

Záznam z 19. online zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a dopravy, konaného dňa 26.1.2022

Účasť: prítomní: podpredsedníčka: Mgr. Magdaléna Eliášová
Mgr. Ľuboš Kollár
Mgr. Tatiana Vavrová
Mgr. Stanislav Hric
Mgr. Rastislav Mráz
Ing.arch. Miroslav Beňák
Ing.arch. Pavel Ďurko

Program rokovania:

1. Schválenie programu zasadnutia komisie
2. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:
 - Materiál 1.4 – Návrh VZN o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava - Územný plán Centrálnej mestskej zóny Trnava, Zmena 03/2021
 - Materiál 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN 12/2022
 - Lokalita F – Sociálna infraštruktúra na Orešianskej ulici
 - Lokalita G – Bytový dom Modranka na Dedinskej ulici
 - Lokalita H – Obytný súbor Malženická cesta
 - Lokalita I – Rekreačné objekty Golianova ulica
 - Lokalita J – Priemet novovybudovaných verejných komunikácií a úprava rozsahu navrhovaných komunikácií v lokalite Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy - Zavarská cesta
3. 3. Rôzne

1. Schválenie programu zasadnutia komisie

Vedenia komisie sa ujala Mgr. Eliášová, ktorá predstavila program rokovania. Následne komisia hlasovala o schválení programu.

Prítomných bolo 7 členov. 2 členovia hlasovali následne formou per rollam.

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 1.4 – Návrh VZN, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 57 v znení noviel a zmien o Územnom pláne Centrálnej mestskej zóny Trnava - Zmena 03/2021

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

- navrhované objekty na území vymedzenej C MZ (predstavujúcej územie s vyššou hustotou zástavby) o stanovenie max. ekvivalentného uhla tienenia na 36°;
- potreba doplnenia lokalít zelene na pozemku / v areáli NKP / pamätihodností podľa usmernenia KPÚ Trnava;
- potreba úpravy vymedzenia a dobudovania areálu Západoslovenského múzea podľa vypracovaného IZ;
- požiadavka investora na úpravu regulatívov zástavby bočného krídla na Kapitulskej ul. 7 podľa stanoviska KPÚ Trnava;
- požiadavka investora na priemet vypracovaného IZ objektu mestotvornej polyfunkcie v lokalite Orolskej záhrady pri zohľadnení požiadaviek KPÚ Trnava;

- požiadavka investora na úpravu regulatívov zástavby na Zelenom kričku 1/C podľa predložených podkladov investora a jeho realizovanej činnosti;
 - definovanie požiadavky mesta na doplnenie regulatívov šikmých striech na území MPR Trnava.
- Na základe uvedených skutočností orgán územného plánovania v súlade s odporúčaniami príslušných orgánov mesta obstaral Zmenu 03/2021 Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny v potrebnom rozsahu:

Lokalita A – Zmena svetlotechnických regulatívov v CMZ

Lokalita B - Doplnenie lokalít zelene na pozemku / v areáli NKP / pamätihodností podľa usmernenia KPÚ Trnava.

Lokalita C – Úprava regulatívov zástavby na Kapitulskej ulici

Lokalita E – Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada s vyhradenou parkovou zeleňou

Lokalita F – Zmena regulatívov zástavby na Zelenom kričku 1/C

Lokalita G – Doplnenie regulatívov šikmých striech

Návrh zmeny bol prerokovaný v dňoch 7.10.2021 do 5.11.2021. Verejné prerokovanie sa uskutočnilo v zasadačke Mestského zastupiteľstva na Hlavnej ulici č.1, v nádvorí Radnice dňa 27.10.2021 o 14.30 hod.

Pripomienky sú spracované a vyhodnotené v tabuľke a zápisnica z verejného prerokovania a opätovných prerokovaní pripomienok sú súčasťou materiálu. Zohľadnené pripomienky sú zapracované v čistopise Zmeny ÚPN CMZ 03/2021.

Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN.

Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 1 zdržal sa

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

Lokalita F – Sociálna infraštruktúra na Orešianskej ulici

O zmenu územného plánu pri Orešianskej ulici požiadala XY charita, ktorá plánuje na pozemku parc.č. 3301/11 rozšíriť spektrum poskytovaných služieb o nové služby pre obyvateľov Trnavy a regiónu.

Ako uvádzajú v žiadosti: XY charita, ako dlhoročný neverejný poskytovateľ sociálnych služieb, plánuje v nadchádzajúcom období rozšíriť spektrum poskytovaných služieb o nové služby pre obyvateľov mesta Trnavy a regiónu. Za týmto účelom by sme radi vybudovali novú sociálnu a podpornú infraštruktúru na pozemku s parcelným číslom registra C 3301/11 na Orešianskej ulici v Trnave, ktorý je vo vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi-Trnavskej arcidiecézy.

Uvedený pozemok je na ploche s funkčným kódom C 02 - plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby. Uvedená funkcionálna prípúšťa najmä areály a zariadenia výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby. Sociálne služby sú prípustné iba ako doplnkové, ubytovacie zariadenia prípustné nie sú.

Pozemok na Orešianskej ulici, ktorý má XY záujem využiť na verejnoprospešné účely - výstavbu zariadení sociálnych služieb a doplnkovú infraštruktúru, svojou veľkorysou rozlohou 12 695 m² umožňuje umiestnenie viacerých služieb pre rôzne cieľové skupiny, ktoré v súčasnosti v meste chýbajú alebo sú nedostatkové. XY charita plánuje na uvedenom pozemku postupne zrealizovať viaceré investície:

- a) vybudovanie Zariadenia opatrovateľskej služby (ZOS) s kapacitou do 30 miest
- b) vybudovanie Zariadenia podporovaného bývania (ZPB) pre osoby so zdravotným znevýhodnením s kapacitou max. 12 miest
- c) zriadenie Inštitútu akreditovaného vzdelávania v oblasti opatrovateľských služieb - za účelom zabezpečenie duálneho vzdelávania s prepojením na ZOS a ZPB (samostatný objekt, max. 3 NP)
- d) vybudovanie približne 30 bytových jednotiek navrhnutých v zmysle univerzálneho navrhovania - pre potreby dočasného bývania klientov (napr. osoby so zdravotným znevýhodnením, seniori, mladí dospelí po ukončení ústavnej výchovy, príp. jednotlivci alebo rodiny v krízovej situácii) a dočasného bývania zamestnancov uvedených služieb, (pozn. počet podlaží obytných domov bude rešpektovať limity v zmysle ÚPN)
- e) vybudovanie skladu solidarity (skladu potravinovej a materiálnej pomoci) s prepojením na sociálny podnik resp. integračné centrum (zamestnávajúce zraniteľných skupín) ako centrálného skladu pre distribúciu potravín, drogérie a materiálnej pomoci pre núdznych v Trnave a regióne.

Jednotlivé objekty budú od seba oddelené zeleňou, aby sa navzájom nerušili. Uvedené investičné zámery XY charity sú zaradené v Komunitnom pláne sociálnych služieb mesta Trnava na roky 2021 -

2025 s výhľadom do roku 2030, ktorý schválilo mesto Trnava na svojom 18. zasadnutí dňa 7.12.2021 a ktoré prispejú k naplneniu nasledujúcich špecifických cieľov:

Cieľ ZZ1 – Rozvoj sociálnych služieb pre osoby so zdravotným a ťažkým zdravotným postihnutím.

Cieľ OSV 1 – Rozvoj sociálnych služieb pre osoby ohrozené sociálnym vylúčením.

Pre realizáciu predloženého zámeru je potrebné zmeniť územný plán a to na funkčný kód B.03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu. Celá lokalita prechádza pomaly reprofiliáciou z priemyslu na plochy pre služby, občiansku vybavenosť, prípadne ľahký potravinársky priemysel. V susedstve bola už povolená a schválená zmena územného plánu na zdravotné stredisko – jednodňovú chirurgiu.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny

Hlasovanie členov SK MZ: 9 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

Lokalita G – Bytový dom Modranka na Dedinskej ulici

Žiadosť o zmenu územného plánu na Dedinskej ulici, na pozemku parc. č. 293/1 k.ú. Modranka podali firmy DEDINSKÁ, s.r.o. a Comercial, s.r.o. spolu s investičným zámerom výstavby bytového domu na základe pracovného rokovania na odbore územného rozvoja a koncepcií. Žiadosť už bola podaná v minulosti a bolo k nej nesúhlasné stanovisko pre jeho rozsah. Projekt je upravený, je podstatne znížený rozsah zástavby. V súčasnosti je na pozemku možné realizovať len výstavbu rodinného domu.

Ako uvádza objednávateľ firma DEDINSKÁ, s.r.o., rieši využitie pozemku parc.č. 293/1 na výstavbu bytového domu s využitím priestorov pre potreby občianskej vybavenosti a bývania. Cieľom je vytvorenie polyfunkčnej zástavby na nároží ulíc Dedinská a Ivana Krasku, pozostávajúcej s podzemných garáží, plôch občianskej vybavenosti a bývania. Návrh zástavby rešpektuje miestne urbanistické danosti, uličné čiary a doporučené ukazovatele funkčného využitia v lokalite Modranka. Uličná zástavba je dvojpodlažná, v prízemí s podielom občianskej vybavenosti. Charakter zástavby tvoria dva výškovo uskočené objekty rešpektujúce výškovú niveletu oboch priliehajúcich ulíc. Voľné nezastavané plochy vo vnútri areálu ako aj plochy nad podzemnou garážou sú určené pre parkovú zeleň, dostupnú pre spoločenské kontakty a voľnočasové aktivity, tak obyvateľov Modranky ako aj širšieho okolia.

Plocha pozemku je 872 m², zastavaná plocha 270 m², spevnené plochy 212 m², plocha zelene 354 m².

OÚRaK po úprave zámeru odporúča povolenie na spracovanie zmeny územného plánu.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny

Hlasovanie členov SK MZ: 7 za/ 1 proti/ 1 zdržal sa

Lokalita H – Obytný súbor Malženická cesta

Opakovane požiadala spoločnosť Energoprím, s.r.o., o zmenu Územného plánu v lokalite pri Malženickej ceste na mieste, kde bol v minulosti plánovaný vojenský archív a hasičská stanica. Spoločnosť chce vybudovať školu, školské a športové zariadenia, bývanie a doplnkovú občiansku vybavenosť. Zámer je taktiež oproti minulosti upravený, zmenšená je požadovaná plocha na zmenu ÚPN. V súčasnosti je tu podľa ÚPN funkčný kód B.06 – plochy a bloky mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb.

Svoju žiadosť odôvodňujú nasledovne:

Predmetné pozemky sú podľa Územného plánu mesta Trnava, vedené v nasledovných funkciách: v juhozápadnej časti riešeného územia je podľa platného ÚPN mesta Trnava navrhovaná výstavba v zmysle kódu B 06 - plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb.

V danej lokalite boli vydané a správoplatnené stavebné povolenia pre Ministerstvo obrany - požiarna stanica a Ministerstvo vnútra - vojenský archív, čím chceme dokladovať napojiteľnosť lokality na infraštruktúru a inžinierske siete

Spoločnosť Energoprím s.r.o. nadobudla horeuvedené pozemky za účelom realizovať svoj investičný zámer - vytvorenie urbanistického celku kombinovaných funkcií školy a školských zariadení, športu, rekreácie a zelene, bývania a prípadne doplnkovej občianskej vybavenosti.

Riešené územie o celkovej výmere 59 941m², je situované v severovýchodnej časti katastra mesta Trnava v blízkosti cesty 1/51, tvoriacej severný obchvat mesta. Územie má výbornú polohu z hľadiska dopravného napojenia na obchvat, ako aj na cesty druhej triedy 11/504 v smere na Malženice a 11/560 v smere na Spačince. Zo severovýchodu susedí s riešeným územím areál zrušeného letiska, v ktorom sa nachádzajú trvalo obývané byty.

Zámerom investora je vytvoriť moderne organizovanú štvrť s dobrým napojením na existujúcu infraštruktúru. Cieľom je vytvoriť územie, kde budú zastúpené funkcie; školy a školské zariadenia, šport a rekreácia a zeleň, bývanie a doplnková občianska vybavenosť.

Srdcom celej zóny bude komplex škôl zastúpený materskou školou, základnou školou a gymnáziom. Doplnkovú funkciu budú tvoriť športoviská a plochy určené na rekreáciu dostupné aj pre širokú verejnosť. V areáli a priľahlom okolí plánujeme umiestniť multifunkčnú telocvičňu, plaváreň, multifunkčné vonkajšie ihriská (tenis, basketbal, futbal), voľné plochy použiteľné na voľnočasové aktivity ako futbal, beh, bicyklovanie, joga, fitness v prírode...

V prvej etape bude funkcia bývania zastúpená v podobe bytovej výstavby logicky organizovanou okolo kostrových komunikácií napojených na hlavné cestné ťahy.

Celkový koncept návrhu aspiruje na označenie Zelené mesto (Green City), Inteligentné mesto (SmartCity), či Aktívne mesto (ActiveCity). Špeciálna pozornosť pre to bola venovaná sociálnemu, technickému a ekologickému aspektu.

OÚRaK po „zoštíhlení“ zámeru odporúča povolenie na spracovanie zmeny ÚPN. Po schválení Zmeny ÚPN v tejto lokalite by sa spracoval územný plán zóny, ktorý by zareguloval potrebné parametre pre budúcu výstavbu.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny

Hlasovanie členov SK MZ: 0 za/ 5 proti/ 4 zdržal sa

Lokalita I – Rekreačné objekty Golianova ulica

Firma DUPOS Projekt, s.r.o., Trnava požiadala už v minulosti v lokalite záhradkárskej osady o zmenu územného plánu, konkrétne pri Zelenečskej ceste a v časti pri Bratislavskej ceste. Pri Zelenečskej ceste sa zmenil územný plán zo záhradkárskej osady na viacpodlažnú zástavbu formou obytných domov a za to sa čiastočne kompenzovala výmena vybavenosti pri Bratislavskej ceste za záhradkársku osadu. V súčasnosti má majiteľ na zvyšnej časti záhradkárskej osady realizovať výstavbu rekreačných objektov.

Ako sa píše v žiadosti: Našou požiadavkou je úprava funkčného kódu, ktorá by umožňovala výstavbu rekreačného bývania v rozsahu zastavanej plochy 50 m², alebo vytvorenie nového funkčného kódu rekreačné bývanie, ktorý by umožňoval takúto zastavanú plochu, pričom by sa zachoval prírodnejší charakter (zeleň). Ide primárne o stavby na individuálnu rekreáciu (napr. rekreačné chaty a pod.) v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. Do navrhovaného funkčného kódu zároveň žiadame zahrnúť aj zostávajúcu plochu stavebného pozemku (v súčasnosti kód B.06) o rozlohe cca 4000 m², o ktorú sa zvýši výmera zelene v predmetnom území.

Terajšie členenie a nastavenie existujúceho funkčného kódu Z.05 – záhradkárska osada nereflektuje v plnosti aktuálne potreby a požiadavky obyvateľov na rekreačné využitie územia. Hoci dopyt po tomto type pozemkov zažíva renesanciu nielen na Slovensku, ich využitie sa predsa len v mnohom líši od záhradkárskych osád, ako ich poznáme z osemdesiatych a deväťdesiatych rokov dvadsiateho storočia. Územie určené na zástavbu modernými rekreačnými objektami žiaľ v meste Trnava absentuje.

Našou víziou je vybudovanie rekreačnej oblasti, kde by bol limitovaný pohyb motorových vozidiel a aj miera zástavby zodpovedala rekreačnému využitiu. Chceme tým nadviazať na existujúcu tradíciu záhradkárskej osady v tomto území, ale s modernejším charakterom zodpovedajúcim požiadavkám na trvalo udržateľné komunitné bývanie. Zároveň nechceme územie uzavrieť a vytvoriť bariéru medzi obyvateľmi mesta a budúcim lesoparkom uvažovaným na susedných pozemkoch, ale chceme rekreačnú oblasť otvorenú a minimálne v dvoch trasách perforovanú prechodmi pre verejnosť.

Predmetom žiadosti o zmenu územného plánu je vytvorenie úplne nového funkčného kódu pre tzv. „rekreačné bývanie“. Vzhľadom na principiálnu povahu žiadosti s dosahom aj mimo predmetného investičného zámeru je nutné zmenu takéhoto charakteru dôslednejšie posúdiť s dopadom na celé územie mesta Trnava. Čiastkovú aktualizáciu či rozšírenie funkčných kódov o nové typy a znenia v tomto čase prípravy nového dokumentu považuje OÚRaK za neštandardné.

Z tohto dôvodu odbor územného rozvoja a koncepcií v tomto období neodporúča predmetnú zmenu územného plánu zaradiť ku materiálom na ďalšie prerokovanie.

Túto tému medzi inými koncepčnými bude odbor územného rozvoja a koncepcií prehodnocovať v procese prípravy nového územného plánu.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny

Hlasovanie členov SK MZ: 0 za/ 9 proti/ 0 zdržal sa

Lokalita J – Priemet novovybudovaných verejných komunikácií a úprava rozsahu navrhovaných komunikácií v lokalite Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy - Zavarská cesta

V lokalite Prúdy nad Zavarskou cestou bola schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 914/2010, dňa e nad Jačmennou ulicou, ktorá už bola povolená a vybudovaná podľa štúdie nie je v súlade s trasovaním v územnom pláne. Zámerom majiteľa je v trase komunikácie postaviť umyvárku áut a časť komunikácie preto zrušiť.

Návrhom sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a dopravy MZ na svojom zasadnutí dňa X. 1.2022 a tá ne/odporučila schváliť mestskému zastupiteľstvu povolenie na spracovanie tejto zmeny.

V prípade povolenia spracovania týchto zmien bude obstaraný návrh zmeny, predložený na verejnoprávne prerokovanie v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). K nemu sa vyjadria dotknuté orgány, organizácie, právnické, fyzické osoby a dotknuté obce . Súbežne bude prebiehať proces posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie (SEA). Po prerokovaní a obdržaní záverečného kladného stanoviska od Okresného úradu odboru výstavby a bytovej politiky v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb. bude materiál predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva na jeho schválenie. Závazná časť bude vyhlásená VZN, ktorej návrh bude zverejnený na pripomienkovanie minimálne 21 dní pred mestským zastupiteľstvom a po jeho schválení vyvesený na 30 dní, aby sa stal doplnkom územného plánu mesta. Právoplatnosť nadobudne 15 dní po vyvesení.

Členovia komisie hlasovali za povolenie spracovania zmeny

Hlasovanie členov SK MZ: 8 za/ 0 proti/ 1 zdržal sa

Ing. Adam Peciar v.r.

Predseda komisie

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 31.1.2022, Trnava