

Záznam z 18. zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a dopravy, konaného dňa 22.11.2021

Účasť: prítomní: predseda: Ing. Adam Peciar
PhDr. Šimon Štefanko
Ing. Dušan Zaťko
Mgr. Ľuboš Kollár
Mgr. Stanislav Hric
Ing. Boris Aresta
Ing.arch. Miroslav Beňák
Ing.arch. Pavel Ďurko

Program rokovania:

- 1. Schválenie programu zasadnutia komisie**
- 2. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:**
 - **Materiál x.y – Návrh VZN, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 566 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na území mesta Trnava v znení VZN č. 571**
 - **1.2 – Návrh VZN - Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN lokalita T, U a V**
 - **2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN lokalita A, B, C, D, E**

1. Schválenie programu zasadnutia komisie

Po úvodnom privítaní komisie Ing.arch. Horváthom, vedúcim Odboru územného rozvoja a koncepcií sa vedenia komisie ujal jej predseda, Ing. Peciar. Prítomných bolo 7 členov, po odhlasovaní prvého materiálu prišiel ôsmy člen komisie.

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

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

2. Materiály predkladané na rokovanie MZ:

Materiál x.y – Návrh VZN, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 566 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na území mesta Trnava v znení VZN č. 571

Návrh VZN, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 566 o dočasnom parkovaní motorových vozidiel na území mesta Trnava v znení VZN č. 571, v súlade s pôvodným zámerom zavádzania regulácie statickej dopravy excentricky do ďalších zón, zavádza do regulácie statickej dopravy novú, tzv. rezidentskú zónu, označenú ako Zóna R2, na Ulici Spartakovskej. Cena úhrady za krátkodobé parkovanie (SMS úhrada, APP úhrada, úhrada prostredníctvom parkovacieho automatu) je v novej Zóne R2 stanovená identicky ako v prípade rezidentskej Zóny R1 (sídliisko Ľ. Podjavorinskej). Identické ako v prípade Zóny R1 sú aj ceny parkovacích kariet. Pre rezidentov Zóny R2 je tak ako v prípade Zóny R1 umožnené získať „kredit“ pre parkovanie „návštev“. Doba spoplatnenia Zóny R2 je „nonstop“, nakoľko lokalita Spartakovská je zaťažovaná parkujúcimi vozidlami rovnako v dennom i nočnom čase počas celého týždňa.

Časť parkovacích miest na Ulici Spartakovská (parkovisko pri hlavnom vchode do zimného štadióna a pozdĺžne parkovacie miesta na hlavnej ceste) návrh VZN zaraďuje do Zóny B, kde je doba spoplatneného parkovania v pondelok až piatok od 8:00 do 18:00 hod.

Do VZN je zavedený nový princíp možnosti parkovania v susedných (dotykových) zónach, keď zaplatená úhrada pre Zónu R2 umožňuje parkovanie vozidla okrem Zóny R2 aj v Zóne R1 a naopak

zaplatená úhrada pre Zónu R1 umožňuje parkovanie vozidla okrem Zóny R1 aj v Zóne R2. V Zóne B je umožnené parkovanie komukoľvek, kto uhradí parkovanie v akejkoľvek inej zóne.

Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN.

Hlasovanie členov SK MZ: 7 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa (prítomných bolo 7 členov komisie)

Materiál 1.2 – Návrh VZN, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 466 v znení VZN č. 467, VZN č. 469, VZN č. 478, VZN č. 484, VZN č. 489, VZN č. 493, VZN č. 496, VZN č. 512, VZN č. 513, VZN č. 522, VZN č. 533, VZN č. 549, VZN č. 553, VZN č. 559, VZN č. 568, VZN č. 569 a VZN č. 570 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava - lokalita T, U a V

V uplynulom období potrebu zmeny ÚPN mesta Trnava si vyžiadali nové okolnosti:

- požiadavka investora na vytvorenie podmienok na prebudovanie územia na okraji priemyselnej zóny pri Koniarekovej ulici v kontakte s rozvojovým obytným územím lokality Prúdy na komerčno - podnikateľskú zónu so širokou škálou zariadení a prevádzok mestotvornej občianskej vybavenosti a služieb, ktorá zároveň bude ochranou v súčasnosti realizovanej bytovej výstavby obytnej zóny Prúdy I pred účinkom výrobných aktivít areálu ŽOS;
- požiadavka mesta na doplnenie regulatívov funkčného kódu Z.06 – Plochy krajinej zelene o ustanovenie zabezpečujúce dostatočnú verejnú dostupnosť vo vymedzenom území;
- požiadavka mesta na doplnenie svetlotechnických regulatívov v CMZ Trnava zohľadňujúce historicky danú vyššiu hustotu zástavby tohto územia

Na základe uvedených skutočností orgán územného plánovania v súlade s odporúčaniami príslušných orgánov mesta Trnava obstaral Zmenu 11/2021 Územného plánu mesta Trnava v znení neskorších zmien v rozsahu.

Lokalita T - Komerčno-podnikateľská zóna Koniarekova ul.

Predmet zmeny:

Vyčlenenie vymedzeného územia pre funkciu:

- zmiešané územie – komerčno-podnikateľská zóna (obchod, nevýrobné služby, nezávadné vyr. služby), s kódom funkčného využitia:

B.06 – Plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb alt. z časti

- plochy mestotvornej polyfunkcie, s kódom funkčného využitia

B 01 – mestotvorná polyfunkcia

a medzi vymedzenou komerčno-podnikateľskou zónou lokality T a Koniarekovou ulicou ako: - plochy verejných parkov a malé parkové plochy, s kódom funkčného využitia Z 02 – Plochy parkov alt.

- plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií, s kódom funkčného využitia

Z 04 – Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií v návrhovej etape.

Súčasťou výstavby komerčno-podnikateľskej zóny bude aj výstavba okružnej križovatky na Koniarekovej ulici vo vymedzenom rozsahu.

Členovia komisie hlasovali za to, že sa vyjadria k zámeru až po súhlase vlastníka

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

Lokalita U - Doplnenie regulatívov pre kód funkčného využitia Z 06 - Plochy krajinej zelene

Predmet zmeny:

Doplnenie regulatívov funkčného kódu Z.06 – Plochy krajinej zelene o ustanovenie zabezpečujúce dostatočnú verejnú dostupnosť vo vymedzenom území

Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN.

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

Lokalita V - Doplnenie svetlotechnických regulatívov na území CMZ:

Predmet zmeny:

Doplnenie svetlotechnických regulatívov v CMZ Trnava zohľadňujúce historicky danú vyššiu hustotu zástavby tohto územia so stanovením ekvivalentného uhla tienenia na max. 36°.

Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN.

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

Materiál 2.1 – Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN 12/2022

priestorov pre rôzne sektory poskytujúce služby a pracovné miesta nielen priamo pre obyvateľov Púpavy Mesto a Trnavy, ale aj pre dochádzajúcich z okolitých obcí. Navrhovaná je rozmanitá mestská štruktúra, ktorej miešanie, transformovateľnosť a vymeniteľnosť rôznych typov využitia pomôže vytvoriť mesto, v ktorom žitie, rekreácia, vzdelávanie a nakupovanie sú v priamom dosahu. Množstvo pracovných pozícií v oblasti môžu pomôcť výrazne znížiť potrebu migrácie za prácou do iných miest, nutnosti využívať autá a spotrebu času stráveného pri presunoch. Najväčšia hustota prevádzok sa nachádza v jadre urbanistickej štruktúry, kde v rámci aktívneho parteru blokovej zástavby vznikne dostatok priestorov s rôznorodým využitím: pre služby malého rozsahu, maloobchodných predajní, co-workingových priestorov či priestorov využívaných sociálnymi, zdravotnými a kultúrnymi inštitúciami. Púpavy Mesto však plánuje do veľkej miery poskytnúť aj priestory pre vzdelávacie inštitúcie, ktorá sa stane srdcom novej zóny. Celý komplex školy zahŕňa materskú školu, základnú školu, gymnázium, ale aj plaváreň, telocvičňu a exteriérové ihrisko aj pre verejnosť. Do budúca sa plánuje aj vznik vysokej školy. Koncept vybavenosti počíta s priestormi na ploche viac než 4000m² a s takmer 13 000m² plochy areálu školy.

Vzhľadom na množstvo objektov rôznych funkcií či veľkosť rozlohy riešeného pozemku, ktorý pokrýva 12 hektárov, je nevyhnutné celý projekt rozdeliť na menšie celky. Etapizácia umožní väčší klúd, dohľad aj lepší manažment behom realizácie. Taktiež je výhodou dodatočne reagovať na vývoj situácie a záujmu. V prvej etape sa doplnia hmoty oproti škole, teda výšková budova s priestormi pre administratívu a dva bytové bloky, ktoré vyčlenia tvar hlavného námestia. Druhá etapa rozšíri výstavbu na druhú stranu, kde vznikne priestor menšieho námestia v centre pešej zóny. Ohraničený bude trojicou nových blokov bytových budov a skultivuje sa zadná časť pozemkov pre ďalšiu výstavbu rodinných domov a mestských vil. V tretej etape je dôraz kladený na dotvorenie centra s pešou zónou a jeho uzavretie vzhľadom na hlavnú cestu do Malženíc. Po dokončení základnej mestskej štruktúry s bytovými domami a školou, bude nasledovať posledná, štvrtá, etapa, v ktorej bude vybudovaná okrajová zástavba tvorená menšími bytovkami a rodinnými domami.

- Zmena ÚPN, lokalita A – Jačmenná ulica

O zmenu územného plánu požiadal zástupca vlastníkov bytovky stojacej na pozemku parc.č. 5680/157. V žiadosti uvádza, že pred päťdesiatimi rokmi na pozemku parc.č. 5680/157 vyrástol bytový dom, kde bývajú už teraz vlastníci bytov. So súhlasom Školského majetku a Strednej poľnohospodárskej a technickej školy v Trnave sa začalo na mieste skládky štrku a škváry planírovanie nevyužitého pozemku, ktorý sa zmenil na záhradu a oplotil sa. Napriek snahe odkúpiť predmetný pozemok, jeho časť, sa ho nepodarilo odkúpiť z viacerých dôvodov. Nakoniec vlastník pozemok predal a nový majiteľ ho predáva ako stavebný pozemok. Na pozemku v priebehu rokov vyrástli sklady uhlia a dreva na kúrenie, na veci pre záhradu a na chov hospodárskych zvierat a ako píše žiadateľ so súhlasom vtedajšieho majiteľa. Vlastníci bytov sa v súčasnosti pokúšajú odkúpiť pozemok, ktorý je súčasťou parcely 5680/257 za cenu ornej pôdy a nie za cenu stavebnej parcely. Na pozemku sa nachádzajú inžinierske siete, septik, poľná cesta s právom užívania najmä z dôvodu vyprázdňovania. Druhá časť žiadosti sa týka pozemku 5680/205 v majetku Slovenského pozemkového fondu, ktorý chcú žiadatelia taktiež odkúpiť. Pozemky sú v súčasnom územnom pláne vedené ako plocha, bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb. Táto žiadosť je podaná opakovane, v minulosti bolo k nej negatívne stanovisko, nakoľko je nezmyselné vyčleniť takúto malú plochu ako ornú pôdu a taktiež preto, že potom podľa zmeneného územného plánu by jestvujúce objekty boli s ním v rozpore. Zmenu je možné skôr upraviť – priradiť pozemok k susednému funkčnému kódu A.01 –

nízkopodlažnej zástavbe, na ktorom stoja aj bytové objekty žiadateľov, ale so súhlasom terajších majiteľov pozemkov, od ktorých nie je zatiaľ žiadne vyjadrenie.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - neschválenie.

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

- Zmena ÚPN, lokalita B – Obytná zóna Prúdy II

Firma PL – Reality, s.r.o., Dechtice, a ďalší vlastníci pozemkov pán Tibor Díte, Ing. Helena Senková, pán Vladimír Hronček požiadali o zmenu územného plánu v lokalite Prúdy II, nakoľko chcú preklasifikovať súčasný stav pozemkov z prognózy do návrhového obdobia (súčasnosti). Na predmetných pozemkoch je vo výhľade výstavba bytových domov, čiastočne vybavenosti, služieb a tiež zelených plôch. Vlastníci pozemkov uvádzajú, že ich pozemky spadajú do obvodu Jednoduchých pozemkových úprav, ktoré sa v súčasnosti realizujú v tejto časti a v rámci nich sa vyčleňuje z nich koridor komunikácie pokračovania Spartakovskej ulice. Ako uvádzajú v žiadosti, uskutočnili sa viaceré rokovania a vlastníci deklarovali ochotu podieľať sa pomerne na vyčlenení tohto koridoru v prospech mesta a zástupcovia mesta prezentovali stanovisko, že majú záujem na realizácii výstavby bytov v tejto lokalite.

Súčasne má mesto záujem riešiť celú lokalitu Prúdy II a využiť stavebne aj svoje pozemky na výstavbu bytov a výsadbu zelených plôch. Po schválení Zmeny územného plánu tejto lokality by presnejšie regulatívy určil prerokovaný a schválený Územný plán zóny Prúdy II.

Členovia komisie hlasovali za schválenie.

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

- Zmena ÚPN mesta Trnava, lokalita C – IBV Za traťou IV/C

Lokalita Za traťou je dynamicky sa rozvíjajúca lokalita, v ktorej za posledné roky pribudli desiatky rodinných domov. Územie s názvom Za traťou IV/a a IV/b je najbližšie ležiace k severnému rybníku. Majitelia pozemku s parc.č. 1835 KN E, ktorý je pokračovaním tejto etapy smerom na sever, pán Róbert Gašparík a pani Irena Hojová, chcú preklasifikovať súčasný stav pozemku z ornéj pôdy na nízkopodlažnú zástavbu, nakoľko majú záujem o ďalší rozvoj danej lokality pre individuálnu bytovú výstavbu. K žiadosti doložili aj grafický návrh, ktorý navrhuje na tomto pozemku cca 120 rodinných domov..

Žiadajú preto zmeniť územný plán bez funkčného kódu neurbanizovaného územia (orná pôda) na možnosť výstavby nízkopodlažnej zástavby (rodinné domy).

Zámer je potrebné upraviť nakoľko do západnej časti zasahuje ochranné pásmo židovského cintorína. Vzhľadom aj na počet rodinných domov a aj vzhľadom na existujúcu lokalitu, je potrebné vyčleniť v rámci tejto zóny aj plochu pre základnú vybavenosť. Územný plán, jeho záväzná časť, pre funkčný kód A.01 totiž stanovuje v doplnujúcich ustanoveniach povinnosť „v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie“

V štúdiu je potrebné doriešiť zelenú plochu a detské ihrisko pre obyvateľov zóny v zmysle VZN č. 466 v znení neskorších noviel a zmien:

„ - parkovo upravenú plochu s vybavenosťou, alternatívne verejne dostupné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m;

- minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdiu v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;“

Členovia komisie hlasovali za alternatívu B - neschválenie.

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

- Zmena ÚPN, lokalita D – LC – výroba a oprava kolies

Firma PROGRES-team s.r.o., ktorá zastupuje investora ŽELOS spol. s.r.o predložila žiadosť o zmenu územného plánu, ktorý chcú preklasifikovať súčasný stav pozemku parc.č. 9147/4 o výmere 5600 m2 vedených ako zastavané plochy a nádvoria (železničná plocha) na prevádzku v zmysle stanoviska k

investičnému zámeru, ktoré mesto vydalo 24.5.2021 pod .č. 37563-71041/21. Pozemok sa nachádza pri Coburgovej ulici, južnejšie od železničnej trate. Zo západnej strany je bývalý areál TAZ, z južnej strany plocha pre viacpodlažnú bytovú výstavbu s existujúcim bytovým domom a z východnej strany sú plochy pre nezávadné služby a bývanie..

Zámerom majiteľa je na pozemku vystavať objekty pre prevádzku opravy a montáž dvojkoľies pre železničné vozne. Pracovné výkony ako sa uvádza v správe pozostávajú zo sústružníckej práce na kolosústruhu a čistenie a odmasťovanie odmasťovacím zariadením. Súčasťou činnosti je aj povrchová úprava diskov kolies nanášaním farieb v striekacej kabíne. Celková produkcia v novonavrhovanej prevádzke bude 3500 ks dvojkoľies za rok.. Odvoz kolies plánuje realizovať železničnou vlečkou a kamiónmi po Coburgovej ulici.

Je preto požadovaná zmena územného plánu z plôch železníc na plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby

OÚRAK neodporúča povolenie na spracovanie Zmeny ÚPN, nakoľko sa zámer nachádza v tesnom dotyku na obytnú funkciu a taktiež dopravné napojenie.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - neschválenie.

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

- Zmena ÚPN, lokalita E – autosalón ŠKODA

O zmenu územného plánu pri Nitrianskej ulici požiadal pán Branislav Skukálek a pani Jana Skukáľková, ktorí chcú preklasifikovať súčasný stav pozemkov mestotvorná polyfunkcia na plochy a bloky areálov zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb. Pozemky priamo susedia s lokalitami podnikateľských aktivít, komercie a služieb a sú totožné s podnikateľskou aktivitou autosalónu a servisu ŠKODA.

Na pozemkoch sa v minulosti podľa vtedajšieho územného plánu do roku 2004 nachádzala plocha zelene. Manželia Skukáľkovi požiadali o zmenu územného plánu s tým, že na pozemkoch chcú vybudovať predajňu kvetov, súvisiacu funkciu pre blízke cintoríny. Na tento zámer aj dostali stavebné povolenie. Na základe tejto žiadosti bol aj zmenený územný plán na B.01 – mestotvornú polyfunkciu. V roku 2005 začali výstavbu nie predajne kvetov, ale autosalónu so servisom a požiadali o zmenu stavby pred dokončením, čo im nakoniec bolo vyhovené, nakoľko sa nezistil rozpor s verejným záujmom a táto funkcia nebola v predmetnej ploche ako neprípustná. V roku 2014 začali bez povolenia realizovať prístavbu stavby, na ktorú dostali dodatočné stavebné povolenie na základe rozhodnutia dodatočného povolenia.

Medzitým sa upravovali prípustné funkcie a neprípustné funkcie v územnom pláne vo funkčných kódoch a autoservisy sa stali v plochách mestotvornej polyfunkcie neprípustnými.

V zmysle toho požadujú majitelia zmeniť územný plán z mestotvornej polyfunkcie na plochy a bloky areálov zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb, funkčný kód B.06.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - neschválenie.

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

**Ing. Adam Peciar v.r.
predseda komisie**