



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

Ing. arch. Pavol Guga
Garant VMČ Západ

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO

VYBAVUJE / LINKA

TRENČÍN

MSÚTN-

UMM/2025/3285/14738/van

Ing. Gabriela Vanková

10.03.2025

Vec: Žiadosť o opätovné stanovisko VMČ Západ

Na základe žiadosti Ing. Rudolfa Dobiáša zo dňa 23.01.2025 Vás opätovne žiadame o vyjadrenie sa k nasledovnej zámene pozemkov:

- **pozemky v k.ú. Trenčín vo vlastníctve Ing. Rudolfa Dobiáša nachádzajúce sa v lokalite ulice gen. Gollana 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 L. 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 vydannej 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 vydannej územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobo-obslužné funkcie, s maximálnou výškou zástavby 2 NP.

Ako dôvod navrhovanej zámeny 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.

Pôvodná žiadosť o zámenu pozemkov bola prerokovaná v orgánoch Mesta Trenčín (Výbor mestskej časti Sever a Výbor mestskej časti Západ, Finančná a majetková komisia pri MsZ v Trenčíne), ktoré navrhovanú zámenu pozemkov neodporučili, o čom bol žiadateľ písomne informovaný listom zo dňa 16.12.2024.

Na základe uvedeného Ing. Rudolf Dobiáš opätovne požiadal o prerokovanie predmetnej žiadosti.

S pozdravom

Ing. Gabriela Vanková
vedúca útvaru majetku mesta

Prílohy:

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

Ing. Rudolf Dobiaš,

Mesto Trenčín
Útvar majetku mesta

Micrové námestie 2
911 64 Trenčín

V Trenčíne, dňa 23.01.2025

VLC: 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 12 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 viedy 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 12 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 „mrŕtvom“ 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 Útvárom 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) ÚP 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 záměna 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:

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

žiadam

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

parcely 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. Zlatovce,
zapísané v I.V č. 1.

Ku všetkým uvedeným pozemkom disponujem znaleckými posudkami.

Som si vedomý, že s ohľadom na umiestnenie jednotlivých pozemkov je medzi ich cenami stanovenými v znaleckých posudkoch rozdiel. Pri vyrovnaní tohto rozdielu nepreferujem, resp. nechcem trvať na jedinom konkrétnom riešení. Okrem finančného doplatku pripadá do úvahy aj doplnenie záměny o ďalší pozemok, prípadne inú nehnuteľnosť (nehnuteľnosti) vo vlastníctve mesta, ktorých hodnota by kompenzovala uvedený rozdiel. Taktiež si myslím, že konečná výška predmetného rozdielu v hodnotách zamieňaných pozemkov by mala byť predmetom rokovania a následnej dohody, ja nebudem trvať na striktnom uznaní ceny môjho pozemku na úrovni predloženého znaleckého posudku, t.j. som pripravený rokovať o započítaní zníženej ceny môjho pozemku.

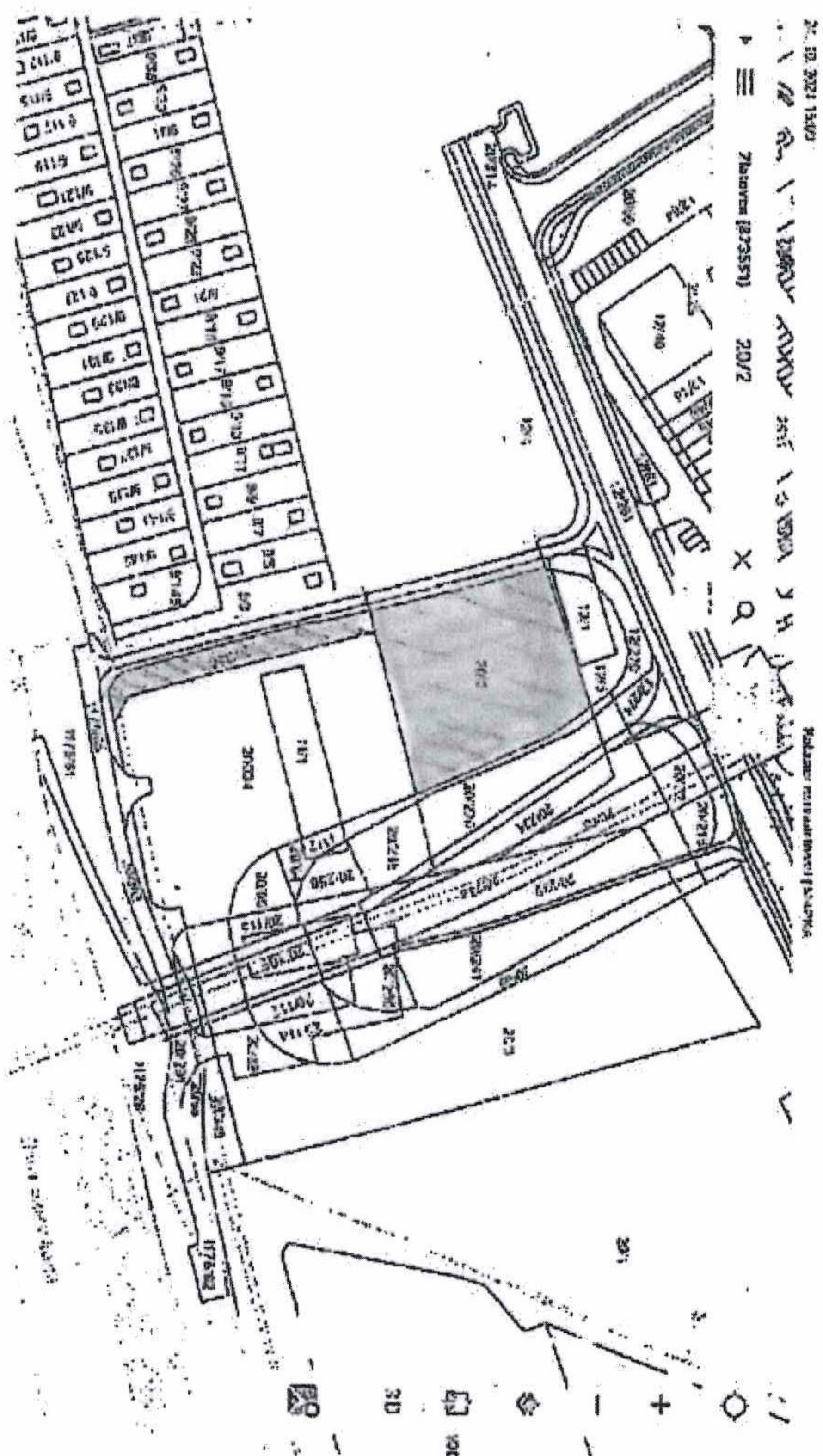
S pozdravom

Ing. Rudolf Dobiaš

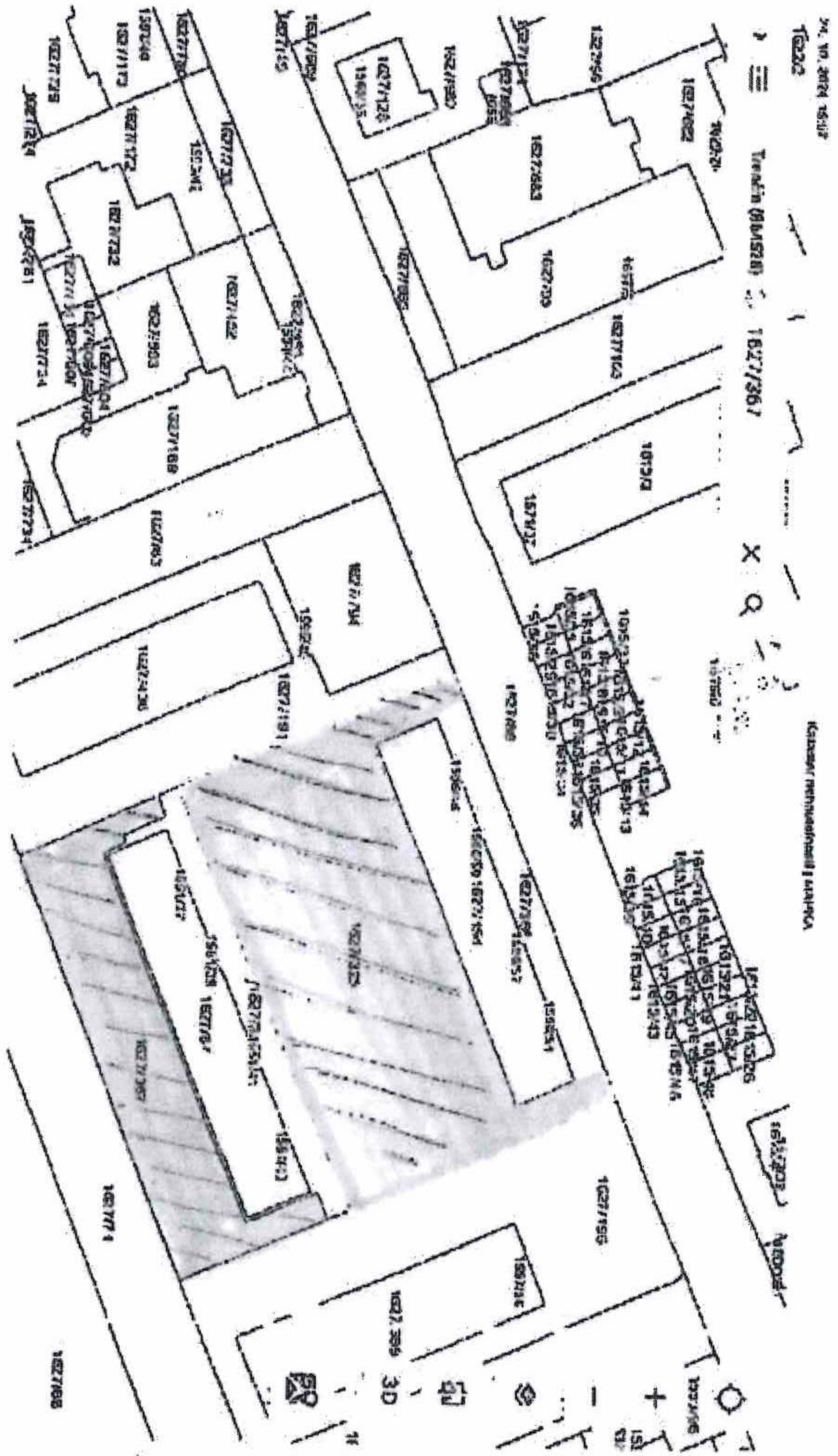
POZEMKY VO VLASTNÍČNÉ MESTO TRENCÍN

Trenciňský v. Trenčín v. Trenčín a. s. Zastupiteľstvo
 Trenciňský v. Trenčín v. Trenčín a. s. Zastupiteľstvo

14581 GND



POZEMKY VO PLASTICKE INS. DOPASA



Tranšakty a Tranšakty a Tranšakty a k.č. Tranšakty
 Tranšakty a Tranšakty a Tranšakty a k.č. Tranšakty

MAVIR, GND ...

20 m

VI



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Ing. Rudolf D o b l á š

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŔA

NAŠE ČÍSLO
MSÚTN-KPrm-
UÚpr2023/42217/101585/mly

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčáková, PhD/090291*166

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 územnoplánovaciu 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. 2018, 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. 8. 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 objektovej skladby.*
- Pri stabilizovaných blokoch pri bytových domoch alebo v polyfunkčných zónach bývania a občianskeho vybavenia zhodnotenie musí obsahovať dopravnú-kapacitnú posúdku komunikačnej siete, posúdku 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 možnej 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 štúdiá, 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. 50/78 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.



MESTO TRENČÍN
MIEROVÉ NÁM. 1/2
911 64 TRENČÍN

Ing. Rudolf D o b í á š

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŔA

NAŠE ČÍSLO
NISÚTN-KPrm-
UUp/2023/42217/9941C/m y

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčeková, PaD/0002011155

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 územnoplánovaciu 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

