

Záznam zo zasadnutia komisie stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok, konaného dňa 6.6.2011

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

Účasť: prítomní: predseda: PhDr. Peter Náhlík, PhD.

podpredseda: Ing. Jozef Pobiecký

Mgr. Marcel Behro

PhDr. Ján Žitňanský

Ing.arch. Pavel Ďurko

Ing. Vladimír Jelačič

Ing. JUDr. Ján Dutka

Prizvaní hostia: United industries – Ing. Jakub Gossányi

RnDr. Boris Cambel

Projektant – Ing.arch. Peter Žalman, CSc.

Neprítomný, ospravedlnený: Ing. Augustín Hambálek

Neprítomná: Ing.arch. Eva Adamcová

Schválený program rokovania:

Prerokovanie materiálov do mestského zastupiteľstva

- Prerokovanie materiálov do Mestského zastupiteľstva
 1. Schválenie zadania urbanistickej štúdie „IBV Pekné pole IV“
 2. Schválenie zmeny územného plánu mesta Trnava B/2011 - Modranka, Dechtický
 3. Povolenie spracovania zmeny územného plánu mesta Trnava D/2011 Cukrová – bytová výstavba v lokalite Rybník
 4. Povolenie spracovania zmien ÚPN (Územného plánu mesta Trnava) a ÚPN CMZ (Územný plán centrálnej mestskej zóny) – oddychovo-relaxačná plocha s podzemným parkoviskom Pekárska - Hornopotočná
- Rôzne

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

K bodu č. 1: Prerokovanie materiálu do mestského zastupiteľstva - schválenie zadania urbanistickej štúdie „IBV Pekné pole IV“

Prizvaní hostia, spoločnosť United Industries, ktorá je vlastníkom pozemkov v lokalite Pekné pole, a projektant, Ing.arch. Peter Žalman, CSc. predstavili prítomným návrh zadania urbanistickej štúdie „IBV Pekné pole IV.“ Zámer zadania urbanistickej štúdie má plynule nadväzovať na už zobytnenú časť lokality Pekné pole. Samotnému realizovaniu investičného zámeru investora musia predchádzať rokovania s vlastníkmi dotknutých pozemkov.

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

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 2: Schválenie zmeny územného plánu mesta Trnava B/2011 - Modranka, Dechtický

Vlastník pozemku v Modranke, parc.č. 166/1, 166/3, 167 a 169, v dnes určenom pre individuálnu bytovú výstavbu RD, kód A 02, uvažuje s vybudovaním predajne okrasných drevín, prevádzkovej budovy a skladu, čo je potrebné riešiť zmenou územného plánu. Prítomní členovia komisie po oboznámení s predloženým materiálom hlasovali za jeho schválenie v mestskom zastupiteľstve nasledovne:

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 3: Povolenie spracovania zmeny územného plánu mesta Trnava D/2011 Cukrová – bytová výstavba v lokalite Rybník

Mesto Trnava, Mestský úrad v Trnave, odbor územného rozvoja a koncepcií obdržal dňa 13.01.2011 v zastúpení žiadosť vlastníkov pozemkov o povolenie spracovania zmeny územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v lokalite Rybník nad Cukrovou ulicou z funkcie Z 02 - Územie pre budovanie parkov na funkciu A 01, A 04 - Plochy obytného územia – nízkopodlažná zástavba.

1. Územie medzi Ulicou Cukrová a areálom Štrky je určené v návrhovej etape do r. 2025 na vybudovanie parku a lesoparku Sever. Plánovaná parková plocha na výmere 13 ha má z južnej strany plynule nadviazať na zastavané územie centra mesta a s možnou športovorekreačnou vybavenosťou aj na športový areál Slávia. Na severnej strane má park prejsť do lesoparku o výmere asi 28 ha, ktorý vyústi do existujúceho lužného lesíka Štrky so športovo-rekreačnou zónou strelnice.

2. Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) a MÚSES (Aktualizácia 2008) vykazujú dlhodobé poddimenzovanie administratívneho územia mesta vegetačnými formáciami, ako v krajine, tak v mestskom prostredí. Mestská zeleň v reálne zastavanom území vykazuje deficit až 34 m² na 1 obyvateľa oproti doporučenému množstvu, tzv. normatívu.

3. Zaujmová plocha v lokalite Rybník podľa záväznej časti platného územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009):

- je zaradená do zoznamu verejnoprospešných stavieb (C.01.17.),
- je zaradená medzi tie, ktoré je potrebné pri zabezpečovaní prírodných hodnôt v zmysle stanovenej koncepcie MÚSES chrániť (C.01.15.),
- je zaradená do kostry systému urbánnej zelene, ktoré sú významné z hľadiska tvorby a udržania ekologickej stability v území (C.01.08.),
- leží mimo hranicu zastavaného územia,
- je ornou pôdou, pre ktorú bol vydaný súhlas na záber PPF na zeleň pre návrhové obdobie do r. 2025,
- zo západnej a severozápadnej strany susedí so zónou priemyselnej výroby, ktorá bude pri prevládajúcich severozápadných vetroch negatívne ovplyvňovať prípadnú zónu bývania,
- z histórie nazývaná aj ako „Rybník“ býva zatápaná podzemnou vodou, ktorá sa v tejto lokalite nachádza podľa inžinierskogeologického a hydrogeologického prieskumu z r. 2005 v hĺbke max. do 2 až 3 m.

4. ÚPN má v návrhovej etape do r. 2025 vyčlenené plochy pre 2 120 rodinných domov. Prognóza etapa do r. 2035 ráta s ďalším prírastkom 810 RD. Daný rozsah bytovej výstavby RD vychádza z definovaných demografických projekcií a požiadaviek mesta. Pre toto množstvo RD sú v platnom Územnom pláne mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) vymedzené dostatočné plochy.

5. Požadovaná zmena navrhovaného funkčného využitia na vymedzenom území 13 ha z funkcie parkov a lesoparkov na funkciu bývania v RD a BD je zásahom do základnej

priestorovej kompozície rozvoja mesta Trnava, stanovenej už v r. 1974 Smerným územným plánom (SÚP) mesta Trnava (Stavoprojekt Trnava), ktorá bola akceptovaná ako jedna zo základných verejnoprospešných investícií pre zlepšenie ekologických podmienok pre život obyvateľov v meste i v Územnom pláne (ÚPN) mesta Trnava v r. 1993 (EKOPOLIS Bratislava) a v následných aktualizáciách ÚPN mesta Trnava v r. 2000, v r. 2004 a v r. 2009. Vplyvom prípadnej zmeny navrhovaného funkčného využitia na vymedzených plochách stratí význam i budovanie lesoparku na zvyšných plochách smerom k severnému obchvatu cesty I/51, s vážnymi dôsledkami na navrhovaný ekologický systém mesta. Zároveň sa tým vytvorí precedens pre ostatné časti mesta, pre plochy na ktorých je v súčasnosti navrhovaná zeleň a kde boli v minulosti a budú zo strany vlastníkov vznášané požiadavky na výstavbu.

6. Vzhľadom na uvedené skutočnosti daný zásah do základnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Trnava by si vyžiadal zásadné prehodnotenie jednej zo základných územnoplánovacích podkladov – MÚSES Trnava.

7. Krátkodobá rekreácia v rámci mesta je saturovaná v súčasnosti len v lokalite Kamenný mlyn a Slávia, ktorá nemôže pokryť všetky požiadavky obyvateľov na plnohodnotné a zdravé strávenie voľného času. Mesto Trnava nie je vlastníkom ucelenej výmery pozemkov (s výnimkou lokality Medziháje), ktorá by postačovala pre uspokojenie ekostabilizačných a hygienických potrieb jednotlivých mestských častí, resp. celého územia mesta v zmysle platných legislatívnych úprav o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Preto pri snahe Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) dodržať ciele územného plánovania, ktoré určuje stavebný zákon na základe princípov trvalo udržateľného rozvoja, bolo funkčné členenie administratívneho územia mesta navrhnuté tak, aby v maximálnej možnej miere optimálne zabezpečilo nielen skupinové, ale aj spoločné potreby a záujmy obyvateľov mesta.

V zmysle hore uvedených skutočností odbor územného rozvoja a koncepcií neodporúča odsúhlasiť povolenie spracovania zmeny ÚPN v lokalite Trnava - Rybník. Povolenie spracovania zmeny bolo prerokované v Komisii stavebnej, územného plánovania a kultúrnych pamiatok MZ, ktorá ponechala rozhodnutie na MZ mesta Trnava a Komisie životného prostredia a prírodných hodnôt MZ, ktorá povolenie spracovania zmeny neodporučila.

Za tento návrh hlasovali členovia stavebnej komisie nasledovne:

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 4: Povolenie spracovania zmien územného plánu - Zmena Územného plánu mesta Trnava - zmena ÚPN E/2011 a zmena Územného plánu centrálnej mestskej zóny – zmena ÚPN CMZ A/2011 Oddychovo-relaxačná plocha s podzemným parkoviskom Pekárska – Hornopotočná ulica

Jedným z cieľov vo volebnom programe bola aj realizácia parku s oddychovorelaxačnou plochou pre študentov a obyvateľov mesta v centre mesta pri budove Trnavskej univerzity a podzemným parkoviskom. Zámer nie je súlade s územným plánom mesta a ani s územným plánom centrálnej mestskej zóny a preto je potrebné realizovať zmenu oboch územných plánov z nasledovných dôvodov:

Zmena ÚPN E/2011:

- v súčasnosti je predmetné územie definované ako plochy mestotvornej polyfunkcie centra s kódom funkčného využitia B 01 – mestotvorná polyfunkcia
- potreba zmeny navrhovaného funkčného využitia na plochy verejných parkov a malé parkové plochy s kódom funkčného využitia Z 02 – plochy parkov – v príslušnej smernej i záväznej textovej časti ÚPN
- potreba začlenenia vymedzených plôch pre výstavbu podzemných verejných parkovísk – v príslušnej smernej i záväznej textovej časti ÚPN

- potreba začlenenia predmetného územia do systému miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES) v príslušnej smernej i záväznej časti ÚPN
- potreba začlenenia predmetnej investície do príslušných verejnoprospešných stavieb v textovej záväznej časti ÚPN
- potreba premietnutia príslušnej zmeny do grafickej záväznej časti ÚPN

Dôvody, pre ktoré je potrebné vypracovať príslušnú zmenu ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien a doplnkov:

- v súčasnosti je predmetné územie určené pre zástavbu podľa definovaných funkčno-priestorových regulatívov (blokovaná zástavba podľa vymedzenej uličnej čiary, sklonom strešnej roviny, podlažnosťou 2/3 NP + podkrovie, pre mestotvornú polyfunkciu)
- potreba zmeniť funkčno-priestorové regulatívy v primeranom rozsahu v textovej časti (plocha verejnej parkovej zelene na úrovni terénu na vymedzených plochách, hromadné verejné parkovacie objekty pod terénom)
- potreba zmeniť funkčno-priestorové regulatívy v primeranom rozsahu v grafickej časti

Pre reálne zabezpečenie výstavby bude nevyhnutné vysporiadanie majetkoprávných vzťahov vymedzeného územia príslušnej zmeny, t.j. pozemku par.č. 196, ktorý nie je vo vlastníctve mesta.

V prípade povolenia budú spracované návrhy jednotlivých zmien a predložené na verejnoprávne prerokovanie. Súbežne musí prebiehať proces posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie (SEA). Po prerokovaní a obdržaní záverečného kladného stanoviska budú zmeny predložené na rokovanie mestského zastupiteľstva. Zmenu vyvolanú súkromnými investormi si budú financovať žiadatelia.

Za tento návrh hlasovali členovia stavebnej komisie nasledovne:

Za: 7 členov

Zdržal sa: 0

Proti: 0

K bodu č. 5: Rôzne

Členovia stavebnej komisie boli informovaní o požiadavke súkromného investora poskytnúť zo strany mesta pozemok o rozlohe 2ha pre účely jeho podnikateľskej aktivity zriadenia psej kliniky a cintorína pre psov. Odbor územného rozvoja a koncepcií odpovedal na predmetnú požiadavku tak, že mesto Trnava nemá vo svojom vlastníctve pozemok o rozlohe 2Ha vhodný na tieto účely. Zároveň bola žiadateľovi odporúčaná ako vhodná plocha v zmysle územného plánu v dotyku na skládku TKO. Tieto pozemky sa však nenachádzajú v katastri mesta Trnava, ale obce Zavar, preto bolo investorovi odporúčané požiadať obec Zavar o prehodnotenie tejto možnosti.

Ing.arch. Horák informoval komisiu, že odboru územného rozvoja a koncepcií bola uložená Mestskou radou úloha vyjadrovať sa ku všetkým počinom spoločnosti TT Komfort na objektoch mesta v rámci centrálnej mestskej zóny.

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

Zapísala: Ing.arch. Soňa Zacharová, sekretárka komisie