu, t.j. na kóte 141,50 – 141,8 m n.m. Hladina podzemnej vody sa ustálila v hĺbke 2,00 – 2,80 m pod terénom, t.j. na kóte 141,70 – 142,00 m n.m. Podľa výškopisu je lokálne úroveň terénu 143,50 m n.m. i menej. Pokiaľ nedôjde v týchto miestach k navýšeniu povrchu terénu, môže sa očakávať hladina podzemnej vody v hĺbke 1,50 – 1,80 m pod povrchom terénu. Na základe tejto kóty maximálnej hladiny podzemnej vody je možné realizovať podpivničenie objektov pod súčasným povrchom terénu len s realizáciou technických opatrení – tlakovej izolácie.

**Členovia stavebnej komisie požadujú, vzhľadom na výsledky hydrogeologických vrto, aby sa z uznesenia vypustila v lokalite Rybník možnosť riešenia akéhokoľvek podpivničenia objektov.**

*Zároveň komisia požadovala odvedenie strešných vôd a vôd zo spevnených plôch na pozemkoch rodinných domov do ďalšieho vsakovacieho zariadenia, nie do jednotlivých akumulčných zariadení na jednotlivých pozemkoch rodinných domov z dôvodu transparentnosti technického riešenia týchto zariadení. Ďalej požaduje tieto požiadavky zapracovať do čistopisu urbanistickej štúdie. Táto požiadavka nebola verejnoprávne prerokovaná a v prípade, že by sa trvalo na jej uplatnení, musí prebehnúť ďalšie verejné prerokovanie urbanistickej štúdie „Obytná zóna v lokalite Trnava – Rybník“.*

**Členovia stavebnej komisie 5:1:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál schváliť za dodržania vyššie uvedených požiadaviek.**

**Za: 5 členov**

**Zdržal sa: 1**

**Proti: 0**

## **K bodu č. 5 – Rôzne**

- a) Komisia sa zaoberala problematikou povolenia spracovania zmeny územného plánu – zmeny trasovania západného dopravného prepojenia a jednoznačne sa zhodla neprekladať materiál nepredkladať na schválenie v Mestskom zastupiteľstve, nakoľko z hľadiska urbanistického je toto riešenie nekonceptčné.
- b) Komisia odporučila doplniť do materiálu 3.1 - Návrh na povolenie spracovania zmien Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) zmenu I/2013 – Zmena ukazovateľov intenzity využitia územia v lokalitách so schválenými územnými plánmi zóny a urbanistických štúdií. Požiadavka vznikla na základe rozporu, keď schvaľované urbanistické štúdie v predchádzajúcom období nie sú kompatibilné s poslednou aktualizáciou územného plánu a regulatívmi v ňom stanovenými.
- c) Komisia sa oboznámila s požiadavkou obyvateľov sídliska Linčianska riešiť dopravnú situáciu v tejto časti mesta. Po získaní odborných podkladov od pracovníkov Mestského úradu k danej problematike sa komisia bude daným problémom zaoberať.

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