

Záznam z 1. zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 24.1.2019

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

Účasť: prítomní: predseda: Ing. Adam Peciar
podpredsedníčka: Mgr. Magdaléna Eliášová
PhDr. Šimon Štefunko
Ing. Dušan Zaťko
Mgr. Tatiana Vavrová
Mgr. Stanislav Hric

Program rokovania:

1. Schválenie programu zasadnutia komisie
2. Schválenie Rokovacieho poriadku komisie
3. Schválenie Náplne a zásad činnosti komisie
4. Prerokovanie materiálov predkladaných do MZ
 - Materiály do MZ:
 - Materiál 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava - (Aktualizované znenie rok 2009) - Zmena 02/2019, lokality A, B, C a D

1. Schválenie programu zasadnutia komisie

Po úvodnom privítaní komisie zástupcom vedúceho Odboru územného rozvoja a koncepcií, Ing.arch. Purdešom sa vedenia komisie ujal jej predseda, Ing. Peciar. Prítomných bolo šesť členov.

Komisa jednohlasne schválila program zasadnutia.

Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

2. Schválenie Rokovacieho poriadku komisie

Komisia sa zhodla na tom, že nový Rokovací poriadok sa bude schvaľovať na ďalšom zasadnutí, Keď budú vymenovaní aj ďalší členovia z radov neposlancov.

3. Schválenie Náplne a zásad činnosti komisie

Komisia sa zhodla na tom, že nová Náplň a zásady činnosti komisie sa bude schvaľovať na ďalšom zasadnutí, Keď budú vymenovaní aj ďalší členovia z radov neposlancov.

4. Materiály na rokovanie MZ:

Materiál 2.1 - Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava - (Aktualizované znenie rok 2009) - Zmena 02/2019, lokality A, B, C a D

Zmena ÚPN 02/2019, Lokality A – Úprava regulatívov

Záväzná časť územného plánu obsahuje regulatívy, ktoré podmieňujú spôsoby novej zástavby na území mesta. Tie sa upravujú podľa potrieb, požiadaviek, prípadne nových skutočností, ktoré priniesol vývoj. Do týchto úprav zahrňuje OÚRaK aj žiadosť majiteľov pozemkov v lokalite Kamenný mlyn (Pri Kolibe).

Dňa 22.7.2017 doručili majitelia pozemkov parc.č. 10142/46, 10142/62, 10142/63, 10142/64, 10142/48, 10142/65 v k.ú. Trnava žiadosť o zmenu funkčného kódu v časti lokality rodinnej zástavby IBV Kamenný mlyn. V súčasnosti je na ich pozemkoch v území funkčný kód A.03 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu (v lokalite Kamenný mlyn – časť pri Kolibe).

Základná charakteristika pred daný kód je: Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanosti plochy parcely max. 0,22.

Zeleň súkromných záhrad je potrebné riešiť na výmere min. 78% plochy pozemku, minimálna veľkosť pozemkov RD je 2 000 m²;

Údaje v tabuľke (koeficienty zastavanosti) pre daný kód sú nasledovné:

Koeficient funkčného využitia vymedzených blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.03	1 + podkrovi e, alt. ustúpené podlažie ^{x)}	0,15		0,78 (min. plocha parcely RD – 2 000 m ²)	^(x) – podkrovi e alt. ustúpené podlažie v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním Verejná zeleň . najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. min. 0,5 ha.

Majitelia pozemkov (v rozsahu terajších dvoch stavebných pozemkov) žiadali v roku 2017 zmenu na funkčný kód A.02 – nízkopodlažná zástavba rodinnými domami – vidiecke formy, čo je zrejme preklep a mali na mysli kód A.01 - nízkopodlažnú zástavbu, rodinnými domami – mestské formy, čo aj sú v dotyku , bližšie k centru. Tento funkčný kód by umožnil zmenšiť pozemky až na 500 m² pre samostatne stojace domy, teda výrazne zintenzívniť zástavbu v lokalite a tým ešte viac zaťažiť toto územie.

Podľa dokumentu Miestny územný systém ekologickej stability je územie IBV Kamenný mlyn pri záhradkárskej osade, priamo napojené na jadro systému sídelnej zelene, ktoré má pre mesto významnú hygienickú, mikroklimatickú, ochrannú, ekologicko- stabilizačnú funkciu a významne podporuje biodiverzitu širšieho územia s napojením na krajinu.

Zachovanie funkčného regulatívu A.03 je veľmi dôležité pre udržanie ekologickej stability a podpory biodiverzity v území, s minimalizáciou antropického tlaku na voľnú krajinu.

Uznesením č. 702 dňa 12.9.2017 mestské zastupiteľstvo nepovolilo spracovanie tejto zmeny.

Žiadatelia opätovne požiadali dňa 27.9.2018 o zmenu územného plánu o zníženie veľkosti pozemkov z 2000 m² na 1000 m² a zväčšenie zastavanej plochy objektom na 0,25.

Na základe tejto žiadosti sa dňa 10.10.2018 konalo rokovanie na odbore územného rozvoja a koncepcií. V zmysle toho upravili majitelia pozemkov svoju žiadosť a žiadajú, aby mohol byť postavený na pozemku dvojdom.

Pôvodne bola v lokalite možnosť postaviť jeden rodinný dom a podľa stavebného zákona sa rodinným domom rozumie rodinný dom s tromi bytovými jednotkami.

Odbor územného rozvoja a koncepcií odporúča schváliť povolenie na zmenu územného plánu s úpravou textovej časti, že je možné postaviť jeden rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami vo funkčnom kóde A.03 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy, rezidenčného typu (v lokalite Kamenný mlyn – časť pri Kolibe).

V ostatných zónach rodinných domov OÚRaK navrhuje doplniť pri zvýšení počtu bytových jednotiek (2-3) v rámci jedného rodinného domu aj súčasnú potrebu väčšieho pozemku.

OÚRaK potrebuje upraviť v záväznej časti územného plánu v lokalitách, kde absentuje kanalizácia a vodovod (poľnohospodárske usadlosti), aby sa nerozširovala zástavba, pretože mesto eviduje sťažnosti na zásobovanie pitnou vodou, taktiež chce odbor doplniť spôsob odkanalizovania a likvidácie splaškových vôd.

Zároveň budú do regulatívov zapracované aj príslušné kapitoly z novelizovanej koncepcie reklám.

OÚRaK odporúča schválenie povolenia na Zmenu Územného plánu mesta Trnava 02/2019, lokality A.

Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN - povolenie na spracovanie predmetnej zmeny schváliť okrem zmeny požadovanej vlastníckmi pozemkov v lokalite IBV Kamenný mlyn (lokalita pri Kolibe), vo funkčnom kóde A.03, t.j. nezvyšovať počet bytových jednotiek v tejto lokalite z jednej na dve v jednom rodinnom dome, t.j. bol vybraný návrh uznesenia alt. B.:
Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

Zmena ÚPN 02/2019, Lokalita B – Polyfunkcia na nároží Ulic Dedinskej a Krasku

Dňa 18.6.2018 požiadal majiteľ pozemku parc.č. 293/1, k.ú. Modranka vo výmere 872 m² o povolenie na spracovanie zmeny územného plánu. Pozemok sa nachádza na nároží ulíc Ivana Krasku a Dedinskej. Chcel zmenu územného plánu z pozemku pre výstavbu rodinného domu na využitie pre bývanie – bytový dom a vybavenosť na prízemí. V návrhu mal bytový dom 4 podlažia so 12 bytmi, parkovanie cca 20 vozidiel v suteréne. Zámer bol predložený na príslušný výbor mestskej časti, ktorý ho väčšinou hlasov odsúhlasil.

Majiteľ pozemku 14.9.2018 svoju žiadosť stiahol vzhľadom na skutočnosť, že dal spracovať novú štúdiu, ktorá podľa jeho názoru lepšie zapadá do oblasti. Dňa 15.10. 2018 predložil novú žiadosť so štúdiou a požaduje zmenu územného plánu na funkčný kód B.01 – mestotvornú polyfunkciu. Svoju žiadosť odôvodňuje tým, že pozemok leží v ťažiskovej časti Modranky a doplní chýbajúcu vybavenosť. Navrhovaný objekt má dva podlažia a podkrovie. V prízemí vybavenosť a na poschodí byty. Uvádza, že v minulosti tu bola vybavenosť navrhovaná.

V územnom pláne z roku 1993 bola vybavenosť v tomto bloku navrhovaná, ale na severnej časti a nie na tomto konkrétnom pozemku. Na žiadosť majiteľov bola zmenená na plochu pre rodinné domy, z ktorých väčšina aj bola postavená.

Funkčný kód B.01 – umožňuje výstavbu nielen lekárne a ambulancie, ale aj iných podnikateľských aktivít, vybavenosti ako napr. reštaurácií, barov, t.j. v budúcnosti by mohlo prísť k zmene v užívaní na inú činnosť v súlade s územným plánom. Nemalo by prichádzať k účelovým zmenám v zónach rodinných domov, čo môže byť nebezpečný precedens pre ďalšie obdobné požiadavky. Zastavaním jedného pozemku na vybavenosť a byty prišlo k narušeniu pohody jestvujúcich rodinných domov, k znehodnoteniu pozemkov, nakoľko majitelia susedných pozemkov si stavali domy s víziou pokojného bývania v zóne rodinných domov aj vzhľadom na to, že zóna rodinných domov má regulovanú výšku 2 nadzemné podlažia a v zóne B.01 je možné stavať 6 podlažné objekty.

Vzhľadom na to OÚRaK neodporúča schválenie povolenia na zmenu.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu „A“ – nepovolenie spracovania zmeny ÚPN.
Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Zmena ÚPN 02/2019, Lokalita C – Mestotvorná polyfunkcia na Ulici A. Hlinku

V novembri 2019 bola podaná vlastníkom pozemku žiadosť o zmenu územného plánu na Ulici A. Hlinku č.2, v Trnave, pozemky parc.č. 1390 a 1391 zo zóny rodinných domov (funkčný kód A.01) na funkčný kód B.01 – mestotvorná polyfunkcia. Žiadateľ má záujem v rekonštruovanom rodinnom dome prevádzkovať 3 zubné ambulancie, ambulancie dentálnej hygieny a rtg. Pozemky sa nachádzajú južne od obytného domu na Študentskej ulici a zo západu je Stredná odborná škola dopravná. Z juhu je rodinná zástavba.

Tak ako v predchádzajúcom prípade OÚRaK neodporúča povolenie na spracovanie zmeny pre možnosť širokého funkčného využitia kódu B.01 – mestotvorná polyfunkcia, umožňujúcemu realizáciu nielen zubnej ambulancie, ale aj širokých podnikateľských možností a rôznych druhov vybavenosti a tiež ako už bolo uvedené, že zóna rodinných domov má regulovanú výšku 2 nadzemné podlažia a v zóne B.01 je možné stavať 6 podlažné objekty.

Členovia komisie hlasovali za alternatívu „A“ – nepovolenie spracovania zmeny ÚPN.
Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Zmena ÚPN 02/2019, Lokalita D – Obytný súbor Alžbetin park

Vlastník pozemku výrobného areálu firmy Vetter Slovakia s.r.o. na Ulici F. Urbánka požiadal o zmenu územného plánu mesta. Riešené územie sa nachádza v juhozápadnej časti mesta Trnava, v lokalite nadväzujúcej na plochy vybavenosti, stredná odborná škola, nákupné centrum MAX, zo severu rodinné domy a z juhu Park Janka Kráľa. Územie je vymedzené plochami pozemkov s parc.č. 916/2, 916/12, 916/14, 916/15, 916/16, 916/23, 916/30. Na území sú teraz postavené objekty, ktoré slúžili ako občianska vybavenosť – stravovacie a občerstvovacie zariadenie vo vzťahu k parku. Sú využívané ako sušiarne a baliarne sušeného ovocia. Územie má veľký rozvojový potenciál vzhľadom na dostupnosť k centru mesta a dostupnosť na občiansku vybavenosť. Preto dal majiteľ spracovať zámer, ktorý v súčasnosti nie je v súlade s územným plánom mesta a preto požaduje zmenu územného plánu z plôch nadregionálnej občianskej vybavenosti a plochy pre viacpodlažnú bytovú výstavbu, funkčný kód A.06.

Plocha riešeného územia je 7 100 m², Počet bytov 105, počet parkovacích miest spolu na teréne aj v podzemí 139. Dopravne je lokalita napojená z Ulice F. Urbánka.

OÚRaK odporúča schváliť povolenie na zmenu územného plánu pre bývanie a prípadnú vybavenosť (v parteri obytných domov), ale s vzhľadom na okolitú zástavbu, s výškovým obmedzením na 4 podlažia a 5. ustupujúce. Vo funkčnom kóde A.06 je možné realizovať 6 podlaží a možným využitím akcentu do 8. podlaží, čo aj pre blízkosť chráneného územia Parku J. Kráľa nepovažuje OÚRaK za vhodné.

Členovia komisie hlasovali za stiahnutie materiálu z rokovania MR a MZ.

Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržali sa

Termín ďalšieho zasadnutia komisie bol predbežne stanovený na 11.4.2019 o 15:00

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

Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 30.1.2019, Trnava