



Rozhodnutie

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 vlastníkov bytov a pozemkov z bytového domu na Zelenečskej ulici č. 103 – 107, Trnava v zast. správcom Bytového družstva so sídlom Trnava, so sídlom Ludvika van Beethovena č. 26, 917 08 Trnava, v zast. Ing. Luciou Bačíkovou, prokuristkou, proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Trnava, č. OSaŽP/35555-92002/2018/Kch, zo dňa 29. 11. 2018, ktorým bola umiestnená stavba „Bytový dom s polyfunkciou“

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

OU Trnava – OVBP2 podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu, mesta Trnava, č. OSaŽP/35555-92002/2018/Kch, zo dňa 29. 11. 2018, pre porušenie ust. § 3, § 32 a § 46 správneho poriadku a ust. § 36 ods. 4 a § 37 stavebného zákona **z r u š u j e.**

O d ô v o d n e n i e

Rozhodnutím č. OSaŽP/35555-92002/2018/Kch, zo dňa 29. 11. 2018, stavebný úrad, mesto Trnava, podľa ust. § 39 a § 39a stavebného zákona a ust. § 4 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, umiestnil stavbu „Bytový dom s polyfunkciou“, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 8380/1 – objekt a parc. č. 8259/1, 8259/2, 8259/3, 8259/16, 8259/18, 8380/9, 8380/51, 8380/52 a 8380/58 – prípojky inž. sietí a dopravné napojenie, v kat. ú. Trnava, pre navrhovateľa ISMONT, s. r. o., IČO 45593141, so sídlom Strojárska 1C, 917 02 Trnava, v zast. Ing. Michaelou Markovou, bytom Tupolevova 10, 821 01 Bratislava – Ružinov.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby, boli určené záväzné podmienky.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote, dňa 27. 12. 2018, odvolali vlastníci bytov a pozemkov z bytového domu na Zelenečskej ulici č. 103 – 107, Trnava v zast. správcom Bytového družstva so sídlom Trnava, so sídlom Ludvika van Beethovena č. 26, 917 08 Trnava, v zast. Ing. Luciou Bačíkovou, prokuristkou, aj v mene projektanta Ing. Juraja Kyselicu.

V odvolaní uvádzajú: „Byty sú uvedeného počtu 156, zrejme podľa veľkosti plánované ako „štartovacie“ - 62 jednoizbových, 65 dvojizbových a iba 24 trojizbových a 5 štvorizbových. STN 73 6110/Z1 v roku 2011 je stanovená určitá početnosť vybudovania parkovacích miest pri novej bytovej výstavbe.

Podľa normy pri našom výpočte je už plánovaný nedostatočný počet parkovacích miest (ďalej PM) celkom 210, z toho 149 v garáži a 61 v teréne.

Výpočet podľa normy:

1 izbový byt x 1 parkovacie miesto

2 izbový byt x 1,5 parkovacieho miesta

3 a viac izbový byt x 2 parkovacie miesta. Celkom 217,5 parkovacích miest.

V tomto počte nie je zahrnutý počet PM pre polyfunkciu, pretože nie je zrejmé, na čo sa bude používať. To nie je jasné ani stavebníkovi. Napr. pre služby (obchody a obchodné centrá, sem by sme mohli zaradiť aj predpoklad súkromnej škôlky) zamestnanci 4 PM a návštevníci do 1 hod 10 PM.

Vlastníci bytov a pozemkov z bytového domu na ulici Zelenečská 103 - 107, Trnava majú k dispozícii na 63 bytových jednotiek celkom 24 PM. Ak k tomu pripočítame bytový dom Zelenečská 97-101 s rovnakým počtom bytových jednotiek a rovnakým počtom PM, je tu ďalší problém s parkovaním v prípade, že by sa sprejzdnila spojnice cestnej komunikácie Zelenečská ul. - Kozácka ul. Nájomníci riešia nedostatok parkovacích miest na slepej ulici Zelenečská, na príjazdoch k parkovacím miestam pre uvedené bytové domy. Ďalším problémom je firma Gašparík, ktorá sídli v bývalej škôlke, kde telocvičňu prerobili na ubytovňu, ale parkovacie miesta nevytvorili a podnájomníci využívajú PM, ktoré prináležia pre obytné domy na Zelenečskej ulici číslo 103 -107 a 97 až 101.

Predpokladáme, že scenár s nepredanými parkovacími miestami v garážach bytového komplexu MIKO bude asi rovnaký (nebudú všetky garážové parkovacie miesta predané), nájomníci budú parkovať vonku a to bude nepríjemne ovplyvňovať aj parkovanie na súkromnom pozemku CKD Market.

Pred nedávnymi komunálnymi voľbami bol hlavný problém Trnavy parkovanie. A tu ide mesto vyrábať nový problém, aký je na sídlisku Hliny (sídlisko Hliny známe po celom Slovensku ako najproblémovejšie).

V rozhodnutí o umiestnení stavby sa píše o dopadoch na životné prostredie, všetky siete, dopravu, ale vytratil sa pohľad na kvalitu života budúcich vlastníkov a súčasných vlastníkov susediacich bytových domov. V tomto poukazujeme na nedostatočnosť svetlotechniky, nedostatočné dopravné napojenie, nedostatočný dopravný koridor na Zelenečskú ulicu, nedoriešenie intenzity dopravy, nedostatočnú a problematickú kanalizáciu a potlačené susedské práva.

Na Zelenečskej ul. sa nachádza budova bývalého hotela Trnavan. Správca konkurznej podstaty plánoval spolu s investorom objekt zrekonštruovať na štartovacie byty. Ak by k tomu prišlo, vzniká ďalšia potreba parkovacích miest.

Stále sa hovorí o životnom prostredí, športoviskách, zlom zdravotnom stave obyvateľov a predovšetkým mladej generácie. Pozemok pôvodne slúžil ako ihrisko, kde trénovali za najväčšej slávy trnavského futbalu aj vtedajší prvoligoví hráči. Pre nájomníkov a v súlade s kvalitou života a väzieb na prírodu a zdravý životný štýl požadujeme, aby sa na uvedenom území vybudoval park - viacúčelový - šport, „opekačky“, detské ihrisko. Tu by sa stretávala komunita ľudí z okolia. Nechodilo by sa iba spať do bytu, ale by sa ľudia socializovali. Byty na MIKO by získali na lukratívnosti.

Bytové domy (pôvodné aj nové) sú umiestnené medzi dvoma exponovanými komunikáciami (Zelenečská, Mikovíniho) a cez riečku Trnávku susedia s priemyselnou zónou. Na južnej strane zase s poľami, ktoré sú poľnohospodársky využívané, a teda sa nedajú využívať na rekreačné účely. Takisto nová zástavba rodinných domov môže využívať vzniknutú rekreačnú zónu, ktorú Trnava súrne potrebujú.“

Stavebný úrad, mesto Trnava, listom č. OSaŽP/772-1886/2019/Šm, zo dňa 10. 01. 2019, upovedomil účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a vyzval ich, aby sa v lehote do 7 pracovných dní od doručenia upovedomenia, k obsahu odvolania vyjadrili.

K odvolaniu sa listom, vyjadril stavebník, v zast. Ing. Michaelou Markovou. Vo vyjadrení uvádza:

„Podľa Bytového družstva odvolávajúc sa na normu STN 73 6110/Z1 v roku 2011 je pre plánovanú výstavbu nedostatočný počet parkovacích miest. K tomuto tvrdeniu by sme chceli uviesť, že počet parkovacích miest bolo určené podľa platnej normy STN 73 6110/Z2 (v platnosti 1.2.2015) nasledovne:

Výpočet parkovacích a odstavných státí podľa STN 73 6110/Z2

Výpočet stojísk zo vzorca: $N = 1,1 \cdot O_o + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$

$N = 1,1 \times (121 + 45 + 10) + 1,1 \times (2,5 + 12,3) \times 1,0 \times 1,0 = 193,6 + 16,3 = 209,88$

$N = 210$ p. m.

Vybudovaných bude 149 p. m., v garáži a 61 p. m., na teréne.

Celkovo je navrhnutých 210 parkovacích miest pre osobné vozidlá. Aspoň 9 státí musí byť zvislým aj vodorovným značením vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Je splnená požiadavka STN 73 6110/Z2 - návrh vyhovuje.

K ostatným pripomienkam uvádzame, že predaj garážových parkovacích miest je súčasťou ceny bytu. K bytu si budúci majiteľ musí zakúpiť minimálne jedno parkovacie miesto. Aj keď síce výstavba prvej etapy MIKO sa netýka vydaného územného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom s polyfunkciou ulice Mikovíniho a Zelenečská, Trnava“, ale radi by sme poznamenali, že skúsenosť z predaja prvej etapy MIKO sa osvedčila a parkovanie v garážach je predané do posledného parkovacieho miesta.

K zisťovaciemu konaniu EIA, ako aj k územnému rozhodnutiu boli doložené kladné vyjadrenia príslušných úradov, kde bolo preukázané splnenie svetlotechniky, dopravného napojenia, intenzity dopravy a pripojenie na jednotlivé siete.

K predmetnej výstavbe bytového domu prislúcha plocha zelene 4 635 m² z celkovej výmery 10 498 m², čo tvorí 44 %. Plocha zelene pri riešenom pozemku vytvára park pozdĺž toku Trnávky a plochy športovísk medzi navrhovanou stavbou a výstavbou prvej etapy.

Územným plánom je určená plocha pre vybudovanie parkovej zelene pole oproti výstavbe MIKO.“

Stavebný úrad, mesto Trnava, o odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho spolu so spisový materiálom, dňa 18. 02. 2019, 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 nie je správne a je vydané v rozpore 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 zmiernenie 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 správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

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 okrem iného doloží projektovú dokumentáciu, rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov.

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

Projektová dokumentácia stavby „Bytový dom s polyfunkciou“, bola ako projekt pre územné konanie, vypracovaná spoločnosťou ATELIER KM, s. r. o., so sídlom 919 08 Boleráz č. 721, autorizovaným stavebným inžinierom, Ing. Jurajom Kyselicom.

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.

Mesto Trnava má platný a záväzný územný plán mesta, schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava, uznesením č. 705/2009, zo dňa 15. 12. 2009, v znení zmien, úprav a doplnkov. Záväzná časť územného plánu bola vyhlásená VZN č. 466, v znení neskorších zmien, úprav a doplnkov.

Z projektovej dokumentácie a rozhodnutia mesta Trnava, ktorým sa umiestňuje predmetná stavba vyplývajú nasledovné údaje:

- Objekt bytového domu je samostatne stojaci, riešený v tvare „U“, pozostávajúci z dvoch blokov a šiestich sekcií. Členený je na 5 až 8 podlaží s jedným podzemným podlažím, pričom 6., 7. a 8. NP sú riešené ako ustúpené.
- Počet bytových jednotiek: 156,
- Predpokladaný počet obyvateľov: 422,
- Strecha je riešená ako plochá s možnosťou zelenej strechy. Max. výška atiky strechy je na kóte +24,770 m.
- Dažďová kanalizácia z objektu a nádvoria je riešená areálovou dažďovou kanalizáciou, ktorá bude zaústená cez akumulčné nádrže do verejnej kanalizácie.
- Dažďová kanalizácia z parkovacích plôch a cesty budú vedené do dvoch retenčných nádrží a následne do verejnej kanalizácie. Retenčné nádrže sú navrhované s objemom 110 m³ a majú slúžiť aj na občasné zalievanie zelene v okolí riešenej stavby.
- Celková plocha pozemku - 10498 m²,
- Stavba: nadzemná zastavaná plocha - 1840,4 m²,
- Podzemná zastavaná plocha - 3614 m²,
- Podlažnosť – 8 NP,
- Súčet podlažných plôch: cca 11544,9 m²,
- Plocha spevnených plôch komunikácií a parkovísk: 5788 m²,
- Počet navrhnutých odstavných a parkovacích stojísk na teréne: 61,
- Počet navrhnutých parkovacích miest v garáži v 1PP: 149.
- Plocha zelene: 3581,3 m² , z toho 1054,2 m² nad podzemným parkoviskom, pričom hrúbka zeminy je v tomto priestore 0,5 m.

OU Trnava – OVBP2 preskúmal súlad umiestňovanej stavby „Bytový dom s polyfunkciou“ s územným plánom mesta Trnava a uvádza:

- Stavba „Bytový dom s polyfunkciou“ je umiestnená v kat. ú. Trnava, na parcele reg. „C“ č. 8380/1, ktorá má v územnom pláne mesta Trnava v znení zmien, úprav a doplnkov (ďalej len „územný plán mesta“), funkčnú reguláciu ako A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy a Z 02 – Plochy parkov.
- Po prepočte z mapových podkladov katastra nehnuteľností a výkresu schémy záväzných častí územného plánu mesta Trnava vyplýva, že pre funkčnú plochu A06 prislúcha časť parcely o rozlohe cca 8606 m² a pre funkčnú plochu Z 02 pripadá časť parcely o rozlohe cca 1892 m².
- Stavba bytového domu je umiestnená na ploche s funkčným využitím A 06, čo je v súlade s územným plánom mesta.
- Podľa záväznej časti územného plánu, pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia predpísané hodnoty pre jednotlivé vymedzené funkčné bloky ako celku, je potrebné dodržať počas celého návrhového, resp. prognózneho obdobia, t. j. jednotlivé rozdielne funkčné bloky nemožno pre výpočty účelovo spájať.
- V projektovej dokumentácii a následne v územnom rozhodnutí sa tak vychádza z nesprávnej úvahy, že celá parcela o výmere 10498 m² predstavuje územie s funkčným využitím A 06 a z toho sa odvíjajú aj vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia.

Pre funkciu A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy sú v územnom pláne mesta určené nasledovné zastavovacie podmienky:

Max. podlažnosť: 5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia (ustúpené podlažie alt. podkrovia v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním, možné využitie výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m - nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra). Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v dopĺňujúcich ustanoveniach.

Index zastavaných plôch (max.): 0,28,

Index podlažných plôch (max.): 1,4,

Koeficient zelene (min.): 0,25

- V záväznej časti územného plánu sú ukazovatele intenzity využitia územia definované nasledovne:
 - Index podlažných plôch (IPP):
 - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m²).
 - Index zastavaných plôch (IPZ):
 - predstavuje pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
 - Koeficient zelene (KZ):
 - predstavuje pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²),
 - pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je potrebné zohľadniť určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene:

- zeleň na rastlom teréne – koeficient zápočtu zelene 1,0;
- zeleň na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu: - nad 2,0 m – koeficient zápočtu zelene 0,75 z príslušnej plochy zelene nad podzemnou konštrukciou.

Doplňujúce základné definície pojmov platných pre kat. ú. Trnava a Modranka:

- Zastavaná plocha zástavby (objektu) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií časti vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Podlažná plocha nadzemnej časti zástavby (objektu) je súčet plôch nadzemných podlaží vrátane ohraničujúcich konštrukcií.

Z predloženej dokumentácie vyplýva, že v prípade funkčného bloku A 06 sú ukazovatele intenzity využívania územia po prepočítaní nasledovné:

Index zastavaných plôch: 0,22,

Index podlažných plôch: 1,39,

Koeficient zelene: 0,42 - projekt nespĺňa

Max. podlažnosť: 8 NP

Do koeficientu zelene je možné zarátavať zeleň na rastlom teréne, ktorá má koeficient zápočtu 1 a zeleň na úrovni terénu, ale nad podzemnými konštrukciami s hrúbkou požadovaného substrátu nad 2 m, ktorá má koeficient zápočtu 0,75. V prípade predmetnej stavby je hrúbka substrátu nad podzemným podlažím iba 0,5 m, teda plochu zelene nad podzemnými konštrukciami nemožno zarátavať do koeficientu zelene.

Projektovanie výsadby stromovej zelene vo vnútornom bloku nad podzemnými garážami, tak ako je to v grafickej časti projektovej dokumentácie, kde je hrúbka substrátu 0,5 m, je čisto účelové, nerealizovateľné a neakceptovateľné. V projekte sadových úprav, ktorý je súčasťou dokumentácie, sa v textovej časti uvádza: „výsadbu stromov malokorunných v trávniku v centrálnej časti každého obytného súboru. Keďže výška zeminy na tejto ploche je 0,5m, v mieste výsadby stromu bude vytvorený násyp zeminy a to tak, že najvyšší bod násypu bude min. 1,0 - 1,5 m nad terénom“. Uvedené konštatovanie je nerealizovateľné a trvalo neudržateľné bez zabezpečenia následnej sústavnej náročnej starostlivosti (závlahy a výživy, zabezpečenia proti denudácii a pod.).

Vo funkčnom bloku A 06 je potrebné dodržať aj ostatné regulatívy:

- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu, podľa našich prepočtov je ukazovateľ 184 b.j./1ha.
- v nových zónach 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); - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu,
- minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu) - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu,

- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne - potreba riešenia v stavebnom konaní,
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu - potreba riešenia v stavebnom konaní,
- 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 - potreba riešenia v stavebnom konaní,
- 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 m od päty kmeňov stromov - potreba riešenia v stavebnom konaní,
- 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.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity - 41. Súčasťou podkladov potrebných pre posúdenie vhodnosti rozvojových zámerov na plochách navrhovanej rozsiahlejšej viacpodlažnej zástavby bude aj odborné vyhodnotenie jej vplyvu na prúdenie vzduchu a klimatické pomery na území mesta Trnava - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu.

Pre funkciu Z 02 Plochy parkov sú v územnom pláne mesta určené regulatívy z ktorých uvádzame niektoré:

- Územie slúži pre budovanie plôch parkov s výmerou väčšou ako 0,5 ha a malých parkových plôch. Vegetačný kryt parkov má dosahovať min. 90% územia, podiel stromovej zelene nemá klesnúť pod 60% - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu,
- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry, vrátane umeleckých diel, drobnými stavbami, oddychovo-relaxačnými prvkami a zariadeniami, infraštruktúrou (verejné osvetlenie, závlahový systém, apod.) - v projekte nie je deklarované splnenie regulatívu,
- v parkoch budovať mobiliárom a vybavenosťou originálnu identitu;
- v rámci plôch parkov vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných parkov a parkových plôch, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami - **projekt nesplňa regulatív,**

Súlady s územným plánom mesta Trnava:

- Samotná stavba bytového domu s polyfunkciou je funkčne umiestnená **v súlade** s územným plánom mesta Trnava.
- Predmetná stavba **nie je riešená v súlade** so zastavovacími podmienkami určenými v záväznej časti územného plánu mesta (nesplňa min. koeficient zelene).
- Predmetná stavba **nie je v súlade** so stanovenou intenzitou využitia územia na pozemku investora 150b.j./ha.
- Projekt stavby **nesplňa regulatív** „vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných parkov a parkových plôch, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami“.
- V projekte nie je vyriešený a preukázaný súlad s viacerými záväznými regulatívami územného plánu mesta, ktoré sú konkrétne uvedené vyššie.
- Z porovnania výkresu koordinačnej situácie predmetnej stavby a výkresu regulatívov územného plánu mesta Trnava je zrejmé, že i predchádzajúca výstavba projektu MIKO bola povolená a zrealizovaná v rozpore s územným plánom mesta.

Stavebný úrad v konaní posudzuje stavbu podľa, v tom čase platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Stavebný úrad, mesto Trnava porušil ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko nesprávne posúdil podaný návrh. Ak je podaný návrh v rozpore s podkladmi podľa ods. 1 § 37, t. j. s územným plánom mesta Trnava, stavebný úrad mal návrh na vydanie územného rozhodnutia, v súlade s ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona, zamietnuť.

OU Trnava – OVBP2 ďalej uvádza, že z dôvodu, že umiestnenie stavby „Bytový dom s polyfunkciou“, je v rozpore s UPN mesta Trnava, vyjadrovať sa k dôvodom odvolania je bezpredmetné.

Tým, že stavebný úrad, mesto Trnava, vydal napadnuté rozhodnutie porušil 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.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že napadnuté rozhodnutie bolo zrušené z dôvodov porušenia procesnoprávnych ustanovení zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní a hmotnoprávnych ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších noviel.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

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

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

Doručí sa

1. účastníci konania - **verejná vyhláška** – oznámenie vyvesená na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava

Na vedomie

2. ISMONT, s. r. o., IČO 45593141, Strojárskejšká 1C, 917 023 Trnava
3. Ing. Michaela Marková, Tupolevova 10, 821 01 Bratislava – Ružinov
4. Bytové družstvo so sídlom Trnava, Ludvika van Beethovena č. 26, 917 08 Trnava, v zast. Ing. Luciou Bačíkovou, prokuristkou
5. Mesto Trnava, Hlavná 1, 917 71 Trnava – verejná vyhláška
6. 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, Kollárova 8, Trnava a na webovej stránke OU Trnava. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
podpis a pečiatka

.....
podpis a pečiatka

strana č. 13 k rozhodnutiu č. OU-TT-OVBP2-2019/010016/Pl

Toto rozhodnutie musí byť v súlade s ust. § 42 ods. 6 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a na webovej stránke OU Trnava, až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka