

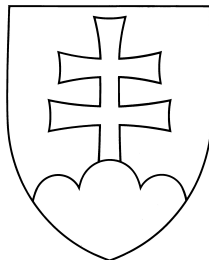
OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2023/054762-004

Trnava

25. 09. 2023



Rozhodnutie

O odvolaní.

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie o odvolaní Ing. Jána Uhnaveho a Ing. Ivany Uhnavej, obaja bytom Hlavná 16/41, 917 01 Trnava, proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Trnava, č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, zo dňa 26. 06. 2023, ktorým bola umiestnená stavba „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“.

Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní Ing. Jána Uhnaveho a Ing. Ivany Uhnavej, obaja bytom Hlavná 16/41, 917 01 Trnava, proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Trnava, č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, zo dňa 26. 06. 2023, ktorým bola umiestnená stavba „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“,

r o z h o d o l t a k t o :

OU Trnava – OVBP2, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie Ing. Jána Uhnaveho a Ing. Ivany Uhnavej, obaja bytom Hlavná 16/41, 917 01 Trnava, zo dňa 11. 07. 2023 z a m i e t a a rozhodnutie stavebného úradu, mesta Trnava č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, zo dňa 26. 06. 2023, p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, zo dňa 26. 06. 2023, stavebný úrad, mesto Trnava, umiestnil stavbu „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, na ulici Orolská, Trnava, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 653/1, 653/3, 653/4, 655/1, 655/2, 8836/5 a 8837/2 a pozemku registra „E“ parc. č. 747/12, v kat. ú. Trnava, pre stavebníka GS Invest s. r. o., IČO: 50986449, so sídlom Michalská 8, 917 01 Trnava. Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby, boli určené záväzné podmienky.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote, dňa 11. 07. 2023, odvolali Ing. Ján Uhnavý a Ing. Ivana Uhnavá, obaja bytom Hlavná 16/41, 917 01 Trnava.

V odvolaní uvádzajú:

„Podľa §53 a nasl. Zákona č.71/1967 Zb.o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, podávam odvolanie proti Územnému rozhodnutiu Mesta Trnava SaŽP/265-87974/2023/Ká, vydaného verejnou vyhláškou z dôvodu:

OU-TT-OVBP2-2023/054762-0154949/2023

1. Stavebný objekt „SO 09 Studňa pre úžitkovú vodu“ je v zmysle §52 vodného zákona vodnou stavbou. Investor nepreukázal hydrogeologickým výpočtom, že je vhodné dlhodobé čerpanie podzemnej vody v centrálnej časti mestskej zástavby. Investor nepreukázal aký vplyv na okolité, už existujúce stavby bude mať čerpanie podzemných vôd a či z tohto dôvodu nedôjde k ich sadaniu a narušeniu ich statiky. Žiadam aby už v územnom pláne bol Investor zaviazaný v ďalšom konaní aby toto preukázal!

2. Z dôvodu sledovania následkov dlhodobého čerpania podzemnej vody po realizácii „SO 09 Studňa pre úžitkovú vodu“ žiadame aby bol dlhodobo monitorovaný bytový dom Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orol, IČO: 36 091 863, Ulica Orolská 1, 917 01 Trnava na náklady Investora, aby sa predišlo jeho poškodeniu z dôvodu zmeny podmienok zakladania tohto objektu z dôvodu odčerpávania podzemných vôd a vybudovania nového bytového objektu Investora. Minimálna doba monitorovania vzhľadom na vek bytového domu Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orol, IČO: 36 091 863, Ulica Orolská 1, 917 01 Trnava žiadame 10 rokov.

3. Umiestnením stavby a realizáciou stavby nesmie dôjsť k narušeniu vlastníckych práv užívania si pozemkov vlastníkov bytov bytového domu Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orol, IČO: 36 091 863, Ulica Orolská 1, 917 01 Trnava:

a. Prechod a parkovanie na pozemku autami

i. V prípade, že stavba si vyžiada obmedzenie vlastníckych práv investor na vlastné náklady je povinný zabezpečiť adekvátnu náhradu počas trvania obmedzenia.

b. Na hranici pozemku s pozemkom Investora sa nachádza kontajnerové státie pre kontajnery na komunálny odpad, ktoré využívajú nielen vlastníci bytov Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orol, IČO: 36 091 863, Ulica Orolská 1, 917 01 Trnava a žiadame aby už v územnom rozhodnutí bol Investor zaviazaný aby:

i. Počas výstavby Investor na vlastné náklady bol povinný vybudovať náhradné státie pre kontajnery na komunálny odpad v zmysle platných zákonov a všeobecných záväzných nariadení mesta Trnava

ii. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame zaviazat' investora, aby doriešil kontajnerové státie pre kontajnery na komunálny odpad, ktoré využívajú nielen vlastníci bytov Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orol, IČO: 36 091 863, Ulica Orolská 1, 917 01 Trnava ale aj jeho vlastného objektu v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, platných zákonov a všeobecných záväzných nariadení mesta Trnava.“

Stavebný úrad, mesto Trnava, listom č. OSaŽP/265-99309/2023/Ká, zo dňa 04. 08. 2023, upovedomil účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a vyzval ich, aby sa v lehote do 10 dní od doručenia upovedomenia, k obsahu odvolania vyjadrili.

K odvolaniu sa vyjadrilo Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Orol“ so sídlom Orolská 1, 917 01 Trnava.

Vo vyjadrení uvádza:

„Vzhľadom na obsah dokumentácie pre ÚR a prebiehajúce územné konanie v projekte „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, ako členovia Rady SVB a NP „Orol“ – Ing. Augustín Pullmann, p. Vladimír Kľačan, PhDr. Júlia Ragačová a predsedníčka SVB a NP „Orol“ p. Vlastimila Dudášová – vyjadrujeme úplnú súčinnosť pre vydanie právoplatného územného rozhodnutia. Uvádzame, že so spoločnosťou GS Invest s. r. o., od začiatku projektu vedieme korektné rokovania a chceme byť súčinní pri všetkých stupňoch projektu.“

Ďalej sa k odvolaniu vyjadril stavebník, GS Invest, s.r.o., Bratislavská ulica č. 78, Trnava 917 02, IČO: 50986449.

Vo vyjadrení uvádza:

„Na základe upovedomenia o odvolaní voči rozhodnutiu stavebného úradu – územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“ zo dňa 26.06.2023 pod č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, Vám ako navrhovateľ územného rozhodnutia v stanovenej lehote dávame k jednotlivým bodom odvolania naše vyjadrenie k ich obsahu :

1. Odvolateľ žiada aby v územnom pláne (omylom pravdepodobne v územnom rozhodnutí) bol investor zaviazaný v ďalšom konaní preukázať hydrogeologickým výpočtom vplyv studne na okolie.

V územnom konaní bola projektová dokumentácia predložená na vyjadrenie dotknutému orgánu štátnej vodnej správy – OU Trnava, odbor starostlivosti o ŽP ktorý v predmetnom vyjadrení k PD pod č. OU-TT-OSZP3-2022/018004-002 zo dňa 16.05.2022 v bode č. 5 zaviazal navrhovateľa v ďalšom stupni pre posúdenie vhodnosti čerpania podzemných vôd vykonať predchádzajúce zisťovanie podľa § 37 ods. 1 vodného zákona – predložením hydrogeologického posudku k žiadosti o povolenie na uskutočnenie vodnej stavby. Navrhovateľ bol

vo výrokovej časti územného rozhodnutia zaviazaný v ďalšom konaní toto preukázať. Z toho dôvodu považujeme tento bod odvolania ako neopodstatnený .

2. Požiadavka sledovania a dlhodobého monitorovania bytového domu Orolská 1, Trnava z dôvodu čerpania podzemnej vody .

OU Trnava , odbor starostlivosti o ŽP vo vyjadrení pod.č. OU-TT-OSZP3-2022/018004-002 zo dňa 16. 05. 2022 v bode č. 1 určil, že stavebný objekt SO 09 Studňa pre úžitkovú vodu je v zmysle §52 vodného zákona vodnou stavbou . Na základe tohto určenia je povoliujúcim orgánom stavby – orgán štátnej vodnej správy ktorý vo vlastnom vodoprávnom konaní určuje podmienky na uskutočnenie vodnej stavby a určuje podmienky na odber podzemných vôd. Tento dôvod odvolania považujeme za neopodstatnený nakoľko rozhodovanie a určovanie podmienok o uskutočnení a taktiež aj následnom užívaní vodnej stavby je v kompetencii Okresného úradu , odbor starostlivosti o ŽP a bude o nich rozhodované v samostatnom vodoprávnom konaní.

3. Umiestnením stavby a realizáciou stavby nesmie dôjsť k narušeniu vlastníckych práv užívania pozemkov vlastníkov bytov bytového domu Orolská 1, Trnava

Navrhovaná stavba „ Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada „, v rozsahu všetkých stavebných objektov je umiestnená na pozemkoch parc.č. 653/1, 653/3, 653/4, 655/1, 655/2, 8836/5, 8837/2, - registra „ C“ a parc. č.747/12 registra „E“ Katastrálne územie Trnava.

Ku všetkým pozemkom dotknutých stavbou sme ako navrhovateľ predložili v rámci územného konania v súlade s § 38 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov všetky vlastnícke vzťahy oprávňujúce nás na umiestnenie stavby na dotknutých pozemkoch.

Nedochádza k narušeniu vlastníckych práv ani užívania pozemkov vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavby bytového domu Orolská 1, v Trnave.

V procese povoľovania stavby bude v stavebnom konaní predložený ako súčasť projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie aj plán organizácie výstavby . POV musí byť spracovaný tak aby neobmedzoval užívanie stavieb v okolí.

Súčasťou stavby sú i stojiská pre komunálny odpad ktorých umiestnenie je na pozemku vo vlastníctve navrhovateľa. Projektová dokumentácia pre UR neriešila kontajnerové stojiská pre Spoločenstvo vlastníkov bytového domu Orolská 1, Trnava nakoľko k predmetným pozemkom týchto vlastníkov nemáme vlastnícky ani iný právny vzťah. Nemáme kompetenciu ani právo rozhodovania o ich vlastníckych zámeroch. Nebránime sa riešeniu spoločného budovania jedného kontajnerového stojiska po vzájomnej dohode so správcovskou spoločnosťou bytového domu, ktorá bude riešená v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.

Tento dôvod odvolania je neopodstatnený a považujeme ho za subjektívny názor odvolateľa.

Na základe vyššie uvedeného považujeme územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada „, zo dňa 26.06.2023 pod.č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká vydané Mestom Trnava za vecne a obsahovo správne a žiadame odvolací orgán aby odvolanie účastníka konania zamietol ako nedôvodné a vydané rozhodnutie potvrdil.“

Stavebný úrad, mesto Trnava, o odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho dňa 15. 09. 2023 spolu so spisovým materiálom predložil na OU Trnava – OVBP2.

OU Trnava – OVBP2, ako odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a vyhodnotil dôvody uvedené v rozhodnutí mesta Trnava, ako aj v odvolaní a dospel k záveru, že rozhodnutie prvostupňového orgánu je správne a je vydané v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jemu súvisiacimi predpismi, ako aj s ustanoveniami správneho poriadku.

K predmetu rozhodnutia a k dôvodom odvolania OU Trnava – OVBP2 uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 3 ods. 1, 2, 4 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa ust. § 32 ods. 2 správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnejmu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Stavebný úrad postupoval v súlade s uvedenými ustanoveniami.

Podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa ust. § 3 a ostatné existujúce podklady podľa ust. § 7a, inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1

a prechádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ust. § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ust. § 4 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pri umiestňovaní stavby a jej začlenení do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

Podľa ods. 2 umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia, v súlade s ust. § 3 ods. 3 písm. c) vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebník doložil rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov.

Dotknuté orgány (ust. § 140a stavebného zákona), ktoré chránia záujmy (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona) spoločnosti podľa osobitných predpisov, nevzniesli k umiestneniu stavby záporné stanoviská. Ich podmienky stavebný úrad, v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. d) a e) vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 39 stavebného zákona, skoordinoval a zapracoval do územného rozhodnutia, a tým zabezpečil ich plnenie stavebníkom.

V súlade s ust. § 3 ods. 4 písm. a) vyhl. č. 453/2000 Z. z., k návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov

stavby, príkladá dokumentácia pre územné rozhodnutie, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé najmä údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená.

Podľa ust. § 47 písm. a) stavebného zákona sa musia stavby navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby zhotovené z vhodných

stavebných výrobkov a pritom, aby stavba bola začlenená do územia v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami a požiadavkami ochrany prírody a krajiny a pamiatkovej starostlivosti tak, aby sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia, prípadne aby sa obmedzili na prípustnú mieru.

Podľa ust. § 47 písm. i) stavebného zákona sa musia stavby navrhovať tak, aby stavba bola po celý čas svojej životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a pritom aby dispozičné a prevádzkové riešenie stavby čo najviac zohľadňovalo klimatické podmienky miesta stavby a možnosti pozemku tak, aby sa čo najlepšie využilo slnečné žiarenie a denné svetlo.

Projektová dokumentácia stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, bola ako projekt pre územné konanie, vypracovaná autorizovanou architektkou Ing. arch. Kristínou Janekovou, v zmysle požiarnebezpečnostných predpisov, hygienických predpisov, príslušných STN a v zmysle platných vyhlášok MŽP SR. Stavba zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, ktorým neodporuje a ani životné prostredie neohrozuje a neznehodnotí susedné nehnuteľnosti.

Podľa ust. § 46 ods. 1 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať

na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je oprávnená osoba, ktorá získala oprávnenie na výkon projektovej činnosti podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy.

Úlohou projektanta je zvážiť danosti stavebného pozemku a odporučiť stavebníkom riešenie, adekvátne aktuálnym podmienkam, v súlade s územným plánom.

Predmetom konania je umiestnenie stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, ktorá pozostáva z 10 stavebných objektov (SO 01 – SO 010) a dvoch prevádzkových súborov (PS . 101 – PS. 102), na pozemkoch registra „C“ parc. č. 653/1, 653/3, 653/4, 655/1, 655/2, 8836/5 a 8837/2 a pozemku registra „E“ parc. č. 747/12, v kat. ú. Trnava.

Umiestňovaná stavba pozostáva z dvoch krídiel. V bytovom dome je navrhnutých 59 bytových jednotiek, občianska vybavenosť a prislúchajúce parkovacie miesta v podzemnej garáži (83 parkovacích miest a 9 obojstranných stojanov pre bicykle). Východné krídlo stavby má 3 NP a podkrovie (podkrovie 1 a podkrovie 2) so sedlovou strechou, severné krídlo má 3 NP a podkrovie (podkrovie 1 a podkrovie 2) so sedlovou strechou ukončenou vo výške hrebeňa východného krídla tak, že vrchná časť bude mať plochú strechu a valbu na západnej strane krídla. Objekt bude mať 1 podzemné podlažie. Na 1 NP budú umiestnené bytové priestory, časť gastro a prenajímateľné priestory. Na ostatných podlažiach budú apartmánové a bytové jednotky. Plochá časť severného krídla bude riešená ako zelená strecha.

výška rímsy – v mieste prechodu zo zvislej fasády do šikmej strechy je 9,5 m od úrovne terénu,

maximálna výška hrebeňa valbovej strechy celej stavby je 15,6 m od úrovne terénu, nad túto hmotu vystupuje len najnutnejšia hmota výtahovej šachty v severnom krídle,

vzdialenosť západnej steny severného krídla od východnej zástavby špitálíka je cca 7 m,

vzdialenosť južnej steny východného krídla od muriva mestského opevnenia je cca 26 m,

likvidácia dažďových vôd zo strechy bude realizovaná strešnými vtokmi a vertikálnymi dažďovými odpadovými potrubiami zaústnenými do areálovej dažďovej kanalizácie, ktorá bude ústiť do vsakovacieho systému. Tento bude tvoriť retenčná prefabrikovaná nádrž pre zachytenie nadprietochných dažďových vôd a sústava dvoch veľkokapacitných vrtaných studní s priemerom 600 mm. V rámci stavby bude vyhotovená jedna vrtaná studňa pre účely zabezpečovania zavlažovania zelene riešeného objektu.

Súčasťou územného rozhodnutia je aj riešenie ozelenenia pozemku s návrhom sadových úprav pre územné rozhodnutie.

Plošné a objemové bilancie stavby sú nasledovné:

plocha riešeného pozemku: 3 568,0 m²,

zastavaná plocha: 1 402,32 m²,

obostavaný priestor: 24 690,00 m³,

podkrovie: 995,16 m²,

plocha zelene na rastlom teréne: 512,0 m²,

Plocha zelene na 1m substráte: 209,0 m²,

plocha zelene na 0,5 m substráte: 90,0 m², malé stromy do 8m - nad garážou: 35,0 m²,
veľké stromy nad 15m - na teréne: 90,0 m²,
počet parkovacích miest pre automobily: 83,
počet bytov: 59 b.j.
počet apartmánov: 9,
vjazd do objektu: z ulice Orolská.

Mesto Trnava má platný a záväzný Územný plán mesta Trnava – zmena 03/2015, schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava, uznesením č. 406, zo dňa 28. 06. 2016. Záväzná časť územného plánu bola vyhlásená VZN č. 466, v znení neskorších zmien a doplnkov záväznej časti mesta Trnava.

Zmeny a doplnky Územný plán mesta Trnava č. 13/2023, boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 120/2023, dňa 25. 04. 2023 s účinnosťou od 13. 05. 2023. Záväzná časť zmien a doplnkov bola vyhlásená VZN č. 605, zo dňa 25. 04. 2023.

OU Trnava – OVBP2 preskúmal súlad umiestňovanej stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, na Orolskej, Trnava, v kat. ú. Trnava, pre stavebníka GS Invest s. r. o., IČO: 50986449, so sídlom Michalská 8, 917 01 Trnava, s územným plánom mesta Trnava a uvádza:

A) Posúdenie súladu s Územným plánom mesta:

Vo výkrese C.02 Regulatívy územného rozvoja, ktorý je súčasťou záväznej časti územného plánu mesta Trnava je pozemok, na ktorom má byť stavba umiestnená charakterizovaná ako plocha s funkčným využitím B01 – mestotvorná polyfunkcia

Základná charakteristika: Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

Funkcie prevládajúce (primárne):

občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrnom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými vhodnými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25% (neplatí pre územie CMZ Trnava, kde regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien),

stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie,

spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov,

nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v dopĺňujúcich ustanoveniach.

Funkcie prípustné (vhodné):

zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov,

odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidiel,

nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov,

príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD,

bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku.

Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):

sociálne, poskytovanie sociálnej služby vo verejnom záujme, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne,

doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.,

zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území,

fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.

Funkcie neprípustné:

všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.,

jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,

všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,

samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

Funkčnopriestorové usporiadanie:

pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava), na území CMZ platia regulatívy stanovené ÚPN CMZ Trnava;

na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni nestanoví inak;

kritériá na povoľovanie reklám -

Riešenie statickej dopravy:

parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;

parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov zariadení občianskej vybavenosti riešiť ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku v nasledovných počtoch:

Počet stání Minimálny podiel riešený ako viacpodlažné zariadenie

od 40 do 70 50%

od 71 do 100 65%

od 101 a viac 80%

Pri objektoch viacpodlažných parkovísk uplatniť vertikálne obvodové ozelenenie objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky);

odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.

Riešenie zelene:

nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:

- zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,

- verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,

- malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,

- zeleň uličná,

- sprievodná zeleň komunikácií zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania, - zeleň obvodová,

- zeleň imidžová,

- zeleň strešná a vertikálna;

plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;

v zónach polyfunkčných komplexov s funkciou bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene);

na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;

ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;

v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;

zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;

minimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), optimálny podiel zelene v riešenom bloku polyfunkcie je 30% (platí vždy vyššie dosiahnutý ukazovateľ)

regulatív platí aj pre územie CMZ, ak ÚPN CMZ neurčuje inak;

v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;

na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov, návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;

budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;

vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;

zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska; - pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;

pre výsadbu drevín do spevnených plôch musí byť pre rast a rozvoj koreňového systému vysádzovaných stromov vytvorený nevyhnutný priestor – prekoreniteľný priestor, ktorého parametre musia zodpovedať veľkosti taxónu stromu;

pre minimálny prekoreniteľný priestor musia byť zabezpečené minimálne parametre:

nezakrytá plocha alebo kryt voľnej pôdy v koreňovom priestore, trvale priepustnej pre vzduch a vodu, musí mať najmenej 6,25 m²,

výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 6,25 m² a v podzemí pod spevneným povrchom naň nadviaže prekoreniteľný priestor, ktorého rozmer nesmie byť menší ako 3 x 3 m do hĺbky 0,5 – 0,8 m (ak nie je možné túto podmienku dodržať, je potrebné inštalovať v rámci nosnej konštrukcie spevnenej plochy nad priepustné lôžko prekoreňovacie moduly z tvrdého plastu – min. šírka modulu je 3 m a hĺbka 0,5 – 0,8 m);

geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;

trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov; - budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.

Adaptačné a mitigačné opatrenia:

v návrhovej a prognózne etape je potrebné uplatňovať adaptačné a mitigačné opatrenia definované v časti C.01.15a / 56.

Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity

67. Základné zásady rozvoja územia v rozsahu Zmeny 10/2021 ÚPN mesta Trnava - Lokalita R - Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada, spôsob, rozsah a usporiadanie zástavby určí v primeranej podrobnosti KPÚ v Trnave pri obstaraní príslušnej zmeny ÚPN CMZ Trnava pre takto vymedzené územie lokality Orolská záhrada.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží) - 5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia - stavba má 3 MP a podkrovia,

Index zastavaných plôch (max.) IPZ - 0,35 (predstavuje pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia) - stavba má IPZ 0,39 ale uplatňuje sa tu osobitný regulatív č. 67, kde rozsah zástavby určuje ÚP CMZ.

Index podlažných plôch (max.) - IPP: - 2,1 (určuje max. prípustnú mieru využitia územia vymedzeného funkčného bloku a jednotlivých pozemkov v ňom, predstavuje pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m²). - stavba má IPP 0,92.

Koeficient zelene (min.) - KZ - 0,25 (predstavuje pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²), - pri

stanovení rozsahu započítatelných plôch zelene je potrebné zohľadniť určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene) - stavba má KZ 0,26.

– na území CMZ je potrebné zohľadniť regulatívy stanovené ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien. Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že umiestňovaná stavba „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“ na ulici Orolská, Trnava, je v súlade so záväznými regulatívmi a ukazovateľmi intenzity využitia územia Územného plánu mesta Trnava.

B) Posúdenie súladu s Územným plánom Centrálnej mestskej zóny:

V čase vydania predmetného rozhodnutia bol záväzný Územný plán CMZ Trnava v znení Zmeny č. 03/2021, ktorá bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 850/2022 zo dňa 15.2.2022 s účinnosťou od 04. 03. 2022.

Vo výkrese B.2/1 (návrh) Hmotovopriestorové regulatívy a limity zástavby, ktorý je súčasťou záväznej časti územného plánu CMZ Trnava je pozemok, na ktorom má byť stavba umiestnená, označený ako Zmena 03/2022 lokalita E (lokalita E - Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada s vyhradenou parkovou zeleňou).

V textovej záväznej časti sú pre predmetnú stavbu relevantné nasledovné regulatívy:

C.03. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok

mestotvorná polyfunkcia centra je tvorená občianskou vybavenosťou v celom štruktúrnom spektre (zariadenia maloobchodu a služieb, stravovacie a ubytovacie, kultúrno-spoločenské, administratívno-správne, príp. špecifické školské zariadenia a služby) v kombinácii s ďalšími funkciami – najmä bývaním, pričom mestotvorný parter tvorený občianskou vybavenosťou musí byť v objektoch umiestnený min. v celej šírke 1. NP uličného krídla a musí byť orientovaný do uličného verejného priestoru, najmä centrálnych a ťažiskových priestorov ako napr.: Hlavná ul., Štefánikova ul., Trojičné nám., Zelený krížok, Zelený rínok, Nám. SNP, Františkánska ul., Divadelná ul., Hviezdoslavova ul., Paulínska ul., Hornopotočná ul., Halenárska ul., Kollárova ul. priestory pešej zóny a všetky uličné priestory s výrazným peším pohybom chodcov – rezidentov a návštevníkov CMZ;

v ostatných uličných a verejných priestoroch vymedzených blokov v parteri môže mať mestotvorná vybavenosť doplnkovú funkciu;

Podľa miery zachovania pamiatkového fondu a narušenia jednotlivých priestorov v MPR je miera prísnosti regulatívov definovaná v troch stupňoch:...

stupeň "B"

V oblastiach, kde je návrat k pôvodnej identite čiastočne možný, prípadne ide o zmiernenie kontrastu novej neidentitickej štruktúry s pôvodnou, kde budú regulatívy miernejšie. Do stupňa obnovy „B“ sú zaradené priestory, kde s pôvodnej historickej štruktúry zostala zachovaná len malá časť, avšak pôvodnú urbanistickú štruktúru je možné prinavrátiť formou regeneračnej prestavby.

Mestské priestory, ktorých regulatívy obnovy boli zaradené do stupňa "B": Františkánska, Hradobná, Dolnopotočná, Dolné Bašty, Zámočnícka, Hornopotočná (južne od Univerzitného nám.), Jeruzalemská (severná ulicová časť), Orolská záhrada v rozsahu Zmeny 03/2021 – Lokalita E.

Regenerácia historického urbanizmu na disponibilných plochách:

Pri novej zástavbe na disponibilných plochách v priestoroch stupňa „B“ je potrebné:

- parceláciu odvodiť od pôvodnej drobnej štruktúry (okrem Dolnopotočnej ulice a lokality Orolskej záhrady),
- doplniť uličné krídla v rozsahu pôvodných, na celú šírku parcely a možnosť doplniť aj dvorové krídla,
- vytvoriť voľnú, nezastavanú plochu parciel v podobe dvorov, nádvorí alebo záhrad, vytvoriť v rámci čelnej fasády centrálny nástup do objektu,
- dodržať overené spôsoby radenia častí objektov a orientácie dvorových krídel, hlavne orientáciu na južnú, juhovýchodnú a juhozápadnú stranu,
- zastrešenie riešiť klasickými šikmými strechami – sedlovými a pultovými, ktorých sklon, výška rímsy a hrebeňa, a krytina (veľkosť, tvar, materiál) musia vychádzať z okolitého historického prostredia,
- uličné krídla v radovej zástavbe ukončiť štítmí, v nároží valbou,
- možnosť využiť na presvetlenie strechy vikier ako akcent fasády (okrem Hradobnej uličky), - konštrukcie strechy a jej detaily prioritne realizovať z prírodných materiálov, krytinu použiť pálenú keramickú prírodnej farebnosti,
- fasády výrazovo, materiálovo aj farebne prispôsobiť okolitým historickým fasádam,

- na podstatnú časť fasád orientovaných do verejných priestorov použiť omietkovú povrchovú úpravu, výplne otvorov realizovať z dreva,
- vychádzať z okolitých historických objektov pre mierke objektu a jednotlivých architektonických prvkov (na náznak historických prvkov a detailov v novej architektúre, je možné použiť novodobý materiál),
- pripustiť možnosť použiť (mimo Hradobnej uličky) plastickejšie výrazové prostriedky ako napr. mierne zasunutie parteru za uličnú čiaru, vysunutie časti podlažia (napr. Arkier).

Požiadavky na zachovanie hodnotnej objektovej skladby

Pri novej zástavbe: - v priestoroch typu „B“ je nutné uplatniť krídlový spôsob zástavby na parcele s voľným, nezastavaným dvorom.

Predmetom ochrany je historickým vývojom zástavby daný prejazdový typ domu (zastúpený v meštianskej, palácovej aj poľnohospodársko-remeselníckej zástavbe) s vlastným spôsobom prístupu na parcelu. V priestoroch typu „B“ je potrebné vytvoriť v rámci čelnej fasády centrálny nástup do objektu, nie je však nutné dodržať jeho prechodnosť resp. prejazdnosť na parcelu – do dvora či nádvorja.

Požiadavky na zachovanie a ochranu výškového a hmotového usporiadania

Lokalita E – Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada s vyhradenou parkovou zeleňou, pre ktoré sú stanovené osobitné regulatívy, najmä:

- # maximálna výška rímsy – v mieste prechodu zo zvislej fasády do šikmej strechy – bude 9,5 m od úrovne terénu,
- # maximálna výška hrebeňa valbovej strechy celej stavby bude 15,6 m od úrovne terénu, nad túto hmotu môže vystúpiť len najnutnejšia hmota výt'ahovej šachty v severnom krídle,
- # vzdialenosť západnej steny severného krídla od východnej zástavby špitálíka bude min. 7m,
- # vzdialenosť južnej steny východného krídla od muriva mestského opevnenia bude min. 25,6 m,

Podrobnejšie podmienky sú stanovené vo výkrese B.02/1

V prípade šikmých striech a prípustnosti použitia vikierov v lokalitách CMZ je o.i. potrebné dodržať nasledovné zásady:

- počet možných podlaží v podkroví bude vychádzať z reálnych priestorových pomerov pri zachovaní definovaných regulatívov:
- max. určeného sklonu strešnej roviny 45°, - výšky rímsy (ak je určená), - max. výšky nadmurovky 1,3 m, - (resp. v prípade pamiatkovo chránených objektov podľa usmernenia KPÚ Trnava);
- pri použití vikierov:
- ich členiť a nezdužovať (aby nevytvárali plochu fasády samostatného podlažia), z hľadiska objemového musia vikiere pôsobiť ako samostatný doplnok osadený do strešnej roviny,
- ich riešiť bez prerušovania rímsy (vikiere musia byť zasunuté oproti ploche fasády);
- rímsa môže byť prerušená arkierom alebo rizalitom s navýšeným štítom len ako výnimočný bodový akcent.

Stavba uvedených regulatívov rešpektuje.

Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov a priehľadov

Dolné bašty:

- priehľad západným smerom na historickú dominantu vežu Evanjelického kostola a vežičky Kostola sv. Heleny a na zachovanú časť mestského opevnenia;
- zachovať charakteristický pohľad na uvedené dominanty a mestské opevnenie,
- objekty vľavo nezvyšovať ani formou nadstavby podkrovia (evanjelický dom, okresná prokuratúra, okresný súd),
- prízemné objekty vpravo, v úseku Orolskej záhrady zrušiť,
- v Orolskej záhrade, v uličnej línii Dolných bášť, nie je možné, z dôvodu nutnosti zachovania priehľadu na kostol, stavať žiadnu novú zástavbu, novú výstavbu pripustiť v definovanom rozsahu Zmeny 03/2021 – Lokalita E – Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada s vyhradenou parkovou zeleňou.

C.03.2 Regulatívy zelene:

Vyhradená zeleň:

- využiť významné plochy zelene sústredené v areáloch, ktoré majú po stavebnotechnickej obnove veľký potenciál byť sprístupnené verejnosti a zachované vnútorné záhrady s veľkým významom z historického hľadiska,
- využiť mikroklimatický vplyv plôch zelene v súčasnosti neverejných z hľadiska adaptačných opatrení na zmenu klímy,
- vzhľadom na minimálne predpoklady a podmienky na plošné zväčšovanie je potrebná obnova, ochrana a následné sprístupňovanie jednotlivých areálov a plôch verejnosti aspoň v regulovanom režime, najmä:

- plôch zelene situovaných na vnútornej strane hradieb (čiastočne západná strana),
- bývalých historických záhrad Františkánskeho kláštora (0,32 ha),
- areálu Západoslovenského múzea (0,47 ha vo vymedzení Zmeny 03/2021 – Lokalita C – Úprava areálu Západoslovenského múzea),
- zelene v okolí evanjelického kostola (0,20 ha),
- Orolskej záhrady (do 0,16 ha vo vymedzení Zmeny 03/2021 – Lokalita E – Mestotvorná polyfunkcia Orolská záhrada s vyhradenou parkovou zeleňou) s nasledovnými regulatívami:
- do parkovej vyhradenej časti Orolskej záhrady bude zabezpečený prístup a pobyt širokej verejnosti počas dňa, pričom konkrétne podmienky budú definované najneskôr v územnom konaní,
- vybudovanie vymedzenej verejne prístupnej zelene s parkovou úpravou bude podmienkou kolaudácie objektu mestotvornej polyfunkcie v danej lokalite,
- zeleň bude minimálne na polovici celkovej plochy lokality E (plocha zelene na rastlom teréne + zelene nad objektom pod terénom, z toho vyhradená parková zeleň bude minimálne na ploche 1 300 m², z čoho na rastlom teréne bude zeleň vo vymedzenom rozsahu min. 440 m²;

Určenie minimálneho rozsahu súkromnej a čiastočne podmiennečne poloverejnej / areálovej zelene v blokoch s prevládajúcou historickou štruktúrou so zástavbou s domami a záhradami, v blokoch so zmiešanou a novou štruktúrou a funkčným využitím v MPR i v okrajových polohách CMZ:

blok č. 171

Kategórie a podkategórie zelene - Orolská záhrada,

Regulatív plochy zelene v % (platí pre jednotlivé parcely resp. ich funkčné celky) - 25,00%.

Stavba uvedené regulatívy zelene rešpektuje.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že umiestňovaná stavba „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“ na ulici Orolská, Trnava, je v súlade so záväznými regulatívami a ukazovateľmi intenzity využitia územia Územného plánu CMZ Trnava.

Podľa ust. § 39 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ust. § 39a stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Overený situačný výkres, so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb na okolie, je v súlade s ust. § 39a ods. 1 stavebného zákona, ust. § 4 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z. z. súčasťou územného rozhodnutia.

Stavebný úrad pri určovaní odstupov stavieb od hraníc pozemkov resp. od jestvujúcich stavieb postupuje podľa základných požiadaviek na stavby, uvedených v ust. § 43d stavebného zákona a ust. § 6 – odstupy stavieb, vyhl. č. 532/2002 Z. z.

Podľa ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. , vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania.

Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Podľa ods. 2 ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z. z., stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.

Stavebník ako doklad pre vydanie rozhodnutia doložil „Svetelnotechnický posudok, č. 22084, vypracovaný spoločnosťou Anua s. r. o., so sídlom Klincová 35, 821 08 Bratislava, Ing. Milanom Olšavským, za účelom posúdenia plánovanej stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“ na denné osvetlenie a presnenie navrhovanej stavby a okolitej zástavby. Navrhovanú stavbu posúdil z hľadiska presnenia podľa STN 73 4301 Bytové budovy a z hľadiska denného osvetlenia podľa STN 73 0580-1,2 Denné osvetlenie budov.

Zo záveru posudku vyplýva že „Posudzované obytné priestory

„9.1 Vplyv stavby na okolitú zástavbu

Po výpočte hodinových azimutálnych priebehov pohybu slnka pre obdobie od 21. marca do 22. septembra možno konštatovať, že posudzovaná okolitá zástavba bude mať vyhovujúcu dobu insolácie aj po zrealizovaní navrhovanej stavby.

Po grafickom stanovení ekvivalentného uhla tienenia pre kontrolné body možno konštatovať, že okrem kontrolného bodu P4 nedôjde k prekročeniu miery možného zatienenia okolitej zástavby, pre daný typ zástavby, lokalitu a sklon terénu platí maximálny ekvivalentný uhol tienenia 36°.

Kontrolný bod P4 - prekročenie povoleného ekv. uhla tienenia. Dotknuté priestory sú pracoviská, v prípade nebytových priestoroch je prípustný návrh združeného prípadne umelého osvetlenia. Zatienenie budúcou výstavbou je prípustné v prípade doplnenia denného osvetlenia umelým a súhlasu majiteľa dotknutej stavby s navrhovaným riešením.

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO MESTA TRNAVA VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 57

Vymedzená CMZ je zónou s vyššou hustotou zástavby, pre ktorú ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom osôb nesmie prekročiť 36°.

Všetky výpočty boli zrealizované pre najnepriaznivejšie prípady tienenia.

9.2 Navrhovaná stavba

Posudzované obytné priestory z hľadiska doby presnenia vyhovujú podmienkam STN 73 4301:2021 Budovy na bývanie a vyhovuje aj z hľadiska denného osvetlenia budov podmienkam STN 73 0580: 2000, Denné osvetlenie budov. Priestory bez možnosti presnenia je potrebné klasifikovať ako apartmán - nebytový priestor.

Predbežný svetlotechnický prepočet preukázal, že denné osvetlenie navrhovaných obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom osôb je riešiteľné v súlade s platnou legislatívou, v zmysle normatívnych hygienických ustanovení. Podrobné architektonické riešenie bude vypracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie v súčinnosti s projektantom časti svetlotechnika, za účelom navrhnutia optimálneho vnútorného prostredia so zreteľom na splnenie hygienických požiadaviek. Podrobný svetlotechnický posudok navrhovaných priestorov bude súčasťou dokumentácie pre stavebné povolenie.“

Z uvedeného vyplýva, že umiestnenie stavby „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“, na uvedených pozemkoch, v kat. ú. Trnava, je v súlade s ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z. z.

Umiestnením stavby nebudú dotknuté vlastnícke práva k susedným pozemkom a stavbám.

K umiestňovaniu stavebného objektu SO 09 – Studňa pre úžitkovú vodu, OU Trnava – OVBP2 uvádza, že umiestnením stavby sa stavebníkovi nezakladá právo stavbu aj postaviť. To môže až na základe právoplatného stavebného povolenia, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej správy. Studňa je v zmysle ust. § 52 zákona č. 364/2004 z. z. (vodný zákon) vodná stavba, ktorú bude povoľovať OU Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa. V rámci tohto povolenia bude vydané aj povolenie na osobitné užívanie vôd (ust. § 21. Ods. 1 písm. b) vodného zákona), t. j. povolenie na odber podzemných vôd.

V spisovom materiáli je doložené vyjadrenia dotknutému orgánu OU Trnava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátnej vodnej správy č. OU-TT-OSZP3-2022/018004-002 zo dňa 16. 05. 2022, ktorého podmienky stavebný úrad zapracoval do výroku napadnutého rozhodnutia. V záväznej podmienke č. 12, v bode č. 5 vyjadrenia, zaviazal navrhovateľa v ďalšom stupni, pre posúdenie vhodnosti čerpania podzemných vôd, vykonať predchádzajúce zisťovanie podľa § 37 ods. 1 vodného zákona – predložením hydrogeologického posudku k žiadosti o povolenie na uskutočnenie vodnej stavby.

OU Trnava – OVBP2 opätovne uvádza, že umiestnením stavby sa stavebníkovi nezakladá právo stavbu aj postaviť. To je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia. V stavebnom povolení stavebný úrad, mesto Trnava, určí záväzné podmienky pre realizáciu stavby.

Navrhovateľ v územnom konaní v súlade s ust. § 38 stavebného zákona doložil vlastnícke vzťahy k pozemkom, na ktorých sa stavba umiestňuje. Stavba „Bytový dom s polyfunkciou Orolská záhrada“ nie je umiestnená na pozemkoch vo vlastníctve odvolateľov.

Ako stavebník uvádza vo svojom vyjadrení k odvolaniu „V procese povoľovania stavby bude v stavebnom konaní predložený ako súčasť projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie aj plán organizácie výstavby. POV musí byť spracovaný tak aby neobmedzoval užívanie stavieb v okolí“.

Umiestňovaná stavba má stojiská pre komunálny odpad na vlastnom pozemku.

K existujúcim kontajnerovým státiam pre kontajnery na komunálny odpad, ktoré využíva Spoločenstvo vlastníkov bytového domu Orolská 1, Trnava sa OU Trnava – OVBP2 nevyjadruje.

Navrhovatelia vo svojom vyjadrení uvádzajú že „Nebránime sa riešeniu spoločného budovania jedného kontajnerového stojiska po vzájomnej dohode so správcovskou spoločnosťou bytového domu, ktorá bude riešená v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku – náležitosti rozhodnutia, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku – náležitosti rozhodnutia, výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania.

Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia v súlade s ust. § 39 ods. 1 stavebného zákona, rozhodol správne o námietkach účastníkov konania.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri

hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodol, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že stavebný úrad, mesto Trnava, sa s námietkami odvolateľov v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vysporiadal dostatočne.

Prvostupňový stavebný úrad, mesto Trnava, vydal napadnuté rozhodnutie, č. OSaŽP/265-87974/2023/Ká, zo dňa 26. 06. 2023, v súlade s ust. § 46 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 nenašiel taký dôvod, pre ktorý by mal napadnuté rozhodnutie zmeniť alebo zrušiť, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Na vedomie : Mesto Trnava, odbor stavebný a životného prostredia + spisový materiál po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia

Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 26 správneho poriadku spolu s ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli OU Trnava - OVBP. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia.

Internetová stránka: <https://www.minv.sk/?uradna-tabula-1>

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
podpis a pečiatka

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Mesto Trnava, verejná vyhláška, Hlavná 1, 917 71 Trnava, Slovenská republika
Mesto Trnava, Hlavná 1, 917 71 Trnava, Slovenská republika

Na vedomie

GS Invest s.r.o., Michalská 9230/8, Trnava
Ľubomír Liška, Ulica Leoša Janáčka 6788/92, Trnava
Ing. Ľubica Bellová, Suchá nad Parnou 688, Trnava

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Rozhodnutie - Ing. Ján Uhnávy a Ing. Ivana Uhnává- odvolateľ, GS Invest s.r.o.- navrhovateľ - " Bytový dom s polyfunkciou, Oroľská záhrada, Trnava"- umiestnenie stavby]
Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2023/054762-0154949/2023

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ľubomír Antal
Oprávnenie: 1109 Vedúci odboru okresného úradu
Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 25.09.2023 11:28:52 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 25.09.2023 11:29:06 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-OVBP2-2023/054762-0154949/2023

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Ľudmila Plešková
Funkcia alebo pracovné zaradenie: odborný radca
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Trnava
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 25.09.2023
Podpis a pečiatka: