

## Stanovisko odborných útvarov Mesta Trenčín

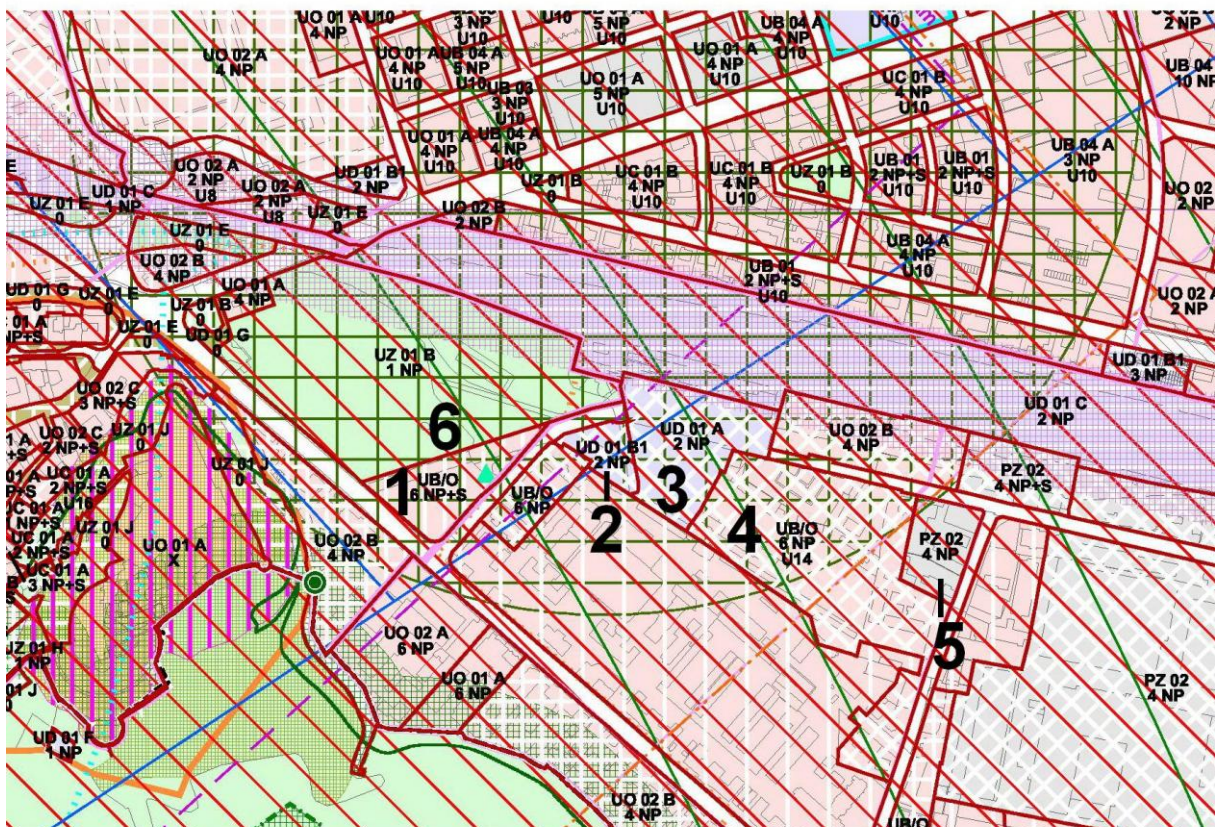
Vážený p. Mrva.

Pokladáme si za povinnosť zareagovať na Vaše články na stránke [www.trencin-inak.sk](http://www.trencin-inak.sk) – ktoré sa týkajú výstavby Terminálu, z pohľadu územného plánovania a z pohľadu legislatívy, nakoľko verejne prezentovaný zámer Terminál je v súlade s platným Územným plánom Mesta Trenčín.

Mestá – ako orgány územného plánovania - majú odborné útvary zaoberajúce sa územným plánovaním preto, aby odborníci v danej oblasti pracovali s územným plánom a posúdili vplyvy výstavby na samotný región v širších vzťahoch, vplyvy na mesto ako urbánnu jednotku, na okolie novej výstavby a v neposlednom rade aj na samotnú novú výstavbu. To všetko v súvislostiach s existujúcou urbanistickou štruktúrou, ale aj v súvislostiach, ktoré mesto očakáva v budúcnosti.

Územný plán (úp) je dokument pre reguláciu rozvoja sídla. Vzhľadom na platnosť jeho trvania, ktorá býva obvykle v desaťročiach, ale aj vzhľadom na rozmanitosť sídelnej štruktúry, musí byť úpn flexibilný. Nesmie to byť dogmatický dokument, kde sú jednotlivé plochy vyčlenené pre jeden druh funkcií. Funkcie sú rozdelené na Prípustné a Nepripustné, Prípustné sa ďalej delia na Primárne, Vyhovujúce a Akceptovateľné - a každá z nich v sebe zahŕňa viacero funkčných možností využitia územia.

Predmetná stavba je z určitého pohľadu na územné plánovanie atypická, nie však ojedinelá. Ide o to, že samotná stavba zasahuje do viacerých funkčných celkov v územnom pláne, čiže nie je umiestnená len v jednom funkčnom celku, ktorý má stanovené určité kritéria pre výstavbu v danom území. Terminál konkrétne zasahuje do piatich funkčných celkov, ktoré sú určené pre výstavbu (označené sú 1 - 5), zároveň zasahuje aj do jedného – označený je číslom 6, ktorý je primárne určený ako plochy zelene - park. Jedná sa o tieto funkčné celky:



**Z funkčného využitia v jednotlivých funkčných celkoch sú vybraté tie, ktoré dokumentujú súlad Terminálu s funkčným využitím územia, rovnako výškové pomery Terminálu sú v súlade s výškovými regulatívami v jednotlivých funkčných celkoch:**

**1 – UB/O - Polyfunkčná zóna bývania a občianskeho vybavenia, s výškovým regulatívom 6NP+S (6 nadzemných podlaží + strešné podlažie)**

**a**

**4 – UB/O - Polyfunkčná zóna bývania a občianskeho vybavenia, s výškovým regulatívom 6NP**

*Primárne funkcie*

1. polyfunkčné budovy s nerušiacim občianskym vybavením v parteri, resp. ďalších nadzemných podlažiach a bývaním vo vyšších nadzemných podlažiach.

*Vyhovujúce funkcie*

1. ostatné zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb, ako aj zábavné podniky, ako samostatné stavby,
2. garáže, odstavné a parkovacie miesta, slúžiace potrebe funkčného využitia,
3. administratívne budovy,

*Akceptovateľné funkcie*

1. zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské a cirkevné,
2. čerpacie stanice pohonných látok mestského typu, najmä ako súčasť parkovísk a garáží.

*Nepripustné funkcie*

1. výroba, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia, ako hlavné stavby,

Pozn.: Hlavná stavba = min. 50% podlažnej plochy hlavnej funkcie, čo v prípade Terminálu (zariadenie dopravy ako hlavná stavba) neplatí.

**2 - UD 01 B1 - Plochy a zariadenia cestnej dopravy – hromadné garáže a parkoviská – 2NP**

**a**

**3 - UD 01 A - Zariadenia mestskej a prímestskej hromadnej dopravy (MHD, PHD) – 2NP**

*Primárne funkcie*

- plochy statickej dopravy - hromadná garáž (nadzemná aj podzemná),
- zariadenia MHD a PHD,
- ČSPL - čerpacie stanice pohonných látok (podľa vypočítanej potreby).

*Vyhovujúce funkcie*

1. administratívne budovy nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky,
2. v rámci dopravných zariadení s prístupom verejnosti (autobusová stanica, železničná stanica, stanica lanovej dráhy, osobný prístav a pod.) aj
  - maloobchodné zariadenia,
  - zariadenia verejného stravovania,
  - menšie a účelové kultúrne zariadenia,

**5 - PZ 02 - Polyfunkčná zóna – výrobo-obslužné funkcie – 4NP**

*Primárne funkcie*

1. nerušiace menšie výrobné prevádzky všetkého druhu, sklady, skladovacie plochy a verejné prevádzky, výrobné služby, areály veľkoobchodu a logistiky

*Vyhovujúce funkcie*

1. obchodné a administratívne budovy,
2. stravovacie zariadenia, podnikové aj verejné, slúžiace najmä pre potreby zóny.
3. čerpacie stanice pohonných hmôt,

4. odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,

## **6 - UZ 01 B - Verejné parky a parkové úpravy – 1NP**

### *Akceptovateľné funkcie*

1. menšie sakrálne stavby, kultúrne (hudobné pavilóny a pod.), príp. menšie športové zariadenia,
2. menšie stravovacie zariadenia,

### *Doplňujúce ustanovenia*

Zariadenia dopravy vo forme podzemných parkovacích garáží pod verejnou zeleňou sú prípustné.

### **Park – plošné parametre:**

- celková plocha – 45.880m<sup>2</sup> = 100%
- zásah do parku pavilónmi – 2.050m<sup>2</sup> = 4,4%
- iné stavby v parku – objekt pôvodnej železničnej stanice, reštaurácia Markus, reštaurácia Rotunda – 1.100m<sup>2</sup> = 2,4%

*Celková zastavaná plocha v parku bude 3.150m<sup>2</sup>, čo je 6,8% z povolených 10% stanovených v úpn.*

Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia na prezentovaný zámer Terminálu ( investor Sirs development a.s. ), je v územnom konaní schválený Územný plán Mesta Trenčín, s ktorým je v zmysle vyššie uvedených skutočností zámer v súlade.

Podklady potrebné pre správnu úvahu a postup v územnom konaní stavebný úrad posúdi z pohľadu platných právnych predpisov SR a to v celku. Ak by predložené podklady neboli dostatočné na posúdenie návrhu, stavebný úrad v zmysle §35 odseku 2 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ( stavebného zákona ) vyzve navrhovateľa, aby v primeranej lehote podklady potrebné pre rozhodovanie a ďalší postup v konaní doplnil a konanie preruší. Až v prípade, ak navrhovateľ požadované podklady v určenej lehote nepredloží, stavebný úrad konanie zastaví. Je potrebné si uvedomiť, že správny orgán predložený návrh v prvej fáze konania posudzuje, v prípade potreby si nepredložené podklady vyžiada alebo nedostatočné podklady vyžiada prepracovať a až v prípade nesplnenia výzvy je oprávnený konanie zastaviť. V druhej fáze, ak je podklad rozhodnutia v súlade s právnymi predpismi SR, pristúpi stavebný úrad k oznámeniu začatia územného konania, teda ústneho pojednávania a spravidla aj miestneho zisťovania a k samotnému vydaniu rozhodnutia. V §37 stavebného zákona v odseku 4 je jasne vymedzené, že konanie sa zastavuje po posúdení návrhu, pričom správny orgán v konaniach musí v maximálnej miere postupovať v súčinnosti s navrhovateľom a ostatnými účastníkmi konania.

Čo sa týka preukazovania práv k stavebnému pozemku, či už vlastníckych alebo iných, je práve územné konanie špecifické v tom, že pre povolenie umiestnenia stavby dostačuje súhlas vlastníka pozemku a to práve na základe §38 stavebného zákona, ktorý znie : **Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia, vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť** . Teda, ak na daný účel by nebolo možné stavebný pozemok vyvlastniť, je možné rozhodnúť o umiestnení stavby len so súhlasom vlastníka takého pozemku. V územnom konaní preto nie je nevyhnutné navrhovateľom, tak ako v stavebnom konaní podľa stavebného poriadku, preukazovať vlastníctvo resp. zmluvné dojednanie o inom práve k stavebnému pozemku ( teda podľa §139 ods.1 stavebného zákona ).

Prezentovaný zámer Terminálu nie je v rozpore so žiadnym ustanovením vyhlášky č.532/2002 Z.z., len je potrebné správne a odborne vykladať pojmy obytná časť mesta a uzavretý priestor stavby. Zámer sa nemá realizovať v obytnej časti mesta a dopravné objekty stavby a inžinierske stavby majú byť realizované v uzavretom priestore stavby resp. stavieb (areál).

**Záver: Verejne prezentovaný zámer Terminál je v súlade s platným Územným plánom Mesta Trenčín. Súlad s platnými právnymi predpismi SR bude v územnom konaní po vyjadrení dotknutých orgánov posudzovať stavebný úrad.**

Žiadame Vás o osobné stretnutie za účelom vyjasnenia faktov, zároveň Vás žiadame o zverejnenie nášho stanoviska ku Vaším príspevkom k výstavbe objektu Terminál - na Vašej stránke [www.trencin-inak.sk](http://www.trencin-inak.sk) - ďakujeme, s pozdravom.

Mgr. Ján Forgáč – vedúci - Útvar stavebný, životného prostredia, dopravy a investícií

Ing. arch. Martin Beďatš – vedúci - Útvar hlavného architekta

03.01.2014