

Ing.arch. Pavol Guga

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Garant VMČ Západ

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO

VYBAVUJE / LINKA

TRENČÍN

MSÚTN-
UMM/2024/376/114298/van

Ing. Gabriela Vanková

23.10.2024

Vec: Žiadosť o stanovisko VMČ Západ

Žiadame Vás o vyjadrenie k žiadosti Ing. Rudolfa Dobiáša o zámenu pozemkov nasledovne:

- **pozemky v k.ú. Trenčín vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša nachádzajúce sa v lokalite ulice gen. Goliana na Sihoti zapísané na LV č. 9964**
 - C-KN parc. č. 1627/325 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m²
 - C-KN parc. č. 1627/367 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m²

za

- **pozemky v k.ú. Zlatovce vo vlastníctve Mesta Trenčín nachádzajúce sa v lokalite ulice Ľ. Stárka zapísané na LV č. 1**
 - C-KN parc. č. 20/2 ostatná plocha o výmere 2842 m²
 - C-KN parc. č. 20/350 ostatná plocha o výmere 585 m².

Pozemky vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša sú v zmysle platného územného plánu a vydanej územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom UB 04A- Obytné územie – Bytové domy malopodlažné, s maximálnou výškou zástavby 3 NP. Zároveň ide o územie s kódom 0 – jestvujúce stabilizované bloky, v rámci ktorých pri bytových domoch alebo polyfunkčných zónach bývania a občianskeho vybavenia zhodnotenie musí obsahovať dopravno-kapacitné posúdenie komunikačnej siete, posúdenie nárokov na statickú dopravu celého mestského bloku, v ktorom sa zámer nachádza, zhodnotenie svetlotechnických pomerov.

Pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín sú v zmysle platného územného plánu a vydanej územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobná-obslužná funkcia, s maximálnou výškou zástavby 2 NP.

Ako dôvod navrhovanej zámény pozemkov žiadateľ vo svojej žiadosti uvádza nemožnosť realizovať svoj pôvodný investičný zámer – výstavba bytového domu v rozsahu ako

pôvodne zamýšľal pri kúpe pozemkov do svojho vlastníctva, a to na základe rokovaní na útvare územného plánovania.

Rozdiel v hodnotách zamieňaných pozemkov žiadateľ navrhuje riešiť buď finančným vyrovnaním v prospech žiadateľa alebo doplnením zámeny nehnuteľností o ďalší pozemok vo vlastníctve Mesta Trenčín, ktorý bude prevedený do vlastníctva žiadateľa. Konkrétne riešenie rozdielu v hodnotách zamieňaných pozemkov bude ešte predmetom vzájomných rokovaní.

S pozdravom

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Prílohy:

- žiadosť o zámenu pozemkov
- UPI 2x
- snímky z mapy

Ing. Rudolf Dobiaš, Pol'ovnícka 840/27, 911 05 Trenčín

RUDOLF DOBIAŠ
Ad. 01.

MESTO TRENCIN MESTSKÝ URAD V TRENCINE	
Ev. číslo zápisu: <i>AR205725</i>	Prílohy: <input type="checkbox"/>
Došlo dňa: <i>- 3 - 11 - 2023</i>	Značený a uzatčený: <input type="checkbox"/>
Číslo spisu: _____	Prílohy: <input checked="" type="checkbox"/>
Vyhovuje: _____	Prílohy: <input type="checkbox"/>

Mesto Trenčín Útvar majetku mesta
Mierové námestie 2 911 64 Trenčín

V Trenčíne, dňa 27.10.2023

VEC : **Žiadosť o zámenu pozemkov**

Žiadateľ: Ing. Rudolf Dobiaš, rodený _____
Narodený: _____
Trvale bytom: _____
E-mail: _____
Telefón: _____

Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.09.2012 som už viac ako 11 rokov vlastníkom pozemkov: parcela č. C-KN 1627/325 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m² a parcela č. 1627/367 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m² na sídlisku Sihot' I. v Trenčíne, k.ú. Trenčín.

Dôvodom kúpy uvedených pozemkov bol investičný zámer – výstavba bytového domu. Rozhodnutiu o kúpe pozemku predchádzalo oboznámenie sa s územnoplánovacou informáciou vydanou Mestom Trenčín k predmetným parcelám, ktorej znenie bolo v súlade so zamýšľaným zámerom.

Krátko po nadobudnutí predmetných pozemkov vyšlo najavo, že ÚPI vydaná Mestom Trenčín dňa 18.07.2012 mala určité významné vady a bola zavádzajúca až do takej miery, že v skutočnosti podľa vtedy nového územného plánu nebol náš investičný zámer vôbec možný.

Po opakovaných mnohonásobných stretnutiach a rokovaníach s predstaviteľmi Mesta Trenčín, opakovaných zmenách v územnom pláne aj v postojoch niektorých predstaviteľov Mesta Trenčín sa miera realizovateľnosti nášho investičného zámeru počas tých zhruba 11 rokov zvyšovala i znižovala, avšak doteraz nedosiahla pôvodný zamýšľaný rozsah, ktorý sme dôvodne očakávali na základe vyššie uvedenej ÚPI.

Keďže kúpa predmetných pozemkov predstavovala nemalú investíciu a táto vzhľadom na nulový posun investičného zámeru bola dlhé roky uviazaná v „mŕtvom“ projekte, boli sme nútení zmieriť sa s výrazne menším rozsahom výstavby (a tým aj návratnosti investície). Od roku 2021 sme v spolupráci s architektom viedli mnohé rokovania s predstaviteľmi Mesta Trenčín a predkladali niekoľko verzií architektonickej štúdie, výsledkom čoho bol významne redukovaný, avšak mestom akceptovateľný rozsah nášho investičného zámeru a architekt vyhotovil projektovú dokumentáciu pre územné konanie.

Počas všetkých rokovaní s predstaviteľmi Mesta Trenčín, či už s Útvorom územného plánovania, hlavným architektom mesta alebo zástupcom primátora sme nadobudli presvedčenie, že akákoľvek výstavba v lokalite sídliska Sihot' I., a teda i na predmetných pozemkoch v mojom vlastníctve, nie je z pohľadu mesta žiaduca a celá situácia okolo územného plánu pre túto lokalitu a jeho zmien, znenia vydanéj (vydaných) ÚPI ako aj faktu, že predmetné parcely sú „v súkromných rukách“, je zhoda nepriaznivých a nevhodných okolností. Taktiež počas rokovaní zaznel návrh, že jedným z riešení (a pre mesto vyhovujúcejším) by bolo upustenie od nášho investičného zámeru a zámena pozemkov v mojom vlastníctve za iné pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín.

Na základe vyššie uvedených faktov, ktoré zároveň uvádzam ako zdôvodnenie mojej žiadosti, Vás ja, hore uvedený žiadateľ, vlastník pozemkov:

parcela č. C-KN 1627/325 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1975 m²
a parcela č. 1627/367 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m²,
nachádzajúce sa na sídlisku Sihot' I. v Trenčíne, k.ú. Trenčín,
zapísané v LV č. 9964,

žiadam

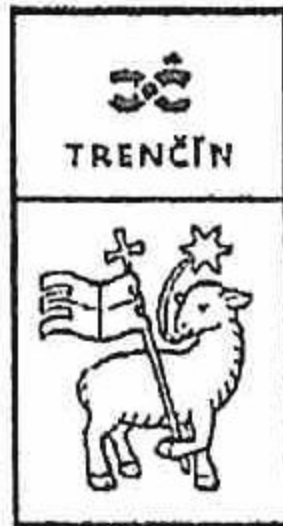
o zámenu uvedených pozemkov v mojom vlastníctve za nasledovné pozemky vo vlastníctve Mesta Trenčín:

parcela č. C-KN 20/2 – ostatná plocha o výmere 2842 m²
a parcelu č. C-KN 11/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m²,
nachádzajúce sa v Trenčíne, k.ú. Zlatovec,
zapísané v LV č. 1.

Ku všetkým uvedeným pozemkom disponujem aktuálnymi nedávno vyhotovenými znaleckými posudkami, v prípade potreby ich viem k tejto žiadosti doložiť.

S pozdravom

Ing. Rudolf Dobiaš



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Ing. Rudolf D o b l á š

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO
MSÚTN-KPnm-
UÚpr2023M23-7/89410/mly

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčeková, PhD/0902911150

TRENČÍN
3.8.2023

Vec: Územnoplánovacia informácia k p.č. CKN 20/2 a 11/1 kú. Zlatovce

Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania prijal Vašu žiadosť o vyššie uvedenú územnoplánovacia informáciu zaslanú poštou dňa 28. 7. 2023 . Po jej posúdení Vám dávame nasledovné stanovisko:

- podľa platného ÚPN, schváleného uznesením MsZ č. 683 zo dňa 12. 12. 2012, v znení Zmien a doplnkov č. 2, schválených uznesením MsZ č. 338 zo dňa 16. 12. 2015 , Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením č. 427 zo dňa 17. 2. 2016, Zmien a doplnkov č. 3, schválených uznesením č. 1537 zo dňa 26. 9. 2018, Zmeny a doplnku č. 5, schválenej uznesením MsZ č. 328 zo dňa 25. 9. 2019, Zmeny a doplnku č. 6, schválenej uznesením MsZ č. 575 zo dňa 27. 5. 2020, Zmien a doplnkov č. 4, schválených uznesením č. 846 zo dňa 7. 4. 2021 a Zmien a doplnkov č. 7, schválených uznesením č. 1276 zo dňa 22. 6. 2022, sú predmetné parcely súčasťou územia, definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobná – obslužné funkcie, s maximálnou výškou zástavby 2 NP. Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 70%, minimálny podiel zelene je určený na 20%. Tieto percentá je nutné rešpektovať.
- Nakoľko ide plošne o väčšie územie, v prípade akéhokoľvek investičného zámeru je nutné riešiť ho urbanistickou štúdiou, s rešpektovaním dopravných koridorov a ostatných širších vzťahov.
- Upozorňujeme na skutočnosť, že ide o pozemky vo vlastníctve mesta Trenčín, akékoľvek nakladanie s majetkom mesta je nutné riešiť s Útvarom majetku mesta.
- V územnoplánovacích procesoch bol predmetnej lokalite udelený súhlas s použitím pôdy na nepoľnohospodárske účely, t.j. ide o stavebné parcely, s regulatívom PZ 02.
- Toto stanovisko nie je záväzným podľa § 140b), zákona č. 50/76 Zb., v znení neskorších predpisov, vydávaným Útvarom stavebným a životného prostredia, ako kompetentným útvarom v tejto veci, vrátane konaní podľa uvedeného
- Nedeliteľnou súčasťou tohto stanoviska sú textové a grafické prílohy platného ÚPN mesta Trenčín, v znení zmien a doplnkov.

S pozdravom

Ing. arch. Adriana Mlynčeková, PhD.
Vedúca Útvaru územného plánovania

TEL 032/6504 111

E-MAIL TRENCIN@TRENCIN.SK

WWW.TRENCIN.SK

IČO 00312037 DIČ 2021079995



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Ing. Rudolf D o b l á š

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO
MSÚTN-KP/um-
UUp/2023/422/7/101588/mly

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčáková,PhC/0902911166

TRENČÍN
3.8.2023

Vec: Územnoplánovacia Informácia k p.č. CKN 1627/325, 367 kú. Trenčín

Mesto Trenčín – Útvar územného plánovania prijal Vašu žiadosť o vyššie uvedenú územnoplánovacia informáciu zaslanú poštou dňa 28. 7. 2023 . Po jej posúdení Vám dávame nasledovné stanovisko:

- podľa platného ÚPN, schváleného uznesením MsZ č. 683 zo dňa 12. 12. 2012, v znení Zmien a doplnkov č. 2, schválených uznesením MsZ č. 338 zo dňa 16. 12. 2016 , Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením č. 427 zo dňa 17. 2. 2016, Zmien a doplnkov č. 3, schválených uznesením č. 1537 zo dňa 26. 9. 2018, Zmeny a doplnku č. 5, schválenej uznesením MsZ č. 328 zo dňa 25. 9. 2019, Zmeny a doplnku č. 6, schválenej uznesením MsZ č. 575 zo dňa 27. 5. 2020, Zmien a doplnkov č. 4, schválených uznesením č. 848 zo dňa 7. 4. 2021 a Zmien a doplnkov č. 7, schválených uznesením č. 1276 zo dňa 22. 6. 2022, sú predmetné parcely súčasťou územia, definovaného regulatívom UB 04A – Obytné územie – Bytové domy malopodlažné, s maximálnou výškou zástavby 3 NP. Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 55%, minimálny podiel zelene je stanovený na 35%.
- zároveň je toto územie špecifikované aj účelovým regulatívom U10a, ktorého znenie vrátane regulačného listu UB04A a výrezmi grafickej časti, tvoria prílohu tohto stanoviska.
- V zmysle Záväznej časti ÚPN , kap. C.2.5, Regulatívy Intervenčných zásahov do územia, ide o územie s kódom 0 – *jestvujúce stabilizované bloky: jestvujúce bloky bez predpokladaných zásadných zásahov do ich územného členenia a objektivej skladby.*
- *Pri stabilizovaných blokoch pri bytových domoch alebo v polyfunkčných zónach bývania a občianskeho vybavenia zhodnotenie musí obsahovať dopravno-kapacitné posúdenie komunikačnej siete, posúdenie nárokov na statickú dopravu celého mestského bloku, v ktorom sa zámer nachádza, zhodnotenie svetlotechnických pomerov s porovnaním súčasného stavu a stavu po realizácii navrhovaného zámeru. Na základe zhodnotenia určí mesto (Útvar územného plánovania) rozsah novej dostavby pre príslušný blok.*
- K predmetnému územiu boli zo strany mesta Trenčín v uplynulých rokoch vydané viaceré územnoplánovacie Informácie, špecifikované a konzultované podmienky novej výstavby, riešená a komunikovaná bola architektonická štúdia, pričom všetky podmienky, ktoré boli k navrhovanému využitiu územia zostávajú v platnosti. Dôvodom je exponovanosť a citlivosť danej lokality.
- Toto stanovisko nie je záväzným podľa § 140b), zákona č. 50/76 Zb., v znení neskorších predpisov, vydávaným Útvorom stavebným a životného prostredia, ako kompetentným útvorom v tejto veci, vrátane konaní podľa uvedeného zákona, a vydáva sa za účelom majetkovo – právnych vzťahov.

TEL 032/6504 111


E-MAIL TRENCIN@TRENCIN.SK

WWW.TRENCIN.SK

IČO 00312037 DIČ 2021079995

- Nedeliteľnou súčasťou tohto stanoviska sú textové a grafické prílohy platného ÚPN mesta Trenčín, v znení zmien a doplnkov.

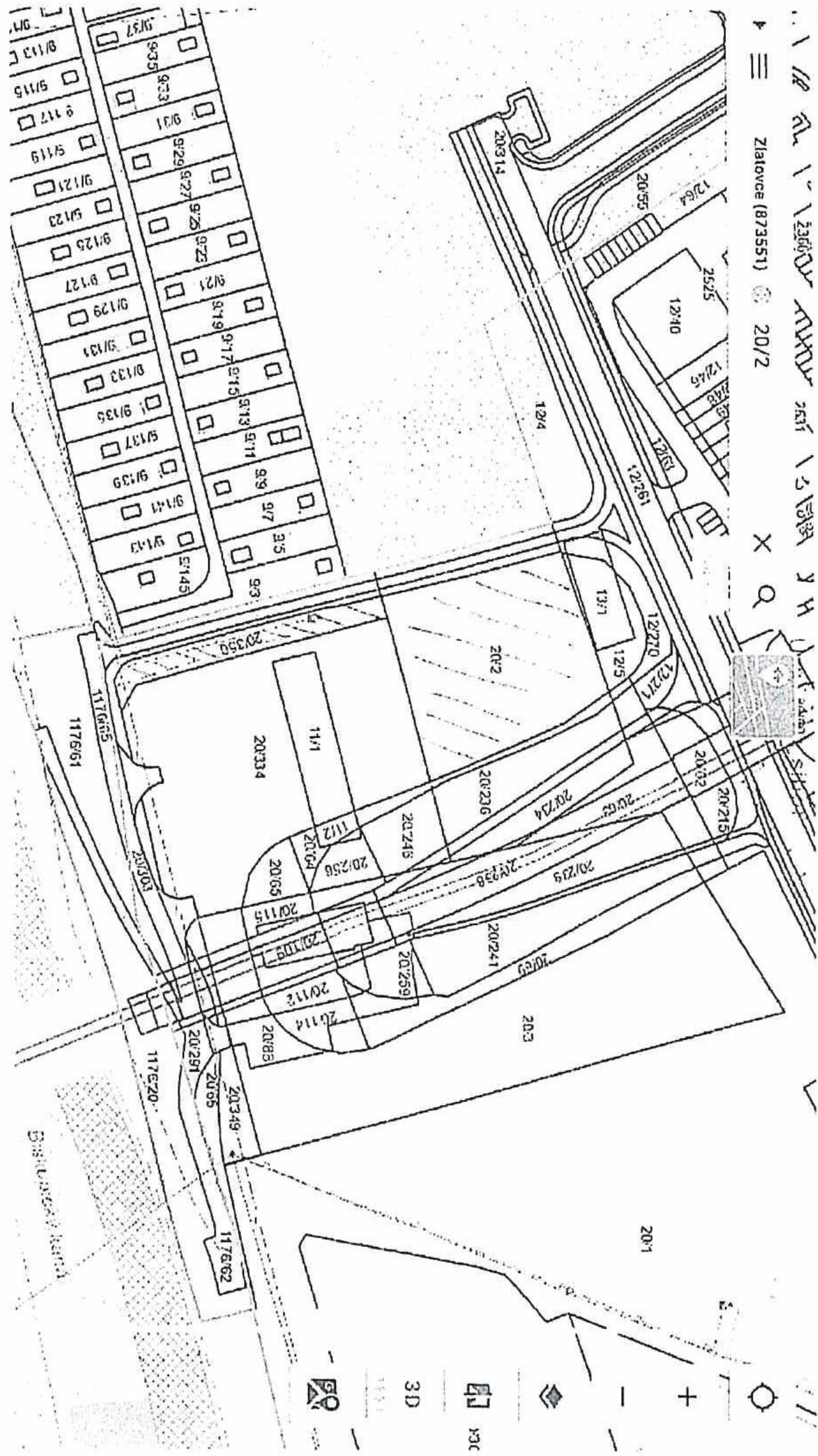
S pozdravom

Ing. arch. , PhD.
Vedúca útvaru územného plánovania

24. 10. 2024 15:04

Kataster nehnuteľnosti | MAPKA

Zlatovce (873551) 20/2



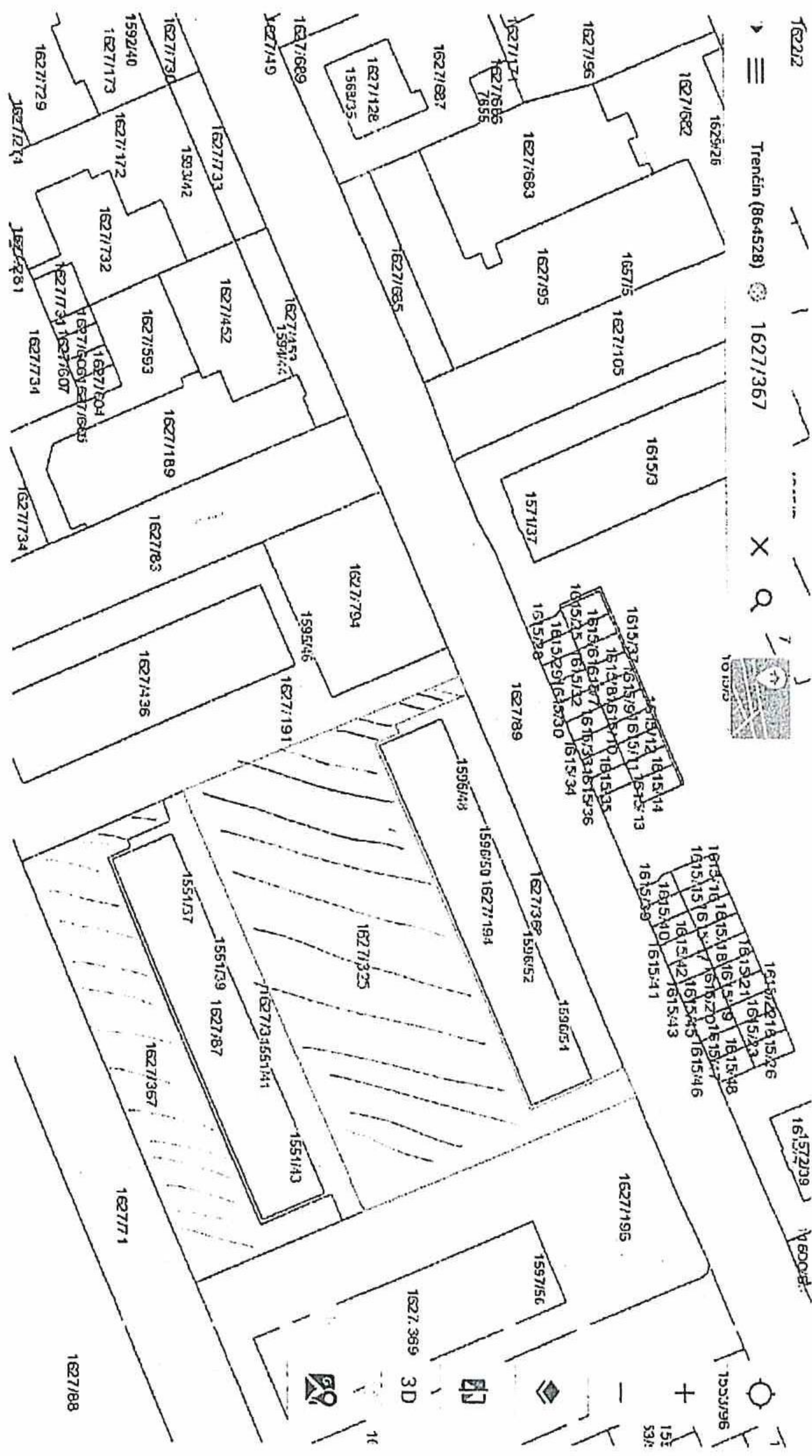
50 m

Trenciansky > Trenčín > Trenčín > k.ú. Zlatovce

<https://zbgis.sk.gov.sk/mappkask/kataster/dela/kataster/parcela-0/85468/1176...> 17pos=46,895313,15,011512,18

MVSR, GKÚ ...

1/1



Trenciansky > Trenčín > Trenčín > k.ú. Trenčín
https://zbgis.skpoadesky.sk/mapkasi/kataster/detail/kataster/parcela-c/864528/1627_325?pos=48.900089,18.053052,19

MVSR, GKÚ ...

20 m

