

Záznam z 06. zasadnutia Komisie územného rozvoja, dopravy a životného prostredia, konaného dňa 29.01.2024

Účast': prítomní:

Ing. Dušan Zaťko
Mgr. Stanislav Hric
RNDr. Gabriela Cabanová
Mgr. Tatiana Vavrová
Ing. Jozef Šúst
Mgr. Ondrej Štefánik
Mgr. Matej Lančarič
Ing. Barbora Čakovská, PhD.
Ing. Arch. Miroslav Beňák, PhD.
Ing. Arch. Pavol Ďurko
Ing. Arch. Martin Hépal, PhD.
Ing. Arch. Tomáš Guniš

Veduci odboru OÚRaK - Ing. Arch. Ondrej Horváth

Program rokovania:

1. Schválenie programu zasadnutia komisie

2. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

- **Zmeny Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien –Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 06/2023 - Lokalita C, D, E, F, G, H:**
 - **Lokalita C** – Doplnenie regulatívov presvetľovania podkroví v CMZ
 - **Lokalita D** – Úprava a doplnenie regulatívov vymedzenia jednotlivých priestorov v MPR a CMZ podľa miery zachovania pamiatkového fondu
 - **Lokalita E** – Zmena objemovej regulácie objektu na Orolskej ulici (parc. č. 661, 662, 656/1 – 2)
 - **Lokalita F** – Zmena objemovej regulácie objektu na Ul. B.S. Timravy (6313/2 – 3)
 - **Lokalita G** – Zmena regulatívu zástavby územia prieluka Hlavná – Vajanského (parc. č.733,734, 735)
 - **Lokalita H** – Obnova a dostavba objektov ma Ul. Halenárska – Múzejné nám. (parc. č. 563/1 – 4)

3. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

- **Zmena VZN 466 – zrušenie prechodných ustanovení**

4. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

- **Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN mesta Trnava - Zmena 15/2024**
- **Lokalita A** – Zmena funk. kódu z B 01 (Mestotvorná polyfunkcia) na A 06 (Viacpodlažná zástavba – bytové domy)

5. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

- **Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 07/2024**
- **Lokalita C** – Polyfunkčný dom Pekárska

6. Rôzne

- pamätihodnosti

1. Schválenie programu zasadnutia komisie

Komisia schválila poradie programu

Prítomných bolo 10 členov. Počas zasadnutia Komisie územného rozvoja, dopravy a životného prostredia prišli ešte dvaja členovia.

Hlasovanie členov Komisie územného rozvoja, dopravy a životného prostredia:

10 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu

2. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

Zmeny Územného plánu Centrálnaj mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien –Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 06/2023 - Lokalita C, D, E, F, G, H:

Lokalita C – Doplnenie regulatívov presvetľovania podkroví v CMZ

O zmenu ÚPN CMZ požiadal Mesto Trnava Krajský pamiatkový úrad v Trnave. KPÚ Trnava má v pláne tento rok spracovať niektoré zmeny v Zásadách ochrany pamiatkového územia (MPR Trnava) z roku 2012. Predbežne sa to týka textovej časti zásad ochrany – časti Strešná krajina, ktoré boli už zapracované do regulatívov ÚPN CMZ Trnava v Zmene 01/2019. Keďže tieto pripravované zmeny v zásadách je potrebné zladovať s platným ÚPN CMZ, bolo preto vhodné pripravovanú zmenu zásad rovno odkomunikovať a zapracovať do platného ÚPN CMZ Trnava tak, aby paralelne mohli začať platiť tieto zmeny v Zásadách ochrany pamiatkového územia ako aj v ÚPN CMZ Trnava. Konkrétne budú regulatívy konkrétnejšie upresňovať spôsob presvetľovania striech formou strešných okien a vikierov v rámci celej CMZ pre jednotlivé stupne ochrany A, B a C s tým, že sa ešte bude rozlišovať či ide o národnú kultúrnu pamiatku, pamätihodnosť alebo ostatné objekty na ktoré sa nevzťahuje žiadna pamiatková ochrana.

Lokalita D – Úprava a doplnenie regulatívov vymedzenia jednotlivých priestorov v MPR a CMZ podľa miery zachovania pamiatkového fondu

Spracovanie tejto zmeny si vyžiadala jednak zmena v lokalite C – Doplnenie regulatívov presvetľovania podkroví v CMZ Trnava pre lepšie definovanie a inú filozofiu stanovovania spôsobu presvetľovania podkroví v CMZ tak, že podstatným pre stanovenie formy presvetlenia nie je uličný priestor ale blok zástavby. Taktiež bol dôvodom pre úpravu a doplnenie regulatívov vymedzenia jednotlivých priestorov ich nedostatočné vyjadrenie formou zatriedenia len do uličných priestorov. Takto sa mohlo stať že jeden objekt, ktorý mal fasády orientované do dvoch uličných priestorov a podľa miery prísnosti regulatívov

boli tieto uličné priestory zaradené do iných stupňov prísnosti ochrany, mal do každého uličného priestoru objekt iné regulatívy, čo je neprípustné v rámci jednej stavby. Do textovej časti ÚPN CMZ bude preto doplnený výkres, ktorý bude na území celej CMZ stanovovať jednotlivé stupne ochrany A, B a C pre celú CMZ mesta v blokoch tak ako sa to osvedčilo už v pôvodnom ÚPN CMZ schválenom MZ mesta Trnava v roku 1994.

Lokalita E – Zmena objemovej regulácie objektu na Orolskej ulici (parc. č. 661, 662, 656/1 – 2)

O zmenu územného plánu na Orolskej ulici požiadala spoločnosť VJ INVEST, s.r.o., Trnava, ktorá plánuje prestavať a nadstavovať jestvujúci 2-podlažný objekt slúžiaci v súčasnosti výlučne pre obchod a služby na Orolskej ulici, na bytový dom s priestormi pre obchod a služby na prízemí objektu. V danom prípade dôjde k zmene objemových regulatívov zástavby na pozemku parc.č. 656/1. Jestvujúci dvojpodlažný objekt bude nadstavaný o jedno plnohodnotné nadzemné podlažie a jedno ustúpené podlažie s výmerou polovice nadstaveného podlažia. To znamená, že objekt bude štvorpodlažný, so štvrtým podlažím ustúpeným. Pre realizáciu predloženého zámeru bude potrebné zmeniť územný plán. Zmeny budú premietnuté hlavne do výkresovej časti. Funkčnú plochu (B 01 – mestotvorná polyfunkcia) nie je potrebné meniť.

Lokalita F – Zmena objemovej regulácie objektu na Ul. B.S. Timravy (6313/2 – 3)

O zmenu územného plánu na ulici B.S. Timravy požiadal investor Q 100, s.r.o., B.S.Timravy 2/2393, 917 01 Trnava, ktorý plánuje na pozemku parc.č. 6313/2, 6313/3 (LV č.5229) novostavbu bytového domu. Podľa Územného plánu mesta Trnava tvoria súčasť CMZ a podľa aktualizovaného znenia z roku 2009 v znení neskorších zmien a doplnkov a jeho záväznej časti vyhlásenej VZN č.466 je predmetné územie bloku vedené vo funkčnej ploche B.01. a je určené pre mestotvornej funkcie s primárnou funkciou pre občiansku vybavenosť mestotvorného charakteru s možnosťou kombinácie s vhodnými doplnkovými funkciami, najmä bývaním.

Na predmetných pozemkoch parc.č.6313/2 a 6313/3, ktoré sú súčasťou CMZ, je v zmysle Územného plánu CMZ Trnava riešená zástavba v zadnom dvorovom krídle pozemku priečne cez celú šírku pozemku s nadväznosťou na navrhovaný objekt bytového domu na susednej parcele č.6314/2. Objekt má 3 nadzemné podlažia + jedno ustúpené. Takáto forma zástavby však nie je akceptovateľná, nakoľko kolидуje s jestvujúcou administratívno-skladovou budovou na severnej strane na parc.č.6312, ktorá je cca 1,5-2,0m od hranice pozemku a budova umiestnená v súlade s ÚPN CMZ by ju z veľkej časti úplne zatienila.

Novonavrhovaný bytový dom je na pozemkoch situovaný tak, aby spĺňal podmienky napojenia na susedný, na južnej hrane pozemku situovaný novonavrhovaný bytový dom Rezidencia B.S.Timravy. Je navrhnutý v pôdorysnom tvare písmena Y tak, aby spĺňal svetlotechnické kritéria pre kvalitné bývanie a svojou polohou negatívne neovplyvňoval okolie, vrátane Hotela IMPIQ a administratívno-skladového objektu spoločnosti Holand Invest, a.s.

Budova úplne kopíruje výškové úrovne stavby Bytový dom Rezidencia B.S.Timravy navrhovanej na parc.č.6314/2. Má 3 nadzemné podlažia + 1 ustúpené na 4.NP

Lokalita G – Zmena regulatívu zástavby územia prieluka Hlavná – Vajanského (parc. č.733,734, 735)

O zmenu ÚPN CMZ Trnava požiadal Mesto Trnava súkromný investor a zároveň majiteľ pozemku. Predmetom navrhnutého riešenia je zohľadnenie presného zamerania dotknutého územia (polohopisné a výškopisné zameranie terénu a jeho sklonu) a jestvujúcich susediacich objektov tak, že sa reálne upresňuje stanovenie výšky odkvapu / rímsy navrhovaného objektu a upravuje podlažnosť v priestore

Vajanského ulice, pričom sa zachováva jeho základné celkové objemové vymedzenie stanovené aktuálnym ÚPN CMZ Trnava.

Lokalita H – Obnova a dostavba objektov ma Ul. Halenárska – Múzejné nám. (parc. č. 563/1 – 4)

O zmenu ÚPN CMZ Trnava požiadali Mesto Trnava súkromní investori a zároveň majitelia pozemkov pod navrhovanou stavbou. Predmetom navrhnutého riešenia je zohľadnenie požiadaviek na zvýšenie časti uličného krídla do Halenárskej ulice z jedného podlažia s podkrovím na 2 nadzemné podlažia s podkrovím a doplnenie, resp. rozšírenie dvojpodlažnej hmoty krídla s podkrovím orientovaného do Múzejného námestia o dvojpodlažné krídlo s podkrovím do dvorovej časti.

Členovia komisie hlasovali za schválenie Zmeny Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien –Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 06/2023 - Lokalita C, D, E, F, G, H

Hlasovanie členov komisie MZ: 11 za/ 0 proti/ 1 zdržal sa

3. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ: Zmena VZN 466 – zrušenie prechodných ustanovení

Stavebný úrad je povinný pri svojej rozhodovacej pôsobnosti riadiť sa platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, vrátane všeobecne záväzných nariadení mesta a § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

S odkazom na § 37 ods. 1 stavebného zákona sa uvedeným rozumie aj použitie územného plánu stavebným úradom ako podkladu pre vydanie územného rozhodnutia v znení účinnom ku dňu vydania administratívneho rozhodnutia.

Pokiaľ počas priebehu konania príde k zmene územnoplánovacej dokumentácie, stavebník by sa mal dozvedieť o prijímaní novej územnoplánovacej dokumentácie a vedieť, že bude mať vplyv na jeho stavebné zámery a konanie samotné. Stavebník má v procese zmeny územného plánu vždy dostatok príležitostí oboznámiť sa s návrhom plánovaných zmien a vedieť, že vzhľadom na pripravované zmeny sa môžu vyskytnúť problémy, ak aj nie v aktuálnom konaní o umiestnení stavby, tak prípadne v nasledujúcom stavebnom konaní, a zároveň tak má možnosť ovplyvniť aj samotnú prípravu a prerokovanie územného plánu alebo jeho zmeny, a to aj svojimi pripomienkami podľa § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Z pohľadu legislatívneho očakávania je preto dôvodné, že stavebný úrad je v čase priebehu konania vo veci vydania územného rozhodnutia viazaný aktuálne platnými pravidlami stanovenými územným plánom, resp. aktuálnymi zmenami a doplnkami územného plánu. Spornou sa môže javiť skutočnosť, či v danom prípade je potrebné uprednostniť ochranu dobromyseľne nadobudnutých práv alebo verejný záujem, ktorý reprezentuje nová územnoplánovacia dokumentácia. S ohľadom na zákonnú povahu a význam územnoplánovacej dokumentácie pre územie mesta možno prijať názor, že prednosť svedčí verejnému záujmu, nakoľko primárnym cieľom nie je rozhodovanie o právach a povinnostiach konkrétnej osoby (navrhovateľa, stavebníka), ale určenie podmienok a regulatívov využitia pozemku (územia), podmienok umiestnenie stavby alebo požiadaviek na obsah projektovej dokumentácie.

Ponechaním režimu prechodných ustanovení v znení VZN by sa naďalej udržal režim prechodného spolupôsobenia dvoch právnych úprav. Správny orgán má rozhodovať podľa skutočností a právnych noriem existujúcich v čase vydania rozhodnutia (napr. § 65 ods. 3 Správneho poriadku, § 217 ods. 1

Civilného sporového poriadku), preto by mal rešpektovať aj prípadnú zmenu územného plánu a v nej prejavovaný verejný záujem, t.j. vydať územné rozhodnutie v súlade s platným právom, nie podľa zrušených právnych predpisov.

V záujme navodenia potreby ochrany právnej istoty jednotlivca a stability právnych vzťahov založených právoplatným rozhodnutím orgánu verejnej správy a predvídateľnosti rozhodovania štátnych orgánov, navrhujem vypustenie prechodných ustanovení takto všeobecne obsiahnutých v texte VZN a ponechať posudzovanie platnosti právneho stavu platného v čase vydania konkrétneho administratívneho rozhodnutia.

U neukončených konaniach, kedy zmena územnoplánovacej dokumentácie vo vzťahu k danej veci nebude napĺňať záujem na udržaní verejného záujmu, odporúčame riešiť výlučne vo vzťahu k nastúpeniu účinnosti príslušnej právnej úpravy, t.j. dátumom účinnosti zmeny územného plánu.

4. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN mesta Trnava - Zmena 15/2024 - Lokalita A – Zmena funk. kódu z B 01 (Mestotvorná polyfunkcia) na A 06 (Viacpodlažná zástavba – bytové domy)

O zmenu územného plánu požiadal vlastník pozemkov parc.č. 8259/1, 4, 7, 9, 17, 18.

Investor prehodnotil pôvodný investičný zámer a po zvážení všetkých okolností je jeho zámerom vyšší podiel bytov. Touto zmenou by prišlo k zmene funkčného kódu z B01 – Mestotvorná polyfunkcia na plochu A06 – Viacpodlažná zástavba – bytové domy.

Členovia komisie hlasovali za schválenie Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN mesta Trnava - Zmena 15/2024 - Lokalita A – Zmena funk. kódu z B 01 (Mestotvorná polyfunkcia) na A 06 (Viacpodlažná zástavba – bytové domy)

Hlasovanie členov komisie MZ: 12 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

5. Prerokovanie materiálov predkladaných na MZ:

Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 07/2024 - Lokalita C – Polyfunkčný dom Pekárska

O zmenu územného plánu na Pekárskej ulici požiadala spoločnosť Ellie Slovakia, s.r.o. Trnava, ktorá plánuje na pozemku parc.č. 27 realizovať polyfunkčný dom s 2 bytovými jednotkami. V danom prípade dôjde k zmene zastavovacích regulatívov zástavby na predmetnom pozemku. V súčasnosti je na pozemku riešený jednopodlažný objekt s podkrovím a to s hlavným uličným krídlom a severným dvorovým krídlom v celom rozsahu hĺbky pozemku. Namiesto toho je na pozemku navrhnuté uličné krídlo, severné dvorové krídlo a zadné dvorové krídlo s tým, že úplne zadná časť pozemku je riešená ako dvor. Objekt je riešený z hľadiska výšky zástavby bez zmeny, v návrhu ide o jednopodlažný objekt s podkrovím, severné dvorové krídlo je riešené ako terasy bytov - jednopodlažné krídlo s plochou strechou.

Pre realizáciu predloženého zámeru bude potrebné zmeniť územný plán. Zmeny budú premietnuté hlavne do výkresovej časti. Funkčnú plochu (B 01 – mestotvorná polyfunkcia) nie je potrebné meniť.

Členovia komisie hlasovali za schválenie Povolenie na spracovanie zmeny : Zmena ÚPN CMZ mesta Trnava - Zmena 07/2024 - Lokalita C – Polyfunkčný dom Pekárska

Hlasovanie členov komisie MZ: 10 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

6. Rôzne

- pamätihodnosť

Komisia bola oboznámená s požiadavkou občanov na Ul. Študentskej za vyhlásenie obytných domov z 50-rokov postavených v štýle socialistického realizmu za pamätihodnosť. Vzhľadom k tomu, že sa pripravujú ďalšie obnovy fasád, OÚRaK požiadala členov Komisie o stanovisko k predmetnému vyhláseniu týchto stavieb za pamätihodnosti, tak aby mohol byť spracovaný čo najskôr materiál do najbližšieho zastupiteľstva.

Členovia komisie hlasovali za schválenie vyhlásenia obytných domov na Ul. Študentskej za pamätihodnosť

Hlasovanie členov komisie MZ: 12 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

Komisia územného rozvoja, dopravy a životného prostredia dostala materiál do zastupiteľstva **Návrhu dotácie na rok 2024 pre združenie FČELA, Trnava** na prerokovanie.

Predseda komisie Ing. Dušan Zaťkom odsúhlasil hlasovanie formou Per rollam. Preto Vás poprosím o hlasovanie od 18.01.2024 do 19.01.2024 do 11:00h..

Členovia Komisie územného rozvoja, dopravy a životného prostredia nesúhlasia s udelením dotácie pre združenie FČELA.

Hlasovanie členov komisie MZ: 10 za/ 0 proti/ 7 zdržal sa

**Ing. Dušan Zaťko v.r.
predseda komisie**

Zapísala: Ing. Arch. Simona Krčmáreková, sekretárka komisie dňa 29.01.2024, Trnava