

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 18.8.2016

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:

1. Kontrola plnenia uznesení a úloh komisie
2. Schválenie programu zasadnutia komisie
3. Materiál do MZ - 1.2 - Návrh Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 466 v znení VZN č. 467 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava
 - Zmena ÚPN – lokalita E – IBV na nároží ulíc Zelenej a T. Vansovej
 - Zmena ÚPN – lokalita F – Rozšírenie oddychovo-rekreačnej zóny na Kočišskom
 - Zmena ÚPN – lokalita G – Oddychovo-rekreačná zóna a Cyklochodník na Medziháji
4. Materiál 2.1. Povolenie spracovania zmeny UPN 02/2016
 - lokalita A - Polyfunkcia na Bratislavskej ceste
 - lokalita D – Vybavenosť pri Sibírskej ulici
 - lokalita I – Obytná zóna pri Ružindolskej ceste
 - lokalita J – Zámena katastra Trnava – Biely Kostol
5. Rôzne

1. Kontrola plnenia úloh

Z predchádzajúceho zasadnutia Stavebnej komisie, neboli uložené žiadne úlohy na plnenie.

2. 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. Prítomných bolo 8 členov komisie.

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

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

3. Materiál do MZ č. 1.2 - Návrh Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 466 v znení VZN č. 467 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava

Zmena Územného plánu (ÚPN) mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) Zmena 01/2016:

- Lokalita C - Vybavenosť v lokalite Pekné pole VII a riešenie napojenia Ulice J. Hlubíka na severný obchvat
- Lokalita E – IBV na nároží ulíc Zelenej a T. Vansovej
- Lokalita G – Oddychovo-rekreačná zóna a cyklochodník na Medziháji

V uplynulom období potrebu zmeny ÚPN mesta Trnava si vyžiadali nasledovné skutočnosti:

Vlastník pozemkov v lokalite Pekné pole VII (**lokalita C**) požiadal o zmenu územného plánu mesta Trnava v tejto lokalite tak, aby bolo možné lepšie realizovať jeho definované rozvojové plány zamerané na výstavbu rodinných domov a na ním vymedzenej ploche aj občianskeho vybavenia, ktoré má robiť čiastočne filter medzi obchvatom a výstavbou rodinných domov a saturovať potrebu občianskeho vybavenia v lokalite Pekné pole. Súčasťou tejto zmeny je aj úprava riešenia ramena mimoúrovňovej križovatky predĺženia Ulice J. Hlubíka s cestou I/51 (severný obchvat) tak, aby nezasahovala do plôch územia obytnej zóny Pekné pole VII a preto je potrebné upraviť tvar križovatky – pripojenia Ulice J. Hlubíka na obchvat (s predpokladom realizácie v prognózne etape po r. 2025), úprava trasy predĺženia Ulice J. Hajdóczyho na jej severnom ukončení mimo plochy vymedzenej obytnej zóny Pekné pole VII. Zároveň sa pričlenila časť územia v bezpečnostnom pásme VVTL plynovodu doposiaľ vymedzených pre budovanie plôch verejnej parkovej zelene a malých parkových plôch, do vymedzeného bloku nízkopodlažnej zástavby rodinnými domami (kód A.01)

Pri ďalšej čiastkovej zmene v **lokalite E** bolo vzhľadom na žiadosť vlastníka pozemku parc.č. 1851 v k.ú. Trnava, ležiaceho na nároží ulíc Zelená a T. Vansovej pri úrovňovom železničnom prejazde, potrebné zmeniť funkčný kód. Pozemok nebol určený na zastavanie, nakoľko ležal v ochrannom pásme železnice. Vlastník pozemku požadoval zmenu pre možnosť výstavby rodinného domu a priložil súhlas Železníc SZ.

Mesto Trnava a okolité dotknuté obce sa zhodli na úprave navrhovanej cyklotrasy medzi cestou II/504 a k.ú. Obce Zvončín tak, aby mohla byť trasovaná po pozemkoch vo vlastníctve mesta, s využitím jestvujúcej účelovej asphaltovanej komunikácie v lokalite Medziháj (**lokalita G**).

Zároveň mesto Trnava definovalo zámer požiadať o podporu z operačných programov - RIÚS (Regionálna integrovaná Územná Stratégia) Revitalizácia dolného povodia a hydrického biokoridoru Parná pre funkčné mestské územie krajského mesta Trnava (zahŕňa 16 obcí), ktorého cieľom je integrovane vyriešiť na území šiestich obcí nachádzajúcich sa v povodí Parnej problematiku ekológie riečneho toku a celej poriečnej zóny v nadväznosti na multifunkčné využitie celého koridoru povodia dolnej Parnej.

Časť pozemku v lokalite Medziháj (53,98 ha) bola už určená na športovorekreačné účely a cestovný ruch v súčasnosti (kód B.05), ďalšia časť až v prognóznom období po roku 2025 v rozsahu 56,61 ha. Predmetom zmeny bola úprava hraníc blokov a plôch v jednotlivých etapách v rozsahu návrhovej etapy na 94,50 ha, prognózne po roku 2025 na 19,5 ha a zmena funkčného využitia podľa nového kódu funkčného využitia na Z.06 – plochy krajinej zelene a úprava cyklotrasy medzi cestou II/504 a k.ú. Obce Zvončín tak, aby mohla byť trasovaná po pozemkoch vo vlastníctve mesta, s využitím jestvujúcej asphaltovanej komunikácie v lokalite Medziháj.

Územie bude slúžiť na budovanie vyváženej komplexnej kvalitnej krajiny skladajúcej sa z komplexnej siete biotopov (lesné a lesoparkové plochy, remízky, parkové plochy, trvalé trávnaté porasty, lúky, mokrade, vodné plochy a toky), s ich možným využitím pre oddychovo-relaxačné účely vrátane plôch a zariadení vzdelávaco-študijných trás a chodníkov a príslušných cyklistických a peších komunikácií. Min. 30 – 35% plôch zostane funkčne ako poľnohospodárska pôda (lúka a pasienky, TTP).

Na základe uvedených okolností Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien:

- Lokalita C - Vybavenosť v lokalite Pekné pole VII a riešenie napojenia Ulice J. Hlubíka na severný obchvat (uznesením č.363/2016 zo dňa 12.04.2016);
Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

- Lokalita E – IBV na nároží ulíc Zelenej a T. Vansovej (uznesením č. 382/2016 zo dňa 17.05.2016);
Člen komisie, pán Peciar žiadal úravu odbočovacieho oblúka do Zelenej ulice, nakoľko je problém tam odbočiť, komisia navrhla majetkoprávne usporiadanie pod novým odbočovacím oblúkom.

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

- Lokalita G - Oddychovo-rekreačná zóna a cyklochodník na Medziháji (uznesením č. 383/2016 zo dňa 17.05.2016) tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia vo vymedzených lokalitách počas verejného prerokovania návrhu Zmeny 01/2016 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

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

Verejnoprávne prerokovanie sa uskutočnilo od 7.7.2016 do 5.8.2016. Pripomienky a stanoviská sú spracované v tabuľkovej časti.

4. Materiál 2.1. Povolenie spracovania zmeny UPN 02/2016

- **lokalita A - Polyfunkcia na Bratislavskej ceste**
- **lokalita D – Vybavenosť pri Sibírskej ulici**
- **lokalita I – Obytná zóna pri Ružindolskej ceste**
- **lokalita J – Záměna katastra Trnava – Biely Kostol**

Zmena 02/2016, lokalita A - Polyfunkcia na Bratislavskej ulici

Tri súkromné subjekty ako vlastníci pozemkov pri Bratislavskej ceste v lokalite severne od Stromovej ulice, južne od areálu železničnej stanice požiadali vo februári o zmenu územného plánu (príloha č.2). 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.

Materiál bol predložený na 10. zasadnutie MZ a odbor územného rozvoja a koncepcií odporúčal povolenie na spracovanie tejto zmeny schváliť, nakoľko niektoré činnosti sú už v území aj realizované (administratíva, dielne).

Žiadosťou sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 23.3.2016 a tá neodporučila povoliť spracovanie zmeny v tejto lokalite z dôvodu nevhodnosti bývania v tejto lokalite.

Na čítaní materiálov dňa 29.3.2016 bolo vedenie oboznámené s predmetnou žiadosťou a odporučilo súhlasiť s povolením spracovania zmeny za podmienky vypustenia funkcie bývania z predmetnej zmeny a zároveň podať upravenú žiadosť zo strany majiteľov pozemkov. Dva subjekty žiadosti upravili a požiadali o zmenu územného plánu na možné využitie pozemkov pre administratívu, drobnú výrobu a služby. Tretí majiteľ pozemkov trvá na svojej pôvodnej žiadosti a požaduje spracovať zmenu na funkčné využitie pre občiansku vybavenosť, byty a drobnú nezávadnú výrobu.

**Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny – bez funkcie bývania:
Hlasovanie členov SK MZ: 7 za/ 0 proti/ 1 zdržali sa**

Zmena 02/2016, lokalita D – Vybavenosť pri Sibírskej ulici

Súkromná spoločnosť 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 požiadala už vlastníka pozemkov firma XY... 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 plánoval výstavbu na ploche, ktorá bola a 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 pôdnom 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., Materiál bol na odporúčanie mestskej rady stiahnutý z februárového rokovania mestského zastupiteľstva.

Dňa 5.2. 2016 podala tá istá firma 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 (príloha č.3).

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

Uskutočnilo sa rokovanie s vlastníkom pozemkov, ktorý ponúkol mestu väčšiu časť pozemkov na realizovanie výsadby, ktorú majú povinnosť realizovať investori ako náhradnú výsadbu za stromy vyrúbané pre investičnú činnosť v k.ú. Trnava a Modranka (v súčasnosti napr. za povolený výrub na Trstínskej ceste pre realizovanú výstavbu City parku). Vysadená zeleň bude slúžiť ako izolačná a filtračná zeleň pre rodinné domy voči nepriaznivým účinkom dopravy zo severovýchodného obchvatu a zároveň bude plniť rekreačnú funkciu pre obyvateľov. Odovzdanie pozemkov majiteľ podmieňuje vydaním právoplatného stavebného povolenia na objekt vybavenosti (motel), ktorému musí predchádzať schválenie zmeny ÚPN na severnej časti jeho pozemku.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povolenie spracovania zmeny ÚPN: Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Zmena 02/2016, lokalita I – Obytná zóna pri Ružindolskej ceste

O povolenie na spracovanie zmeny v lokalite medzi Orešianskou a Ružindolskou cestou požiadal zástupca vlastníkov pozemkov p. Gažo. Táto lokalita je určená na výstavbu rodinných domov, izolačnej zelene a západného prepoja až v prognózne etape po roku 2025. Vlastníci požadujú preklasifikovanie časti pozemkov v rozsahu cca 20 ha na možnosť výstavby v súčasnosti a to na rodinné domy samostatne stojace, radové domy, átriové a dvojdomy a bytové domy do 4 nadzemných podlaží (príloha č.4).

Žiadateľ nepredložil žiadny zámer, z ktorého by bolo zrejmý rozsah výstavby, zelene, trasovanie komunikácií, čo požadovala aj stavebná komisia u iných väčších rozvojových zámerov.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povolenie spracovania zmeny ÚPN: Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Zmena 02/2016, lokalita J – Záměna katastra Trnava – Biely Kostol

O zmenu Územného plánu v k.ú. Trnava v lokalite Pri Hájoch (pri Bielom Kostole) požiadala obec Biely Kostol zastupujúca investora, ktorý plánuje postaviť 208 (v 1. etape 90) rodinných domov s napojením cez kataster Trnavy už v minulosti viackrát. MZ mesta Trnava opakovane zamietlo povolenie spracovania zmeny.

Na základe toho obec Biely Kostol v rámci príprav investičného zámeru IBV Pri Hájoch v k. ú. Biely Kostol, iniciovala konanie na zmenu priebehu hranice intravilánu a následnú zmenu priebehu katastrálnej hranice medzi Trnavou a Bielym Kostolom (príloha č.5).

Predmetom konania je vzájomná záměna častí územia medzi mestom Trnava a obcou Biely Kostol v pomere 1:1. Dôvodom záměny častí územia je zjednodušenie konania pri realizácii IBV Pri hájoch, navrhované v katastrálnom území Biely Kostol a dopravného napojenia k plánovanej IBV, ktoré je navrhované na pozemkoch patriacich do katastrálneho územia Trnava.

Celková plocha nachádzajúca sa v k. ú. Trnava, potrebná na umiestnenie dopravného napojenia k navrhovanej IBV je cca 12 549 m² (v grafickej prílohe označené ako Lokalita B). Plocha lokality B by podľa návrhu mala prejsť z k. ú. Trnava do k. ú. Biely Kostol.

Na vzájomné vyrovnanie výmer katastrálnych území medzi Bielym Kostolom a Trnavou boli navrhnuté dve lokality. Lokalita A - Rekreačná ulica, podľa návrhu Mesta Trnava z 12.5.2015 a lokalita C pri ceste 11. triedy č. 504 Trnava - Ružindol a pri vodnom toku Parná. Změna katastrálnej hranice v lokalite A bola navrhnutá tak, aby sa celá plocha cestnej komunikácie na Rekreačnej ulici, vrátane

chodníkov, nachádzala v k. ú. Trnava (približné výmery 3986 m² + 475 m²) a časti pozemkov (záhrad, dvorov a rodinného domu) zasahujúce do k. ú. Trnava prešli do k. ú. Biely Kostol (približné výmery 125 m² + 95 m²). Zmena katastrálnej hranice v lokalite C bola navrhnutá tak, aby doplnila zamieňanú plochu v lokalite A na rovnakú výmeru aká je v lokalitách A a B (cca 8308 m²) a zároveň nezasahovala do parciel v súkromnom vlastníctve.

Pre uskutočnenie zmeny a navrhovaného postupu prác súvisiacich s touto zmenou je potrebné stanovisko Mesta Trnava, vo forme uznesenia mestského zastupiteľstva o súhlase so zmenou územia obce.

Obec Biely Kostol odsúhlasila návrh zmeny priebehu hranice medzi k. ú. Biely Kostol a k. ú. Trnava uznesením obecného zastupiteľstva č. 12/2016 dňa 3.3.2016.

Zároveň obec žiada aj o súhlas s odkúpením časti pozemku pod lokalitou B (cca 6800 m²), po realizácii zmeny priebehu katastrálnej hranice (v súčasnosti k. ú. Trnava, parcela 10873/2, orná pôda. výmera 42 271 m², evidovaná na liste vlastníctva č. 5000).

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu B - nepovolenie spracovania zmeny PN:
Hlasovanie členov SK MZ: 3 za/ 0 proti/ 6 zdržali sa**

5. Rôzne

V bode „Rôzne“ nepredložil žiaden člen komisie nijakú problematiku na prerokovanie.

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

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 22.8.2016, Trnava