

## **Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 10.9.2012**

---

Zasadnutie komisie sa konalo na Mestskom úrade v Trnave,  
odbore územného rozvoja a koncepcií.

**Účasť:** prítomní: predseda: PhDr. Peter Náhlik, PhD.  
podpredseda: Ing. Jozef Pobiecký  
Mgr. Marcel Behro  
Ing. Augustín Hambálek  
Ing.arch. Pavel Ďurko  
Ing.arch. Eva Adamcová  
Ing. Vladimír Jelačič

### **Schválený program rokovania:**

- Prerokovanie materiálov do Mestského zastupiteľstva
  - **1.1** – VZN – Zmena ÚPN - 02/2012 Lokalita Štrky Rybníky, - Zmena ÚPN 03/2012 Lokalita Parkovisko pri Olympii
  - **1.2** – VZN Centrálnej mestskej zóny Trnava – Zmena ÚPN CMZ 02/2012 - Lokalita Parkovisko pri Trnavskej univerzite
  - **2.1.** Povolenie spracovania zmien ÚPN
    - Zmena H/2012 Občianska vybavenosť v lokalite Za traťou a rozšírenie IBV Za traťou IV
    - Zmena I/2012 IBV v lokalite Vodáreň
    - Zmena J/2012 Rozšírenie IBV Za traťou III/B
    - Zmena K/2012 Podnikateľský areál v lokalite Kočišské
  - **3.1.** Schválenie zadania
    - Zadanie urbanistickej štúdie Obytná zóna Bytové domy v lokalite Trnava – Prúdy
  - **3.2.** Schválenie zadania
    - Zadanie IBV Kamenný mlyn lokalita A (1. a 4. etapa)

**Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, PhDr. Peter Náhlik, PhD, následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov komisie.**

### **K bodu č. 1.1. – Schválenie VZN – Zmena ÚPN - 02/2012 Lokalita Štrky Rybníky, - Zmena ÚPN 03/2012 Lokalita Parkovisko pri Olympii**

#### **Zmena ÚPN 02/2012– Bytová výstavba v lokalite Rybník, Plochy lesoparkov v lokalite Kočišské.**

Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny D/2011 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) – Bytová výstavba v lokalite Rybník, dňa 28.06.2011 uzn. č. 91/2011.

Orgán územného plánovania obstaral Zmenu D/2011 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) – Bytová výstavba v lokalite Rybník tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia lokality počas verejného prerokovania návrhu Zmeny D/2011 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Počas spracovania návrhu Zmeny D/2012 Územného plánu mesta Trnava bol tento strategický dokument predmetom posúdenia podľa §4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Proces posúdenia bol ukončený vydaním Záverečného stanoviska z posúdenia strategického dokumentu Obvodným úradom životného prostredia Trnava dňa 03.05.2012 pod číslom G2012/00219/ŠSMER/Pm. V tomto stanovisku v bode 4 podmieňuje schváliť návrh vybudovania verejnej zelene s plochou 12,5 ha na pozemkoch vo vlastníctve mesta ako dôsledok uskutočnenia návrhu zmeny D/2011. Na základe stanoviska Krajského pozemkového úradu tento súhlasí so zmenou územného plánu za podmienky, že mesto Trnava predloží na najbližšie rokovanie mestského

zastupiteľstva návrh zámery plochy, ktorá je v súčasnosti určená na zástavbu a táto bude nahradená plochou parkov ako kompenzácia za plochy v lokalite Rybníky. V zmysle horeuvedeného vedenie mesta Trnava ako aj stavebná komisia odporúčajú stiahnuť materiál z rokovania MZ.

**Komisia hlasovala za stiahnutie časti VZN „IBV Rybníky“ nasledovne:**

**Za: 5 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Proti: 0**

### **Zmena ÚPN 03/2012 (pri prerokovaní Zmena ÚPN G/2012 - \_Parkovisko pred Olympiou**

Orgán územného plánovania obstaral Zmenu G/2012 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) – Parkovisko pred objektom Olympia tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia lokality počas verejného prerokovania návrhu Zmeny G/2012 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Verejnoprávne prerokovanie návrhu zmeny ÚPN prebiehalo v termíne od 16.7.2012 do 14.8.2012, verejné prerokovanie sa uskutočnilo dňa 9.8.2012 na Radnici v Trnave. Pripomienky a stanoviská sú spracované v tabuľkovej časti.

Súčasne prebiehal aj proces posudzovania vplyvu na životné prostredie a Obvodný úrad životného prostredia v Trnave vydal v zmysle § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie rozhodnutie, že navrhovaný strategický dokument sa nebude posudzovať podľa zákona.

**Prítomní členovia komisie po oboznámení sa s predloženým zámerom za jeho schválenie a postúpenie do mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:**

**Za: 5 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Proti: 0**

### **K bodu č. 1.2. – Schválenie VZN Centrálnej mestskej zóny Trnava – Zmena ÚPN CMZ 02/2012 - Lokalita Parkovisko pri Trnavskej univerzite**

Predmetom zmeny je vymedzený blok pozostávajúci z parc.č. 205/5, 205/6 (k.ú. Trnava) vyčleniť pre parkoviská na úrovni terénu (nivelety priľahlého chodníka na Pekárskej ulici), s možnosťou vybudovať podzemné parkovacie priestory pod nim. Jestvujúce parkoviská majú kapacitu: parkovisko Trnavskej univerzity 38 a súkromného investora 23 miest.

Zmena A/2012 ÚPN CMZ Trnava určuje nové funkčné využitie vymedzeného územia v rozsahu: plochy statickej dopravy (parkovisko) na úrovni terénu, príp. aj pod úrovňou terénu, slúžiacie pre potreby primárnej funkcie – Trnavskej univerzity a súkromného investora, pričom nad nimi nie je možné budovať nadzemné objekty a ani zariadenia pre iné funkčné využitie.

**Prítomní členovia komisie po oboznámení sa s predloženým zámerom za jeho schválenie a postúpenie do mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:**

**Za: 5 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Proti: 0**

### **K bodu č. 2.1. - Povolenie spracovania zmien ÚPN**

- Zmena H/2012 Občianska vybavenosť v lokalite Za traťou a rozšírenie IBV v Za traťou IV
- Zmena I/2012 IBV v lokalite Vodáreň
- Zmena J/2012 Rozšírenie IBV Za traťou III/B
- Zmena K/2012 Podnikateľský areál v lokalite Kočišské

## **Zmena H/2012 Občianska vybavenosť v lokalite Za traťou a rozšírenie IBV v Za traťou IV**

O zmenu územného plánu požiadali vlastníci pozemkov v lokalite Za traťou IV a Za traťou I, ktorí chcú riešiť vybavenosť v lokalite Za traťou v navrhovanom izolačnom zelenom páse, popri Kamennej ceste v lokalitách (obr. lokalita 1,2,3,5 a 6), v lokalite (obr. lokalita 4) je navrhovaná čerpacia stanica pohonných hmôt. V zóne Za traťou bolo dodnes vybudovaných cca 230 domov a navrhovaných pre výstavbu bolo ďalších 435 domov. Vzhľadom k tomu, že v lokalite sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť, má navrhovaná zmena opodstatnenie, pričom príslušné navrhované parkoviská budú využívané pre potreby cintorína v lok. 2 a 3 ako aj pre potreby rekreačnej zóny Kamenný mlyn v lokalite 5 a 6.

Predkladatelia žiadosti navrhujú aj zmenu územného plánu (obr. lokal. 7), kde bola navrhovaná pôvodne vybavenosť na výstavbu rodinných domov a v časti ochranného pásma 2. stupňa vodného zdroja R 100m, kde je navrhovaná zeleň pre lokalitu IBV Za traťou IV, na výstavbu rodinných domov. Táto zeleň je v návrhu posunutá v rámci ochranného pásma vodného zdroja do polohy smerom ku kamennému mlynu a zväčšená o zeleň prislúchajúcu k novonavrhovaným 28 rodinných domov na celkovej výmere 19000m<sup>2</sup>. V ďalšej časti ochranného pásma zostáva v zmysle platného ÚPN izolačný zelený pás popri Kamennej ceste a v území vzhľadom na umiestnenie komunikácií nebude ďalšia možnosť zástavby v ochrannom pásme 2. stupňa.

Ochranné pásmo vodného zdroja boli určené rozhodnutím ONV v Trnave pod č. OPLVH-39/114/85 zo dňa 29.12.1985, podľa vyhlášky MŽP SR č. 29/2005 Z.z. sa tu nepripúšťa činnosť, ktorej dôsledkom by mohlo byť znečistenie vodárenského zdroja. V zmysle uvedenej vyhlášky rodinné domy predstavujú stavby s potrebou osobitného posúdenia. V zmysle § 63 ods. 3 zákona č. 364/2006 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov dáva vyjadrenie podľa §28 vodného zákona k stavbe rodinného domu - či je predpokladaná stavba možná z hľadiska ochrany vodných pomerov a za akých podmienok ju možno uskutočniť a užívať - príslušná obec, v tomto prípade mesto Trnava.

K predkladanej zmene žiadatelia doložili vyjadrenie firmy TAVOS zo dňa 27.9.2011, z ktorého vyplynula možnosť výstavby rodinných domov na základe dodržania stanovených podmienok na základe odborného hydrogeologického posudku.

***Prítomní členovia komisie po oboznámení sa s predloženým zámerom za jeho schválenie a postúpenie do mestského zastupiteľstva hlasovali za jeho schválenie za podmienky vypustenia čerpacej stanice z návrhu riešenia nasledovne:***

***Za: 7 členov***

***Zdržal sa: 0***

***Protí: 0***

## **Zmena I/2012 IBV v lokalite Vodáreň**

Spoločnosť L&K Investment Žilina požiadala o zmenu územného plánu v lokalite pri Vodárenskej veži na pozemkoch parc.č. 5308/1 a 5308/7 o výmere 8450m<sup>2</sup>, ktoré sú pokračovaním pozemkov, na ktorých je situovaný objekt administratívy a služieb Aquapolis. Žiadatelia chcú preklasifikovať územie z plochy parkov a lesoparkov na zónu bývania, výstavbu rodinných domov a výsadbu zelene.

Prvá žiadosť o povolenie zmeny ÚPN bola podaná už v roku 2009, kedy bol na pozemkoch navrhovaný komplex bytov alebo služieb. Uznesením č. 553 dňa 5.5.2009 MZ neschválilo povolenie na spracovanie zmeny z nasledovných dôvodov:

1. Územie je v ochrannom pásme vodného zdroja, ktorý patrí medzi najstaršie vodárenské zdroje pre zásobovanie obyvateľov pitnou vodou z verejného vodovodu. Z pohľadu výdatnosti, kvality a technickej vybavenosti patrí už desiatky rokov k významným a stabilným, i keď v súčasnej dobe už nie jediným zdrojom pitnej vody.
2. Investor objektu Aquapolisu obdržal podmienku v územnom rozhodnutí, že na ploche, ktorá je predmetom terajšej zmeny, musí vybudovať zeleň prislúchajúcu k svojmu investičnému zámeru.
3. Predmetná plocha je záväznou časťou ÚPN-u mesta Trnava navrhovaná pre vybudovanie parkovej alebo lesoparkovej zelene s vybavenosťou prírodných športových plôch.

4. Plocha je navrhovaná spoločne s parkom pri OD Tesco a s areálom vodného zdroja na Bučianskej ulici na dobudovanie časti vnútromestského systému zelene o výmere cca 10 ha, ktorá má v území plniť predovšetkým hygienickú a mikroklimatickú funkciu.
5. V urbanistickom obvode Zátvor (UO 26) sa nenachádza iná ucelená plocha pre kompenzáciu existujúcej a plánovanej zástavby, ako aj na elimináciu prevládajúcich JV vetrov, znepríjemňujúcich pohodu bývania v dotknutom území hromadnej bytovej výstavby na Veternej ulici.
6. Z hľadiska územného systému ekologickej stability je dotknutá plocha súčasťou lokálneho biocentra Vodáreň, s ktorým sa perspektívne počíta aj v prognózne etape. Rozdrobené plochy zelene a zástavba jedinej súvislej plochy určenej pre vysokú zeleň neumožnia zabezpečiť v urbanistickom obvode Zátvor trvalú udržateľnosť, ktorá je cieľom ÚPN-u mesta Trnava a dokumentu miestneho územného systému ekologickej stability.

Ochranné pásma vodného zdroja boli určené rozhodnutím ONV v Trnave pod č. OPLVH-39/114/85 zo dňa 29.12.1985, podľa vyhlášky MŽP SR č. 29/2005 Z.z. sa tu nepripúšťa činnosť, ktorej dôsledkom by mohlo byť znečistenie vodárenského zdroja. V zmysle uvedenej vyhlášky rodinné domy predstavujú stavby s potrebou osobitného posúdenia. V zmysle § 63 ods. 3 zákona č. 364/2006 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov dáva vyjadrenie podľa §28 vodného zákona k stavbe rodinného domu - či je predpokladaná stavba možná z hľadiska ochrany vodných pomerov a za akých podmienok ju možno uskutočniť a užívať - príslušná obec, v tomto prípade mesto Trnava.

**Členovia stavebnej komisie odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál stiahnuť z rokovania MZ a preveriť možnosť zámény pozemku v ochrannom pásme vodného zdroja a následne tento využiť na vybudovanie mestskej zelene. Za stiahnutie materiálu hlasovali nasledovne:**

**Za: 7 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Protí: 0**

#### **Zmena J/2012 Rozšírenie IBV Za traťou III/B**

O zmenu územného plánu požiadali dňa 16.8.2012 vlastníci pozemkov ležiacich v dotyku s lokalitou Za traťou III/B - v areáli Agrodružstva Jevišovice a poľnohospodárskeho družstva ako aj na časti pozemkov, ktoré boli určené v rámci urbanistickej štúdie Za traťou III/B ako izolačná zeleň. Nakoľko rodinné domy sú navrhované aj na pozemkoch dnes zastavaných poľnohospodárskymi stavbami, ktoré sú vo vlastníctve iných subjektov, navyše pozemky sú kontaminované po chove hospodárskych zvierat, neodporúča odbor územného rozvoja a koncepcií do doriešenia vlastníckych vzťahov povoliť parciálne spracovanie zmeny funkčného využitia časti Agrodružstva areálu Jevišovice a poľnohospodárskeho družstva, ale riešiť to ako zmenu celého areálu po vyriešení všetkých problémov v danom území.

**Členovia stavebnej komisie odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál stiahnuť z dôvodu komplexného doriešenia predmetného územia a vysporiadania vlastníckych vzťahov v areáli poľnohospodárskeho družstva. Za stiahnutie materiálu hlasovali nasledovne:**

**Za: 7 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Protí: 0**

#### **Zmena K/2012 Podnikateľský areál v lokalite Kočišské**

Dňa 6.3.2012 bola podaná vlastníkom pozemku prvá žiadosť o zmenu územného plánu v lokalite pri Kočišskom, medzi areálom poľnohospodárskeho družstva a plochou vymedzenou pre IBV Kočišské na nízkopodlažnú zástavbu, vzhľadom na to, že je pozemok v tesnom dotyku na existujúcu IBV a je v tesnej blízkosti uvažovaného bytového komplexu Kočišské. Žiadateľ mal záujem využiť komerčne pozemok. Nakoľko nebol zámer presnejšie špecifikovaná predložil OÚRaK do MZ návrh na povolenie spracovania zmeny ÚPN s plochy

ornej pôdy na nízkopodlažnú zástavbu rodinnými domami. MZ uznesením č. 276 dňa 17.4.2012 nepovolilo spracovanie zmeny ÚPN. K tomuto zámeru prišlo aj zamietavé stanovisko Krajského pozemkového úradu v Trnave pod č. KPÚ-B 2011/00110 dňa 12.4.2012. Dňa 20.6.2012 vlastník podal odvolanie, v ktorom sa uvádza, že upresňuje žiadosť a chce na pozemku vybudovať nízkopodlažnú – prevádzkovú budovu pre možnosť využitia územia na zriadenie poľnohospodárskej výroby – pestovanie bio plodín. Následne sa uskutočnilo osobné rokovanie na MsÚ a dňa 27.7.2012 bol vlastník pozemku vyzvaný listom o doloženie zjednodušenej dokumentácie, z ktorej by bol zrejmý investičný zámer. Žiadateľ do termínu spracovania tohto materiálu zámer nedoložil. Bez ohľadu na to, že nebol doložený investičný zámer, je pozemok úplne izolovaný od zastavaného územia a jedná sa o malý výsek v ornej pôde a úlohou orgánu územného plánu je koncepčne riešiť ďalší rozvoj územia.

**Členovia stavebnej komisie 7:0:0 hlasmi odporučili mestskému zastupiteľstvu materiál neschváliť.**

**Za: 7 členov**  
**Zdržal sa: 0**  
**Protí: 0**

### **K bodu č. 3.1. - Zadanie urbanistickej štúdie „Obytná zóna bytové domy v lokalite Trnava - Prúdy I“ - schválenie**

Závazná časť ÚPN Trnava ukladá pre lokalitu Prúdy v mestskej časti Trnava – východ obstaráť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu. Vzhľadom na to je potrebné pre vymedzené územie potrebné zabezpečiť vypracovanie základného územnoplánovacieho podkladu, ktorý bude komplexne riešiť priestorové podmienky rozvoja tohto územia tak, aby boli v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD a verejným záujmom mesta Trnava.

Zadanie Urbanistickej štúdie Obytná zóna Bytové domy v lokalite Trnava – Prúdy I v mestskej časti Trnava - východ je riešené na základe definovaných zámerov investora. Investor uvažuje s výstavbou 587 bytov s príslušenstvom a s 854 parkovacími miestami v objektoch aj na teréne. Dopravne bude lokalita napojená predĺžením Spartakovej ulice v zmysle vydaného územného rozhodnutia a z Bernolákovej ulice podľa koncepcie ÚPN mesta Trnava. Rozvody technickej infraštruktúry budú riešené v súlade s platnými normami. Súčasťou zelených plôch sú navrhnuté detské ihriská a odpočinkové priestory. Územie doplnenia zeleného pásu nie je predmetom zadania, nakoľko je vo vlastníctve iných subjektov ako predkladateľa, avšak orgán územného plánu bude naďalej rezervovať plochu pre jeho dobudovanie. Konkrétne riešenie jednotlivých kapitol je rozpracované v zadaní, ktoré je súčasťou tohto materiálu.

**Členovia stavebnej komisie odporúčili stiahnuť materiál z dôvodu potreby doriešenia spôsobu dopravného napojenia (nedoriešený pozemok pod predĺžením Spartakovej ulice), rozšírenia kúpaliska Castiglione, komplexného riešenia pozemkov v dotyku na Koniarekovu ulicu, záväzného riešenia verejnej zelene. Za stiahnutie materiálu hlasovali nasledovne:**

**Za: 7 členov**  
**Zdržal sa: 0**  
**Protí: 0**

### **K bodu č. 3.2. - Zadanie Urbanistickej štúdie „IBV Kamenný mlyn“**

Na základe požiadavky vlastníkov a developerov lokality Kamenný mlyn bolo spracovaný návrh zadania urbanistickej štúdie na schválenie mestskému zastupiteľstvu. Pôvodné zadanie urbanistickej štúdie bolo schválené uznesením č.134/2003 zo dňa 24.6.2003.

Vzhľadom k tomu, že odo dňa schválenia prišlo k zásadným zmenám a to jednak čo sa

týka vlastníckych vzťahov ako aj vyprofilovaní dvoch developerských skupín, ktoré majú záujem o investičnú činnosť v riešenom území, bolo nutné spracovať nové zadanie, ktoré reflektuje aktuálnu situáciu v riešenom území. Ďalším závažným faktom pre spracovanie zadania bola zmena regulatívov pre zóny IBV schválená v aktualizácii UPN Mesta Trnava – aktualizované znenie 2009.

**Členovia stavebnej komisie odporúčili schváliť predmetné zadanie za podmienky, že súčasťou urbanistickej štúdie bude dopravná štúdia zaťaženia Kamennej cesty od križovatky pri Merkúre a riešenie mimoúrovňového križovania peších a cyklistov cez lesopark s navrhovanou zónou. Za schválenie materiálu hlasovali nasledovne:**

**Za: 7 členov**

**Zdržal sa: 0**

**Proti: 0**

**PhDr. Peter Náhlik, PhD.  
Predseda komisie**

Zapísala: Ing.arch. Soňa Zacharová, sekretárka komisie