

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 6.6.2013

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
Ing. Augustín Hambálek
Ing.arch. Pavel Ďurko
Ing.arch. Eva Adamcová
Ing.JUDr. Ján Dutka

Program rokovania:

1. Materiál do MZ č. 2.1 – Návrh na povolenie spracovania zmien Územného plánu mesta Trnava - Zmena ÚPN E/2013 – ČSPH na Špačinskej ceste, Zmena F/2013 – IBV nižšieho štandardu v lokalite Farárske
2. Materiál do MZ č. 2.2 – Návrh na povolenie spracovania zmeny Územného plánu mesta Trnava - Zmena ÚPN G/2013 – Západné dopravné prepojenie
3. Materiál do MZ č. 3.1 – Urbanistická štúdia „Obytná zóna v lokalite Trnava – Rybník“
4. Posúdenie žiadostí o poskytnutie dotácií na obnovu kultúrnych pamiatok

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

5. K bodu č. 1. - 2.1 – Návrh na povolenie spracovania zmien Územného plánu mesta Trnava

Zmena ÚPN E/2013 – ČSPH na Špačinskej ceste, Zmena F/2013 – IBV nižšieho štandardu v lokalite Farárske

Spoločnosť TIR - PETROLEUM Trnava, Nitrianska č. 5, 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. Zastavaná plocha samotnej čerpacej stanice je 224,8m² a celková riešená plocha 639,1 m².

Na pozemkoch dotknutých výstavbou čerpacej stanice, parc. č. 8909/1 a 8911/1, sa nachádza zberný dvor.

V súčasnosti je na pozemkoch v zmysle územného plánu vedená plocha Z.02 – plocha parkov. Podmienkou pre umiestnenie ČSPH na predmetnej časti dotknutou budúcou výstavbou je zmena ÚPN na plochu umožňujúcu podnikateľské aktivity – výstavbu ČSPH.

Žiadosť o vybudovanie ČSPH bola predložená na rokovanie majetkovej komisie, ktorá sa uskutočnila dňa 25.3.2013 so záverom, že sa podmienkami ohľadom predaja bude zaoberať po odsúhlasení zmeny územného plánu v predmetnej lokalite.

Členovia komisie za schválenie materiálu pri splnení vyššieuvedenej podmienky hlasovali nasledovne:

Za: 7 členov
Zdržal sa: 0
Proti: 0

Zmena F/2013 – IBV nižšieho štandardu v lokalite Farárske

O zmenu územného plánu na pozemku parc.č. 10617/1 (výmera 22 214 m²) požiadal majiteľ pozemku v lokalite pri Farárskom firma Ava Trans Spedition, s.r.o., Trnava. Terajší ÚPN v tejto lokalite neuvažuje s výstavbou, pozemok je vedený ako orná pôda. Majiteľ pozemku uvádza vo svojej žiadosti, že realizoval udržiavacie práce, ktoré boli rozhodnutím mesta pozastavené. Jeho pôvodným zámerom bolo využiť pozemky na podnikateľské účely, následne prehodnotil svoj zámer na výstavbu individuálnej bytovej výstavby nižšieho štandardu, nakoľko sa pozemok nachádza v ochrannom pásme poľnohospodárskeho dvora.

Mesto Trnava i Obvodný úrad životného prostredia v Trnave eviduje v lokalite sťažnosti od obyvateľov vzhľadom na to, že spoločnosť Ava Trans Spedition, spol. s r.o., Trnava vykonáva práce týkajúce sa terénnych úprav a skladovania odpadov (zeminy a stavebnej sute). Majiteľ požiadal stavebný úrad o povolenie na terénne úpravy a realizáciu oplotení. V priebehu konania bolo zistené, že terénne úpravy, oplatenie, ako aj v žiadosti uvedené následné využívanie pozemku na podnikateľské účely - skladovanie stavebného materiálu, spracovanie stavebného odpadu a parkovanie stavebných strojov a nákladných vozidiel je v rozpore s platným územným plánom mesta Trnava. Pre predmetný pozemok nie je v zmysle územného plánu stanovený žiadny záväzný regulatív a pozemok nie je vymedzený na žiadne funkčné využitie. V súčasnosti je možné využívať riešený pozemok výlučne ako ornú pôdu. Užívať pozemok na vyššie uvedené účely je možné jedine v prípade právoplatnej zmeny územného plánu mesta Trnava.

Predmetným pozemkom prechádza navrhovaný miestny biokoridor. Dotknuté územie je podľa platného Územného plánu mesta Trnava a Miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) súčasťou navrhovaného miestneho biokoridoru Zlatá dolina. Navrhovaný biokoridor, s celkovou výmerou 28,26 ha, spája navrhované miestne biocentrá Farárske (na hranici k.ú. Trnava a Špačince) a Dolina (v údolí za letiskom v blízkosti majera Dolina). Predpokladanou zástavbou územia dôjde k nedodržaniu koncepcie územného systému ekologickej stability mimo zastavaného územia v návrhovom období, navrhovanej územným plánom.

Stavebný úrad nariadil 26.4.2013 odstránenie terénnych úprav do 2 mesiacov. Firma opätovne aj napriek vydanému rozhodnutiu o zastavení všetkých prác naďalej pokračovala v stavebnej činnosti. Terénne úpravy, navážanie a uskladňovanie odpadov sú vykonávané bez povolenia stavebného úradu, navážky sa realizovali v nepravidelných intervaloch skoro ráno, resp. k večeru, alebo vo víkendové dni, keď sa na úradoch nepracuje, aby ho nik nedokázal skontrolovať. Navožené hromady odpadu následne na pozemku vlastníka pozemku mechanizmom rozhrňal a zavážal zeminou. Vlastník pozemku nepovolenými terénnymi úpravami vážne zmenil vzhľad prostredia a odtokové pomery pozemku. Na základe toho mesto Trnava oznámilo v mesiaci máj spáchanie trestného činu na Obvodné oddelenie PZ SR, Trnava.

Dňa 13.03.2013 zároveň vlastníci susedných nehnuteľností doručili na stavebný úrad kópiu podania - návrhu na zriadenia vecného bremena zaevidované na Okresnom súde, ktoré sa týka zabezpečenia prístupu vlastníkov z vlastných nehnuteľností na verejnú komunikáciu na pozemku parc.č. 10617/1 k. ú. Trnava, nakoľko túto začal vlastník pozemku zavážať.

Členovia stavebnej komisie 7:0:0 hlasmi odporúčili mestskému zastupiteľstvu zmenu neschváliť.

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 2. - Materiál do MZ č. 2.2 – Návrh na povolenie spracovania zmeny Územného plánu mesta Trnava - Zmena ÚPN G/2013 – Západné dopravné prepojenie

V rámci opatrení vyplývajúcich z Generálneho dopravného plánu mesta Trnava (Dopravoprojekt Bratislava roky 2007 – 2008) bola obstaraná overovacia štúdia „Západného dopravného prepojenia“ (účelovo nesprávne uvádzanému termínu obchvat), ktorej základným cieľom bolo prepojenie mestskej časti Trnava západ s mestskou časťou Trnava juh a predovšetkým odľahčenie križovatiek na Hospodárskej ulici od Cukrovaru po Dohnányho ulicu – najmä križovatky pri železničnej stanici na Kollárovej ulici. Navyše úlohou západného dopravného prepojenia je tiež zvýšiť do budúcnosti počet dopravných prepojení celého mesta s mestskou časťou Trnava juh a Modranka. Západné dopravné prepojenie uvažovalo s dvojprúdovou miestnou obslužnou komunikáciou s vozidlami max. do 3,5 tony s vylúčením nákladnej dopravy o parametroch funkčnej triedy B2, kategórie MZ 8,5/50 (teda v územnom pláne je navrhnutá dvojprúdová miestna komunikácia šírky 7,5m bez rozšírenia, naproti tomu podmienkou pre obchvat štvorpruh je potrebné zabezpečiť šírku 22,5m). Po vypracovaní odbornou projektovou organizáciou bola štúdia zapracovaná do Aktualizácie Územného plánu mesta v roku 2009. Počas verejnoprávneho prerokovania k návrhu trasovania ako aj k parametrom komunikácie nebola vznesená zo strany orgánov a organizácií štátnej správy ani obyvateľov žiadna pripomienka.

Lokalita IBV Kamenný mlyn je schválená v ÚPN mesta Trnava od roku 1993. Proces majetkoprávneho vysporiadania ako aj zmeny investorov spôsobili, že aktivity v uvedenej lokalite boli viackrát pozastavené a návrhy riešenia niekoľkokrát modifikované. Vždy pritom mesto vyvíjalo snahu a maximálne uchovanie lesoparku, o čom svedčí vypustenie pripojovacej komunikácie z roku 2008 (v druhej tretine Kamennej cesty, oproti napojeniu do zóny Za traťou IV/B), ako aj preloženie pripojovacej komunikácie z lesoparku do ochranného pásma VVN a VN do prieseku, ktorý realizovali ZSE v rámci zabezpečenia ochranných pásiem diaľkových vedení.

Následne boli vydané územné rozhodnutia na prístupové komunikácie do lokality IBV Kamenný mlyn. Počas tohto obdobia v rámci Aktualizácie ÚPN v roku 2009 boli zmenené regulatívy pre výstavbu rodinných domov a preto boli investori vyzvaní na predloženie urbanistickej štúdie, ktorá bude akceptovať nové regulatívy. Po predložení návrhu urbanistickej štúdie vo februári 2013 mestské zastupiteľstvo uložilo mestskému úradu rokovať s investormi o možnosti realizácie mimoúrovňového križovania chodníka do rekreačnej zóny Kamenný mlyn s prístupovou komunikáciou do zóny IBV Kamenný mlyn. Po viacerých rokovaníach sa z objektívnych dôvodov toto riešenie javí ako komplikované (majetkoprávne vysporiadanie, zvýšené finančné prostriedky a neposlednom rade budúca náročná údržba podchodu).

V zmysle horeuvedených skutočností na základe požiadavky vedenia mesta, ako aj opakovaných sťažností obyvateľov proti križovaniu chodníka do rekreačnej zóny Kamenný mlyn s prístupovou komunikáciou do IBV Kamenný mlyn, ktorá je súčasťou západného dopravného prepojenia, dáva odbor územného rozvoja a koncepcií návrh na zmenu ÚPN mesta Trnava, ktorá bude riešiť zmenu trasovania západného dopravného prepojenia. Cieľom tejto zmeny je zabezpečiť, aby križovanie chodníka do rekreačnej zóny Kamenný mlyn bolo zaťažené výhradne vozidlami smerujúcimi do lokality IBV Kamenný mlyn a západné prepojenie bolo presmerované do komunikácie súbežnej so železničnou traťou Trnava – Kúty ako súčasť schválenej UŠ IBV Kamenný mlyn z roku 2008, čo zabezpečí výrazné odľahčenie dopravného zaťaženia chodníka cez lesopark. Podmienkou pre verejnoprávne prerokovanie uvedenej zmeny bude vypracovanie odborného dopravného posudku zo strany spracovateľa Generálneho dopravného plánu mesta Trnava (Dopravoprojekt Bratislava).

Členovia stavebnej komisie sa jednohlasne zhodli na tom, že toto riešenie západného dopravného prepojenia mesta je nekoncepčné, navyše žiadnym spôsobom nerieši požiadavky aktivistov proti výstavbe v tejto lokalite a vzniká ďalší dopravný uzol v dotyku na lesopark. Namiesto toho odporúčajú začať pracovať na riešení

mimoúrovňového prepojenia – vyčleniť financie, vysporiadať pozemky, spracovať projekt.

Na základe vyššie uvedených skutočností členovia stavebnej komisie 7:0:0 hlasmi odporučili predmetný materiál stiahnuť z rokovania MZ.

Za stiahnutie materiálu hlasovali nasledovne:

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 3. - 3.1 – 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 Obytnej 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 m² 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. Odbor územného rozvoja a koncepcií obratom požiadal Odbor stavebného poriadku a životného prostredia MsÚ a Obvodný úrad životného prostredia Trnava, odbor štátnej vodnej správy a životného prostredia o vyjadrenie, či je predmetný hydrogeologický posudok relevantným podkladom pre vydávanie povolení na výstavbu v predmetnej lokalite. Obvodný úrad životného prostredia

Trnava, odbor štátnej vodnej správy a životného prostredia (vid'. PRÍLOHA 1) uvádza nasledovné:

Predložený hydrogeologický posudok (ďalej len „posudok“) v zmysle vyššie uvedeného nepovažujeme za dostatočne spracovaný. Nie je zrejmé, aká je celková plocha odvodnenia. Chýba bližšia špecifikácia predpokladaných bilančných množstiev, aké je predpokladané množstvo dažďových vôd zo striech a aké zo spevnených plôch. V posudku sa konštatuje, že vypúšťaním vôd z povrchového odtoku z celej lokality nebude ohrozená kvalita podzemných ani povrchových vôd, pričom sa posudok vôbec nezaobera možným znečistením vôd z povrchového odtoku z parkovísk a spevnených plôch (napr. ropnými látkami).

V zmysle posudku vplyv vypúšťania vôd z povrchového odtoku celej lokality do podzemných vôd nebude žiadny, nakoľko štrkopiesčité sedimenty na celej predmetnej lokalite sú chránené vrstvou spraší a sprašových hlín, ktoré predstavujú izolátor zabraňujúci prieniku kontaminácie do podzemnej vody (str. 13 a str. 16). Zároveň si však autor posudku odporuje, keď následne uvádza, že izolátorská vrstva je v určitých polohách prerušená (str. 9 a str. 13). Keďže posudok vychádzal z hodnotenia archívnych materiálov vzdialenejších existujúcich vrtov a v predmetnej lokalite, ktorá je veľmi špecifická, nebol realizovaný ani jeden vrt, nie je zrejmé, či je izolátorská vrstva dostatočne zmapovaná. Neuvádza sa, aký vplyv bude mať vypúšťanie vôd z povrchového odtoku predmetnej lokality do podzemných vôd na napätý horizont podzemnej vody pri absencii tejto ílovitej tesniacej vrstvy, ani či bude mať vplyv na výšku hladiny a množstvo podzemnej vody v lokalite, prípadne v iných častiach mesta.

Členovia stavebnej komisie sa jednohlasne zhodli na tom, že predmetný materiál je potrebné stiahnuť z rokovania MZ a predložiť ho na schválenie až po predložení nového hydrogeologického prieskumu, ktorý vyhodnotí vrty v predmetnom území. Stavebná komisia trvá na tom, aby hydrogeologický prieskum zabezpečovalo mesto Trnava.

Na základe vyššie uvedených skutočností členovia stavebnej komisie 7:0:0 hlasmi odporučili predmetný materiál stiahnuť z rokovania MZ.

Za stiahnutie materiálu hlasovali nasledovne:

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 4 - Posúdenie žiadostí o poskytnutie dotácií na obnovu kultúrnych pamiatok

Členovia komisie sa oboznámili s dvoma žiadosťami o poskytnutie finančnej dotácie na obnovu kultúrnych pamiatok. Konkrétne išlo o obnovu Letohrádku na ulici T. Vansovej vo vlastníctve súkromnej osoby a obnovu strechy františkánskeho kostola Rehole menších bratov Františkánov. Komisia zobrala žiadosti na vedomie a skonštatovala, že vzhľadom na nulový finančný fond dotácií pre obnovu pamiatok na rok 2013 nie je možné týmto žiadosťam vyhovieť.

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

Zapísala: Ing.arch. Soňa Zacharová, sekretárka komisie