



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. 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
- **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 vydanéj 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 vydanéj územnoplánovacej informácie zo dňa 3.8.2023 súčasťou územia definovaného regulatívom PZ 02 – Polyfunkčná zóna – výrobná-obslužné funkcie, 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.

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. Rud. If Dobiaš, Poľovnícka 840/27, 911 05 Trenčín

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,

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 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 micra 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 „mŕtvom“ projekte, boli sme nútení zmieriť sa s výrazne menším rozsahom výstavby (a tým aj návratnosťou 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 Útvarom 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 I.V 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. 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 zámeny 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

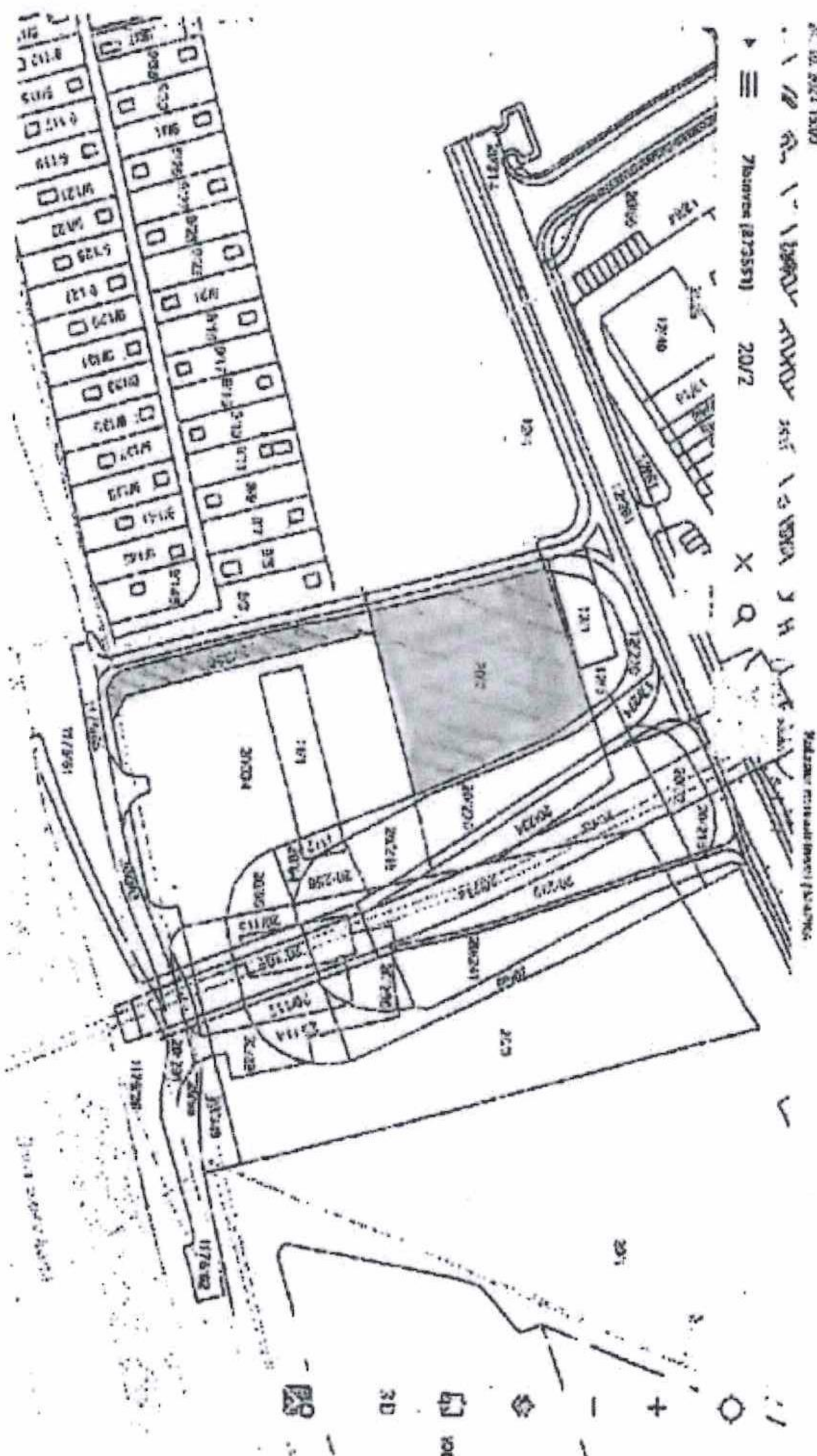
Ing. Rudolf Dobias

POZEMKY VO VLASTNÍČNE MESTA TRENCÍN

Trenciňany v Trenčíne - Trenčín a. k. s. 28.10.2017
 Trenciňany v Trenčíne - Trenčín a. k. s. 28.10.2017

LAVSA, GMD

50 m





145SR, GCU ...

2000



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-
UUpr2023/42217/101585/mly

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčáková, PhD 000291 168

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. 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. 1278 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 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 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 útvarom v tejto veci, vrátane konaní podľa uvedeného zákona, a vydáva sa za účelom majetkovo – právnych vzťahov.

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

S pozdravom

Ing. arch. ~~Alena~~ ~~mytníková~~, PhD.
Vedúca útvaru územného plánovania



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-KPrIm-
UUp/2023/42217/9941C/m y

VYBAVUJE / LINKA
Ing. Arch. Mlynčeková, PaO/0902011155

TRENČÍN
3.6.2023

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
- Nedeľiteľnou 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