



Vážený pán

917 01 Trnava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
KPR/112-87318/2020/ESv

Vybavuje/linka
Sviteková/140

Trnava
23.07.2020

VEC

Odpoveď na list v súvislosti s odpoveďou na petíciu proti plánovanej výstavbe bytového domu na Športovej ulici č.14 v Trnave

Dňa 22.6.2020 Vám bola zaslaná odpoveď na petíciu občanov proti výstavbe bytového domu na Športovej ulici č.14 v Trnave. Na doručení petíciu ste reagovali ako vlastníak susednej nehnuteľnosti - objektu č.15 na Športovej ulici s tým, že máte výhrady k obsahu vybavenia petície. Konkrétne namietate nasledovné:

1. Nesprávne odvolanie sa na regulatív B 01 platného ÚPN CMZ Trnava a Vaše konštatovanie, že ide vlastne o bytový dom

Odpoveď:

V zmysle platnej Zmeny 01/2019 ÚPN CMZ Trnava, platnej od 20.12.2019 je uvedené územie, kde sa má realizovať stavba vedené ako funkčný kód B 01 – mestotvorná polyfunkcia. Medzi funkcie prevládajúce (primárne) v zmysle VZN č.466 o Územnom pláne mesta a o regulatívoch a limitoch využitia územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta v znení neskorších noviel do tohto funkčného kódu patrí občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrnom spektre, s možnosťou kombinácie s vhodnými doplnkovými funkciami, **najmä bývaním**, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25%. Tento pomer však neplatí pre územie CMZ Trnava, kde regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien.

V zmysle VZN č.57 v znení noviel o Územnom pláne CMZ Trnava, v **Čl.5 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok** je uvedené, že základom pre špecifikovanie rozvoja územia CMZ je koncepcia definovaná príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava v znení neskorších zmien. Zmena 01/2019 ÚPN CMZ Trnava je spracovaná v súlade s aktuálnym znením ÚPN mesta a je s nim plne kompatibilná. Na plochách CMZ je potrebné uplatniť nielen limity a regulatívy stanovené príslušným vyšším stupňom ÚPD ale aj regulatívy a limity stanované ÚPN CMZ v znení Zmeny 01/2019 v rozsahu: výkresov B.2/1, B.2/2, B.3, B.5. a textovej časti, s doplnením regulatívov určených pre funkciu mestotvornej polyfunkcie v rozsahu: - mestotvorná polyfunkcia centra je tvorená občianskou vybavenosťou v celom štruktúrnom spektre (zariadenia maloobchodu a služieb, stravovacie a ubytovacie, kultúrno -spoločenské, administratívno-správne, príp. špecifické školské zariadenia a služby) v kombinácii s ďalšími funkciami – **najmä bývaním, pričom mestotvorný parter tvorený občianskou vybavenosťou musí byť**

v objektoch umiestnený min. v celej šírke 1. NP uličného krídla a musí byť orientovaný do uličného verejného priestoru.

Z toho vyplýva, že stavba je navrhnutá z hľadiska funkčného využitia plne v súlade s platným Územným plánom CMZ Trnava.

2. Spochybnenie svetlo-technického posudku a hlukovej štúdie

Odpoveď:

MsÚ Trnava – odboru územného rozvoja a koncepcií ako aj odboru stavebnému a životného prostredia neprináleží posudzovať správnosť vyhotoveného svetlo-technického posudku. Svetlotechnický posudok musí spracovať oprávnený projektant - autorizovaný stavebný inžinier v zmysle §5 Zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch. Projektant musí mať teda príslušné oprávnenie, ktoré udeľuje Slovenská komora stavebných inžinierov v Bratislave. To isté platí aj pre oprávnenú osobu, ktorá vyhotovila akustickú štúdiu.

3. Spochybnenie požadovaného množstva zelene na pozemku

Odpoveď:

Investor – spoločnosť TOPTT Trnava požiadala o stanovisko k svojmu investičnému zámeru už v apríli minulého roka. Mesto Trnava prostredníctvom MsÚ Trnava – odboru územného rozvoja a koncepcií vydalo stanovisko k investičnému zámeru 9.5.2019. Stanovisko zohľadňovalo vtedy platný Územný plán, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava od roku 1994. Podľa vtedy platného Územného plánu nebol stanovený rozsah podielu zelene na pozemku na území CMZ. Už vtedy bol investor ale upozornený, že sa pripravuje Zmena 01/2019 ÚPN CMZ Trnava, ktorá s najväčšou pravdepodobnosťou bude vyžadovať aj riešenie zelene. Z tohto dôvodu bolo investorovi pri spoločných rokovaní oznámené, že je potrebné, aby zeleň riešil v čo najväčšej výmere rôznym spôsobom a to na teréne, plochých častiach striech a aj na terase do Ružového parku.

Na základe Vášho listu bol znovu oslovený projektant a investor, aby dodatočne spracovali výkres – situáciu so sadovými úpravami s prepočtom množstva zelene, aj napriek skutočnosti, že pri vydanom stanovisku k investičnému zámeru mesta z mája minulého roka ešte neexistovali konkrétne požiadavky na rozsah zelene.

Investor predložil situáciu so sadovými úpravami, z ktorej vyplýva, že má zeleň z hľadiska rozsahu riešenú na pozemku v potrebnom množstve. Výkres je prílohou tohto listu.

V zmysle záväznej časti platného ÚPN-u mesta Trnava a ÚPN CMZ Trnava sa predmetná stavba nachádza na území bloku s prevládajúcou historickou štruktúrou so zástavbou s domami a záhradami č.121, kde je potrebné zachovať zeleň v minimálnej výmere 15% z celkovej výmery pozemku. Nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy sú definované koeficientom zelene (KZ), predstavujúcim pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne a zeleň nad stavebnou konštrukciou) a celkovou výmerou vymedzeného územia. Pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene sa zohľadňuje určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene. Zeleň na rastlom teréne má KZ 1,0. Stanovenie zápočtu koeficientu zelene nad stavebnou konštrukciou sa určuje podľa hrúbky vrstvy substrátu nasledovne :

- do 0,3m – KZ 0,1
- nad 0,3m – KZ 0,2
- nad 0,9m – KZ 0,5
- nad 1,5m – KZ 0,7
- nad 2,0m – KZ 0,9

Z uvedeného výkresu vyplýva, že reálna potreba výmery je dostatočná.

4. Nesúlady výšky zástavby s platným Územným plánom CMZ Trnava

Odpoveď:

Nesúhlasíme s Vaším názorom, že stavba je do Ružového parku 3 podlažná s podkroviem. Stavba má výšku do parku podľa platného regulatívu 2 a pol nadzemného podlažia a podkrovia. Značka z ÚPN CMZ 2,5P znamená, že stavba má výšku po rímsu 2,5 podlažia a P znamená, že nad tým je podkrovia v strešnej konštrukcii. Vaše tvrdenie je pravdivé, že na území CMZ sa nenachádza v inom prípade

regulatív 2,5P. Investor a projektant komunikoval už počas spracovania investičného zámeru s MsÚ Trnava – odborom územného rozvoja a koncepcií, Krajským pamiatkovým úradom ako aj so spracovateľom Územného plánu architektom Zibrinom a aj na základe spoločnej fyzickej obhliadky na mieste budúcej stavby, boli dohodnuté konkrétne maximálne zastavovacie a taktiež a výškové a tvarové regulatívy dostavby predmetného územia. Po spracovaní architektonickej štúdie boli tieto regulatívy zapracované spracovateľom Územného plánu presne v zmysle spracovanej štúdie tak, aby nebolo možné prekročiť hranice a ani výškovú úroveň zástavby v predmetnom území. Z tohto dôvodu bol v tomto prípade daný takýto presný regulatív 2,5P, aby ho nemohol investor prekročiť. Do územného plánu bolo vlastne premietnuté a prevzaté spracovateľom Návrhu Zmeny 01/2019 ÚPN CMZ Trnava zastavovaco – objemové riešenie z architektonickej štúdie investora objektu.

Podotýkame, že Návrh Zmeny 01/2019 bol riadne verejnoprávne prerokovaný v dňoch 30.9.2019 až 29.10.2019. Verejné prerokovanie s odborným výkladom sa uskutočnilo v zasadačke Mestského zastupiteľstva na Hlavnej ulici č.1, dňa 7.10.2019 o 14.00 hod. pre dotknuté orgány, organizácie a o 15.30 hod. pre právnické osoby, **fyzické osoby a verejnosť**.

Návrh zmeny bol prerokovaný aj v Komisii stavebnej, územného plánovania a dopravy MZ, ktorá sa uskutočnila dňa 19.11.2019 a tá odporučila schváliť príslušnú zmenu ÚPN CMZ všetkými prítomnými.

Až po verejnom prerokovaní zmeny ÚPN CMZ v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a **fyzických subjektov**, vyhodnotenia pripomienok a vydaní súhlasného záverečného stanoviska Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania, následne Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava dňa 3.12.2020 na svojom riadnom zasadnutí schválilo Zmenu 01/2019 ÚPN CMZ Trnava. Zmena 01/2019 ÚPN CMZ začala platiť od 20.12.2020.

5. Nesprávne uvedené údaje v projektovej dokumentácii v časti: SO 09 Sadové úpravy a SO 11 Príprava územia.

Odpoveď:

V rámci objektu SO 09 Sadové úpravy namietate, že v projektovej dokumentácii nebolo uvedené, že sa v mieste navrhovanej výstavby nachádza zeleň. Táto skutočnosť bola zistená zamestnancom stavebného úradu dňa 29. 04. 2020, v rámci vykonanej obhliadky. Vzhľadom na toto zistenie, stavebný úrad územné konanie rozhodnutím č. OSaŽP/1414-30993/2020/Bj zo dňa 16. 06. 2020 prerušil a vyzval navrhovateľa na doplnenie právoplatného povolenia na výrub dvoch kusov smrekov. Rozhodnutie na výrub stromov bolo vydané 25. 06. 2020 pod č. OSaŽP/36834-81651/2020/Gká a nadobudlo právoplatnosť 03. 07. 2020.

V rámci objektu SO 11 Príprava územia namietate, že v projekte je uvedené, že na pozemku sa nenachádza ďalšia stavba, ktorá by bránila vo výstavbe. V prvej vete je však uvedené, že riešený areál okrem historického objektu zo strany od Športovej ulice je nezastavaný. Súčasťou tohto objektu je aj dostavené dvorové krídlo, ktorého časť bude v rámci výstavby odstránená. Ďalšie stavby sa na pozemku nenachádzajú. Rozsah odstraňovanej časti stavby príp. odstránenie betónového stĺpa s dvomi reklamnými zariadeniami bude upresnený v rámci stavebného konania.

S pozdravom

Ing. Katarína Koncošová, PhD., v.r.
prednostka mestského úradu

Prílohy:

Výkres situácie – sadové úpravy s prepočtom zelene v M1:400

