

## **Záznam z 21. zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 24.8.2017**

---

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

**Účasť:** prítomní: predseda: Ing. Jozef Klokner  
Ing. Jozef Alchus  
PhDr. Šimon Štefunko  
Anton Stacho  
Ing. Andrea Líšková  
Ing.arch. Peter Osuský

### **Program rokovania:**

1. Kontrola plnenia uznesení a úloh komisie
2. Schválenie programu zasadnutia komisie
3. Materiály do MZ:
  - 1.3 Návrh Všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 466 v znení VZN č. 467, VZN č. 469, VZN č. 478 a VZN č..... o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava
  - 2.1 Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) – Zmena 03/2017 – lokalita F, G, H, I
    - Lokalita F – Ekodukt na južnom obchvate
    - Lokalita G – Zmena funkčného kódu v IBV Kamenný mlyn pri záhradkárskej osade
    - lokalita H – Obytná zóna Pri Orešianskej ceste)
    - Lokalita I – Rodinný dom na Sladovnickej
  - 3.1 Schválenie Urbanistickej štúdie Komerčnopodnikateľská zóna Zelenečská – Mikovíniho ulica v Trnave
4. Rôzne

### **1. Kontrola plnenia úloh**

Z predchádzajúceho zasadnutia Stavebnej komisie, neboli uložené žiadne úlohy na plnenie.

### **2. Schválenie programu zasadnutia**

Prítomných členov stavebnej komisie privítal jej predseda, Ing. Jozef Klokner. K stanovenému programu zasadnutia komisie nemali prítomní členovia žiadne pripomienky, komisia program rokovania schválila. Prítomných bolo 5 členov komisie.

**Hlasovanie členov SK MZ: 4 za/ 0 proti/ 1 zdržali sa**

Následne sa pristúpilo k prejednaniu jednotlivých bodov programu.

### **3. Materiály na rokovanie MZ:**

**Materiál 1.3 – Návrh Všeobecne záväzného nariadenia o Územnom pláne - Lokalita C – Zmena a doplnenie regulatívov vymedzeného bloku na Ružindolskej ulici**

---

V uplynulom období nutnosť zmeny ÚPN mesta Trnava si vyžiadali nasledovné skutočnosti:  
- Investor predložil zámer prestavby objektu (areálu) na Ružindolskej ulici (donedávna posilovňa a veterinár) na komplexné zdravotné stredisko (centrum) formou rekonštrukcie a nadstavby o jedno

podlažie. Tieto zámery je potrebné dať do súladu s aktuálnym znením Územného plánu mesta Trnava.

Na základe uvedených okolností Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny 02/2017 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien v lokalite C – Zmena výškového zónovania na Ružindolskej ulici uznesením č. 594/2017 zo dňa 28.03.2017).

Orgán územného plánovania obstaral Zmenu 02/2017 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia vo vymedzenej lokalite počas verejného prerokovania návrhu Zmeny ÚPN 02/2016 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Verejnoprávne prerokovanie sa uskutočnilo od 13.7.2017 do 11.8.2017. Pripomienky a stanoviská sú spracované v tabuľkovej časti.

Súčasne prebiehal aj proces posudzovania vplyvov na životné prostredie a Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal k Zmene 02/2017 pod č. OU-OU-TT-OSZPP3-2017/024809/ŠSMER/ŠÁ dňa 21.8.2017 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.

Návrh zmeny bol prerokovaný v Komisii stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok MZ, ktorá sa uskutočnila dňa 24.8.2017 a tá odporučila schváliť príslušnú zmenu ÚPN.

Návrh všeobecne záväzného nariadenia, kde bola zapracovaná záväzná časť predmetnej zmeny, bol spracovaný a vyvesený dňa 18.8.2017 na 10 dní. Do VZN bola zapracovaná aj oprava administratívnej chyby z VZN č. 466, nesprávne uvedené číslo vyhlášky MZ SR č. 534/2007 (pôvodne je vo VZN číslo 354/2007). K VZN nebola vznesená pripomienka.

Po verejnom prerokovaní zmeny ÚPN v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vyhodnotenia pripomienok a vydaní súhlasného záverečného stanoviska Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia územného plánovania podľa § 25 zákona č. 50/1976 Zb. v znení noviel, zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) pod číslom OU-TT-OVBP1-2017/nnnnn/Tr zo dňa 8.8.2017 predmetnú zmenu schvaľuje Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava.

Na základe horeuvedených skutočností odbor územného rozvoja a koncepcií odporúča MZ schválenie predkladanej zmeny.

**Členovia komisie hlasovali za schválenie VZN:**

**Hlasovanie členov SK MZ: 4 za/ 0 proti/ 1 zdržal sa**

## ***Materiál 2.1 Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009)***

**Zmena 03/2017, lokalita F, G, H, I, J**

---

### **Zmena ÚPN 03/2017, Lokalita F – Ekodukt na južnom obchvate**

V súvislosti s pripravovanou výstavbou Južného obchvatu mesta sa uskutočnilo na Slovenskej správe ciest rokovanie k pripravovanej dokumentácii pre územné konanie k tejto akcii.

V územnom pláne je nad trasou južného obchvatu navrhnutý aj objekt ekoduktu. Je riešený v blízkosti pripojenia južného obchvatu na Bratislavskú ulicu. Most má slúžiť na migráciu zveri. Obdobný most bol vybudovaný ponad diaľnicu D2 pri Moravskom Svätom Jáne a bol vybudovaný za cenu 5,98 milióna eur. Táto investícia by výrazne predražila stavbu južného obchvatu a samozrejme aj ovplyvňuje rozhodovanie investora, či realizovať túto akciu. Ekodukty riešia prechod zvere v dôležitých migračných trasách ( prechod medveďov, jeleňov, vlkov alebo drobnej chránenej zvere) a v tejto lokalite nie je takáto trasa evidovaná. Z tohto dôvodu, t.j. aby táto časť stavby neohrozila celú investíciu, odporúča OÚRaK zmeniť územný plán v tejto lokalite a vypustiť z neho ekodukt.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povoľuje:**

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

### **Zmena ÚPN 03/2017, Lokalita G – Zmena funkčného kódu v IBV Kamen- ný mlyn pri záhradkárskej osade**

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 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 m<sup>2</sup>;

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

| Koeficient funkčného využitia vymedz. 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 <sup>(x)</sup> | 0,15                           |                               | 0,78 (min. plocha parcely RD – 2 000 m <sup>2</sup> ) | <sup>(x)</sup> – podkrovie alt. ustúpené podlažie v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním<br>Verejná zeleň . najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. min. 0,5 ha. |

Majitelia pozemkov (v rozsahu terajších dvoch stavebných pozemkov) požadujú zmenu na funkčný kód A.02 – nízkopodlažná zástavba rodinnými domami – vidieckej 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 m<sup>2</sup> 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.

Povolenie na zmenu v rozsahu terajších 2 rodinných domov by spustilo lavínu žiadostí na ďalšie zmeny a zahusťovanie. Na základe tohto OÚRaK neodporúča schválenie povolenie na zmenu v tejto lokalite. Žiadosťou sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 24.8.2017 a prítomní členovia .neodporučili povoliť spracovanie tejto zmeny.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - nepovoľuje:**

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

### **Zmena Územného plánu mesta Trnava, Zmena 03/2017, lokalita H – Obytná zóna Pri Orešianskej ceste (v úvode prerokovania tohto materiálu prišla členka komisie, Ing. Líšková)**

O povolenie na spracovanie zmeny v lokalite medzi Orešianskou a Ružindolskou cestou požiadal minulý rok v máji zástupca vlastníkov pozemkov p. Gažo. Táto lokalita je určená na výstavbu rodinných domov, izolačnej zelene a západného prepoja až v prognóznej etape po roku 2025. Vlastníci požadovali preklasifikovanie časti pozemkov v rozsahu cca 20 ha na možnosť výstavby v súčasnosti a to na rodinné domy samostatne stojace, radové domy, átriové a dvojdomy a bytové domy do 4 nadzemných podlaží .

Žiadateľ vtedy nepredložil žiadny zámer, z ktorého by bolo zrejmy rozsah výstavby, zelene, trasovanie komunikácií, čo požadovala aj stavebná komisia u iných väčších rozvojových zámerov.

Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 18.8.2016 odporučila povoliť spracovanie tejto zmeny, t.j. vybrala alt. A.

Mestské zastupiteľstvo na svojom 13. zasadnutí dňa 6.9.2016 materiál stiahlo z dôvodu nutnosti dopracovania urbanistickej štúdie, ktorá by slúžila ako podklad pre príslušnú zmenu Územného plánu mesta Trnava.

Žiadateľ dňa 2.2.2017 opätovne požiadal o povolenie na spracovanie návrhu zmeny a doložil štúdiu (investičný zámer). Predloženým materiálom sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a kultúrnych pamiatok na svojom zasadnutí dňa 9.3.2017 a tá odporučila všetkými členmi povoliť spracovanie tejto zmeny s podmienkou vybudovania adekvátnej časti západného dopravného prepojenia.

Návrh na povolenie zmeny územného plánu bol spracovaný na rokovaní MZ, ktoré sa konalo 28.3.2017. Žiadateľ v deň rokovania svoj návrh stiahol. V júli 2017 predložil investor dopracovanú štúdiu, v nej je pridané nové pripojenie zóny na Trstínsku cestu.

Riešené územie je v súčasnosti obhospodávanou poľnohospodárskou pôdou nachádzajúcou sa v extraviláne v dotyku s hranicami zastavaného územia.

Rozsah riešeného územia obytnej zóny je cca 19,1 ha.

Na severozápadnom okraji v dĺžke cca 825 m nadväzuje na priestor cesty III/1295 – Orešianskej cesty.

Na východnej strane nadväzuje na priestor železničnej trate Trnava – Kúty.

Predpokladaný max. rozsah funkcie bývania a občianskej vybavenosti v obytnej zóne:

- funkcia obytná:
- 221 RD
- 102 b.j. v BD
- 2 250 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy občianskej vybavenosti.

Predpokladaný max. počet obyvateľov – cca 800.

V prípade riešenia bytovej výstavby výhradne formou samostatne stojacich RD v obytnej zóne bude výrazne redukovaný rozsah navrhovaného bytového fondu o cca 40%:

- RD samostatne stojace – max 207
- RD radové – 0
- b.j. V BD – 0

celkom – max. 207 RD

predpokladaný počet obyvateľov – cca 520.

#### Verejná zeleň Obytnéj zóny Pri Orešianskej ceste:

Súčasťou priestoru Obytnéj zóny Pri Orešianskej ceste je i budovanie plôch verejnej zelene – parkových plôch, malých parkových plôch a sprievodnej zelene komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách.

Na severovýchodnom okraji riešeného územia pozdĺž Orešianskej cesty a železničnej trate sú vymedzené plochy pre budovanie parkovej zelene, ktorých súčasťou sú aj zariadenia a objekty športovorekreačnej vybavenosti a služieb, slúžiacej obyvateľom obytnej zóny a mesta Trnava.

Rozsah verejne prístupnej zelene Obytnéj zóny Pri Orešianskej ceste:

| Parkové plochy vrátane areálov a zariadení oddychovo-relaxačnej a športovo-rekreačnej vybavenosti (ha) | malé parkové plochy a sprievodná zeleň komunikácií (ha) | spolu plochy parku, malé parkové plochy a sprievodná zeleň komunikácií (ha) | verejne prístupná zeleň BD a areálov OV (ha) | verejne prístupná zeleň OZ Rybník celkom (m <sup>2</sup> ) |
|--|---|---|--|--|
| 2,9  | 0,24  | 3,14  | 0,21   | 3,35   |

#### Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Dopravné usporiadanie napojenia obytnej zóny na cestnú sieť je riešené v súlade s priestorovou koncepciou stanovenou ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Návrh komunikačnej siete je definovaný vo výkrese B.03 (v prílohe materiálu).

Dopravné riešenie obytného súboru pozostáva z:

- rekonštrukcie a úpravy cesty III/1295 v priestore budúcich križovatiek – pripojenia obytnej zóny Pri Orešianskej ceste podľa návrhu
- vybudovania nových miestnych obslužných komunikácií obytnej zóny v určenom rozsahu

- vybudovania novej cyklotrasy pozdĺž Orešianskej cesty
- vybudovania oddychovo-relaxačných trás a chodníkov v rámci navrhovaných plôch parkovej zelene na vyčlenených plochách
- vybudovania zastávok MAD v určených lokalitách
- vybudovania plôch statickej dopravy v rámci verejných priestorov slúžiacich pre návštevníkov vo vymedzenom rozsahu.

Podmienkou súčasťou realizácie obytnej zóny musí byť aj výstavba príslušnej časti západného dopravného napojenia. S touto podmienkou OÚRaK odporúča schváliť povolenie na zmenu ÚPN.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povoľuje:**

**Hlasovanie členov SK MZ: 5 za/0 proti/1 zdržal sa**

**S podmienkou, že investor vybuduje časť západného dopravného prepojenia na svojom pozemku.**

#### **Zmena ÚPN 03/2017, Lokalita I – Rodinný dom na Sladovnickej**

O zmenu územného plánu požiadal vlastníak pozemku parc.č. 6237/2 na tomto pozemku. Pozemok je v súčasnosti vedený v plochách A.06 – viacpodlažná zástavba bytovými domami a on požaduje zmenu na plochu A.01 – nízkopodlažná zástavba rodinnými domami, t.j. pre výstavbu jedného rodinného domu. Zároveň je aj vlastníkom okolitých pozemkov, kde má aj dielňu. Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme železnice a susedí s výrobným areálom LYCOSu. V danom území by sa plánovaný rodinný dom nachádzal ako jediný v susedstve, výrobného areálu, dielne, garáží a bytových domov a súčasne aj v ochrannom pásme železníc.

Na základe tohto OÚRaK neodporúča schválenie povolenie na zmenu v tejto lokalite.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - nepovoľuje:**

**Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/0 zdržal sa**

#### **Zmena ÚPN 03/2017, Lokalita J – Zmena trasovania komunikácií na Zátvore II**

Dňa 26.07.2017 sa uskutočnilo na MsÚ Trnava, odbore územného rozvoja a koncepcií rokovanie o zabezpečení zámerov spoločnosti Lucron group, a.s., Bratislava pozostávajúcich z úpravy usporiadania blokov navrhovanej obytnej zástavby vrátane úpravy trasovania obslužných komunikácií. Zámerom týchto úprav je poskytnúť budúcim obyvateľom kvalitnejšie prostredie pre moderné bývanie s väčším podielom kvalitnej zelene a bezpečným verejným priestorom.

Celkové vymedzenie lokality obytnej zóny Zátvor II a rozsah (kapacity) obytnej funkcie ostávajú bezo zmeny.

Predpokladané riešenie budúcej obytnej zóny Zátvor II je prezentované v prílohe. Na základe rokovania dňa 18.8.2017 požiadala firma Lucron group, a.s. o povolenie na obstaranie príslušnej Zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien – lokalita Obytná zóna Zátvor II v zmysle platnej legislatívy.

Nakoľko takto prezentovaná zmena ja javí ako logickejšie usporiadanie územia, vytvorí sa nový ústredný priestor – námestie, časť dopravy sa presunie pod zem, OÚRaK odporúča schváliť povolenie na zmenu ÚPN.

**Členovia komisie hlasovali za alternatívu A - povoľuje:**

**Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/0 zdržal sa**

### ***Materiál 3.1 Schválenie Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Zelenečská – Mikovíniho ulica v Trnave***

---

Firma ER&P elektro, s.r.o., Sereď predložila dňa 3.8.2016 žiadosť o zaradenie zadania urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Zelenečská – Mikovíniho v Trnave na októbrové rokovanie mestského zastupiteľstva. Zadanie v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku rieši územie ohraničené zo severu Mikovíniho ulicou, zo západu Zelenečskou cestou, z juhu budúcim obchvatom a z východu budúcim zeleným pásom popri Trnávke. Na základe požiadavky MZ bolo zadanie dopracované o komentár od spracovateľky Generálneho dopravného plánu mesta Ing. Blanárovej, následne schválené uznesením MZ č. 495 dňa 15.11.2016. Podľa zadania bol spracovaný návrh urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Zelenečská – Mikovíniho v Trnave a ten bol prerokovaný od 24.7.2017 do 22.8.2017.

Stanoviská a pripomienky zaslané písomne boli spracované do tabuľky, stanoviská z verejnoprávneho prerokovania, ktoré sa uskutočnilo dňa 16.8.2017 na Radnici v Trnave zapísané v zázname.

**Členovia komisie prijali uznesenie, že požadujú stiahnuť materiál z rokovania MZ a požadujú stanovisko príslušného výboru mestskej časti a schválenie VZN:  
Hlasovanie členov SK MZ: 6 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa**

**Ing. Jozef Klokner v.r.  
predseda komisie**

*Zapísala: Ing.arch. Soňa Balážová, sekretárka komisie dňa 28.8.2017, Trnava*