

## **Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 23.3.2016**

---

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  
Ing. Andrea Líšková  
Ing.arch. Peter Osuský

### **Program rokovania:**

- **Schválenie programu zasadnutia komisie**
    - **Schválenie programu zasadnutia komisie**  
**Materiály do MZ:**
      - **3.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)**  
Zmena 02/2016 – lokalita A - Polyfunkcia na Bratislavskej ceste  
Zmena 02/2016 – lokalita B - Vybavenosť v IBV Kamenný mlyn  
Zmena 02/2016 – lokalita C – Vybavenosť v lokalite Pekné Pole VII a riešenie napojenia Ulice J. Hlubíka na severovýchodný obchvat  
Zmena 02/2016 – lokalita D – Vybavenosť pri Sibírskej ulici
      - **3.2 - Schválenie Zadania Urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Kamenný mlyn pri hornom rybníku“**
      - **X.x - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava – Zmena ÚPN CMZ 01/2016 Prístavba polyfunkčného objektu na Zelenom kríčku**
- 

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

---

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, Ing. Jozef Klokner. Do stanoveného programu zasadnutia komisie prítomní členovia doplnili bod Rôzne, a do všetkých nasledujúcich zasadnutí stanovili bod programu „Kontrola plnenia úloh“. Komisia schválila program zasadnutia.

**Hlasovanie členov SK MZ: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

### **2. Materiál č. 3.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)** **Zmena 02/2016 – lokalita A - Polyfunkcia na Bratislavskej ceste**

---

Tri súkromné subjekty ako vlastníci pozemkov pri Bratislavskej ceste v lokalite severne od Stromovej ulice, južne od areálu železničnej stanice žiadajú o zmenu územného plánu. Pozemky boli v minulosti pri koncipovaní územného plánu súčasťou areálu železnice a vzhľadom na to boli vedené ako plochy dopravy, železníc. Nakoľko však prišlo k prevodu pozemkov na súkromné osoby a ich zámery nie sú v súlade s územným plánom, požiadali

listom o jeho zmenu, aby bolo možné realizovať na pozemkoch výstavbu vybavenosti, bytov a drobnej nezávadnej výroby.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu B - nepovolenie spracovania zmeny ÚPN z dôvodu nevhodnosti bývania v predmetnom území: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

**3. Materiál č. 3.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)  
Zmena 02/2016 – lokalita B - Vybavenosť v IBV Kamenný mlyn**

---

O povolenie na spracovanie zmeny požiadal vlastník pozemkov pri vstupe do lokality Kamenný mlyn – IBV Kamenný mlyn I a II (na severovýchode pri nadzemnom elektrickom vedení napätí VVN a VN). Vlastník pozemkov prišiel predstaviť svoj zámer na zasadnutie komisie. Pozemky parc. č. 10138/376, 10138/546, 10138/547, 10138/548 a 10138/549 sú v súčasnosti určené na výstavbu rodinných domov. Nakoľko však pozemky ležia medzi dvoma komunikáciami a tiež v celej lokalite IBV Kamenný mlyn absentuje akákoľvek vybavenosť, požiadal majiteľ o zmenu územného plánu pre možnosť výstavby vybavenosti (obchod, služby). Člen komisie, Ing. Peciar, navrhol v rámci predmetných plôch riešiť aj ihrisko.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povolenie spracovania zmeny ÚPN: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

**4. Materiál č. 3.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)  
Zmena 02/2016 – lokalita C – Vybavenosť v lokalite Pekné Pole VII a riešenie**

---

Firma IESM, s.r.o. vlastník pozemkov v lokalite Pekné Pole VII požiadala o povolenie na spracovanie zmeny na časti tejto lokality a časti severnejšie od nej, v mieste pripojenia Ulice J. Hlubíka na severný obchvat.

Súčasťou návrhu je nový návrh pripojenia na obchvat (jeho preklopením smerom západným) príde k vytvoreniu disponibilnej plochy, ktorú investor chce využiť na vybudovanie vybavenosti pre celú zónu Pekné pole a ktorá bude slúžiť zároveň ako filter od severovýchodného obchvatu.

Materiál bol stiahnutý vedením mesta pri čítaní materiálov z marcového rokovania mestského zastupiteľstva. Žiadosť bola doplnená Štúdiou dopravného napojenia vypracovanou Ing. Hlbockým, v ktorej sa uvádza: Ako hlavná dopravná komunikácia je navrhnutá Ulica J.Hlubíka, ktorá sa napája na už vybudovanú priamu časť ulice. Hlubíkova ulica bude ďalej pokračovať so zatiaľ len uvažovaným napojením na severný obchvat – cestu I/51. Mimoúrovňová križovatka, schematicky zakreslená v platnom ÚPN, bola preriešená na navrhované napojenie s jedným premostením a pripájacími vetvami vľavo od Hlubíkovej ulice. Pre tento návrh bol zohľadnený rovnaký zodpovedajúci spôsob napojenia pripojenia vetiev na severný obchvat s podstatne lepším využitím terénnych daností územia, kedy pri výstavbe príde k menšiemu znehodnoteniu územia v okolí výstavby. Terén v severozápadnom smere má tiež klesajúci charakter ako uvažované vedenie pripájajúcich sa vetiev križovatky a mostný objekt na opačnej strane bude vedený na prirodzene vytvorenú najvyššiu časť v záreze cesty I/51.

V návrhu zmeny oproti ÚPN sú vetvy križovatky na obchvat napojené na západnej strane miestnej komunikácie. ÚPN mesta Trnava počíta v súčasnosti s napojením vetiev na opačnej strane – smerom na východ. Zmena oproti pôvodne uvažovanému technickému riešeniu z grafických podkladov územného plánu spočíva v rešpektovaní celkového spôsobu napojenia so znalosťami z presného polohopisného a výškopisného zamerania budúceho územia stavby, kedy obrátenie vetiev križovatky bude v súlade so zmenou výškového horizontu okolitého prostredia. Cesta I/51 sa v mieste uvažovaných obojstranných vetiev dostáva do zárezu okolitého terénu. Obe pripojovacie vetvy na cestu I/51 sú preto vedené v

mieste, ktoré využíva prirodzené klesanie terénu v smere k ceste I/51. Ďalej toto nové vedenie dvojpruhových jednosmerných vetiev mimoúrovňovej križovatky výrazne zníži náklady a stavbu premostenia ponad cestu I/51. Mostný objekt je smerovaný na časť, kde je prevýšenie medzi cestou I/51 a terénom okolitého násypu najväčšie a preto nebude potrebné budovať mohutné násypy a zabezpečovať svahy mostného telesa dodatočnými úpravami okolia. Takýmto vedením vetiev je možné nielen znížiť náklady na výkopové zemné práce oproti pôvodnému riešeniu, ale prídde aj k podstatnému zníženiu záberu poľnohospodárskej pôdy. Ďalším prínosom je, že otočením pripojenia na západnú stranu nebude nutné prekladať už vybudovanú časť protihlukovej steny v dĺžke približne 180m. Pôvodné pripojenie dvoch vetiev križovatky a štyroch pripojovacích bodov bolo uvažované v smerovom oblúku.

V navrhovanej časti je pripojenie už smerované do priamej časti cesty I/51, čím sa zvyšuje prehľadnosť, plynulosť a bezpečnosť cestnej premávky.

Z horeuvedeného ako je uvedené v správe sú zjavné dôvody zmeny oproti ÚPN mesta Trnava a ich ekonomické, environmentálne a bezpečnostné prínosy pre zmenu časti pripojenia MK J. Hlúbika na severný obchvat cestu I/51.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A s podmienkou doloženia kladného stanoviska Slovenskej správy ciest**

**- povolenie spracovania zmeny ÚPN: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

## **5. Materiál č. 3.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)**

### **Zmena ÚPN 01/2016 lokalita D -Vybavenosť pri Sibírskej ulici**

---

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 mal pozostávať 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 pôdnym fondom určeným územným plánom na výsadbu izolačnej zelene v štúdiu vytvoril viacero funkčných blokov od občianskej vybavenosti s funkciou motela, opatrovateľskú službu pre starých ľudí, materské centrum a škôlku, t.j. realizovanie služieb, ktoré sú v súčasnosti podľa investora do istej miery na území mesta absentujú. Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 14.1.2016 v rámci rokovania prijala predkladateľa, ktorý odprezentoval svoj návrh s tým, že zdôraznil členom komisie, že v zmysle svojej žiadosti vybuduje zeleň v navrhovanom území v rozsahu 18,700 m<sup>2</sup>. Na základe všetkých horeuvedených skutočností stavebná komisia jednomyselne odporučila mestskému zastupiteľstvu povoliť spracovanie zmeny za podmienky, že nebude v území riešená funkcia bývania.

Materiál bol na odporúčanie mestskej rady stiahnutý z februárového rokovania mestského zastupiteľstva.

Dňa 5.2. 2016 podala firma INFOPARK, s.r.o. pozmenenú žiadosť, kde uviedla, že z pôvodného zámeru vybudovať domov seniorov so zázemím upúšťa a žiada len o zmenu územného plánu na výstavbu motela. Ďalej v žiadosti píše, že na zvyšnú časť pozemku nežiada zmenu, nakoľko mesto Trnava vyjadrilo úmysle na danej ploche zrealizovať výstavbu lesoparku a preto firma ponúka dotknuté územie na zámenu.

Po preštudovaní žiadosti dáva OÚRaK nasledovné stanovisko:

1. Podľa záväznej časti ÚPN vyhlásenou 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 podmienené 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 krajínovotvornému 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, alt. A zachovať predmetné územie ako rezervu pre perspektívnu lesoparkovú úpravu.

Upravenou žiadosťou sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 18.2.2016 odporučila povoliť spracovanie zmeny. Materiál bol na rokovaní mestskej rady opätovne stiahnutý s odporúčaním rokovať s majiteľom pozemkov o majetkovoprávnom vysporiadaní pozemkov na výsadbu izolačnej zelene a zaradený na aprílové rokovanie MZ.

V prípade povolenia jednotlivých čiastkových zmien bude návrh spracovaný do materiálu ako Návrh Zmeny ÚPN 02/2016 a predložený na verejnoprávne prerokovanie. Súbežne bude prebiehať proces posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie (SEA). Po prerokovaní a obdržaní záverečného kladného stanoviska bude materiál predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva.

### **Členovia komisie hlasovali za alternatívu A**

**- povolenie spracovania zmeny ÚPN: 6 za/ 0 proti/ 1 zdržali sa**

## **6. Materiál 3.2 - Zadanie urbanistickej štúdie „Oddychovo-rekreačná zóna Trnava – Kamenný mlyn, lokalita Pri hornom rybníku“ - schválenie**

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

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 zadania urbanistickej štúdie:**

**7 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa**

## **7. Materiál X.X - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava – Zmena ÚPN CMZ 01/2016 Prístavba polyfunkčného objektu na Zelenom kríčku**

---

Dňa 26.1.2016 požiadal súkromný investor o povolenie spracovania zmeny ÚPN CMZ na základe priloženej architektonickej štúdie. Zmena sa týka pozemku parc.č. 3450/2, ktorý sa nachádza na severnej strane ulice Zelený kríček, vedľa objektu parného mlyna. Investor plánuje na uvedenom pozemku výstavbu 6-podlažného polyfunkčného objektu s plochou strechou, priamo napojeného na vedľa stojaci polyfunkčný objekt, v ktorom sa nachádza prevádzka lekárne. Zámer nie je v súlade s Územným plánom centrálnej mestskej zóny čo sa týka plošného rozsahu zástavby, ako aj výšky a tvarového ukončenia. Materiál bol spracovaný na marcové rokovanie MZ, z ktorého bol na základe žiadosti p. Gálik stiahnutá. Opätovne požiadal dňa 18.3.2016 o zaradenie do programu na aprílové MZ.

Žiadosť bola doplnená o informácie o plánovanom objekte. Investor v správe uvádza: „Objekt bude ako prístavba bytového domu s 15 bytovými jednotkami k jestvujúcej administratívnej budove. Prístavba je riešená ako 5 podlažný nepodpivničený objekt (poznámka spracovateľa – na vizualizácii 6.podlažný), obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Prízemie je osadené voľne na pilieroch, využitie na parkovanie. Strecha je využitá ako strešná záhrada. Výška prístavby nepresahuje výšku rímsy susednej administratívnej budovy, osadením dotvára a uzatvára uličné krídlo, pričom vytvára átrium pre rezidentov bytového domu. Celá ulica v tejto časti sa stáva kompaktnou, tvoriacou mestský charakter. Návrh rieši aj stacionárnu dopravu, využitím jestvujúcich parkovacích miest, ako aj vytvorením nových. Parkovanie je zabezpečené výlučne na pozemku investora a slúži rezidentom bytového domu ako aj pracovníkom administratívy. Počet parkovacích miest spĺňa podmienky všeobecne platných noriem.“

Predmetom zmeny ÚPN CMZ bude stanovenie nových hmotovo - priestorových regulatívov a limitov zástavby. V zmysle grafického návrhu hmotovo - priestorových regulatívov a limitov zástavby platného ÚPN CMZ mesta Trnava je na predmetnom pozemku odporúčané vymedzenie a organizácia novej zástavby len v jeho časti, bez napojenia na susedný objekt stojaci na pozemku parc.č. 3450/3. Výška stavby je stanovená na 3 nadzemné podlažia a podkrovie so sedlovou alebo valbovou strechou.

Predložený návrh žiadateľa uvažuje s realizáciou stavby so 6 nadzemnými podlažiami, s plochou strechou a priamym napojením na vedľa stojaci objekt na západnej strane.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A, za dodržania všetkých záväzných regulatívov ÚPN CMZ**

**- povolenie spracovania zmeny ÚPN CMZ: 6 za/ 0 proti/ 1 zdržali sa**

## **8. Rôzne**

---

Ing.arch. Osuský vzniesol podnet na riešenie zabezpečenia a následného odstránenia výkopovej jamy na Halenárskej ulici, vedľa budovy MTF. Členom komisie bol ozrejmený aktuálny právny stav danej nehnuteľnosti, kde práve prebiehajú súdne spory a preto v súčasnosti nie je možné nakladať s touto nehnuteľnosťou.

Ing. Klokner vzniesol podnet na vytipovanie stien na Street Art. Riešenie danej problematiky OÚRaK preverí v rámci možností Mesta Trnava.

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

*Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 30.3.2016, Trnava*