



Architektúra a rozvoj miest a obcí na Slovensku

Bratislava 28.02.2008

**EKONOMICKÝ ROZVOJ MESTA TRNAVA
z pohľadu stavebného úradu
a manažmentu mesta**

**Ing. Štefan Bošňák
primátor mesta**



Východiskové dokumenty

- ▣ **Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta**
- ▣ **Územnoplánovacia dokumentácia a podklady**
- ▣ **Energetická koncepcia**
- ▣ **Program rozvoja bývania**



Význam územného plánovania

- ☒ Zabezpečiť kontinuálne podmienky pre trvalo udržateľný rozvoj formou priestorových rezerv pre jednotlivé funkcie – práca, bývanie, odpočinok, mobilita (doprava)
- ☒ Udržiavať v území poriadok a dodržiavať jasné pravidlá, aby bol rozvoj koncepčný a zabránil náhodnému rozhodovaniu



Postavenie mesta (obce)

☒ **Územnoplánovací orgán**
(samosprávna funkcia)

☒ **Stavebný úrad**
(prenesený výkon štátnej správy) od 01.01.2003

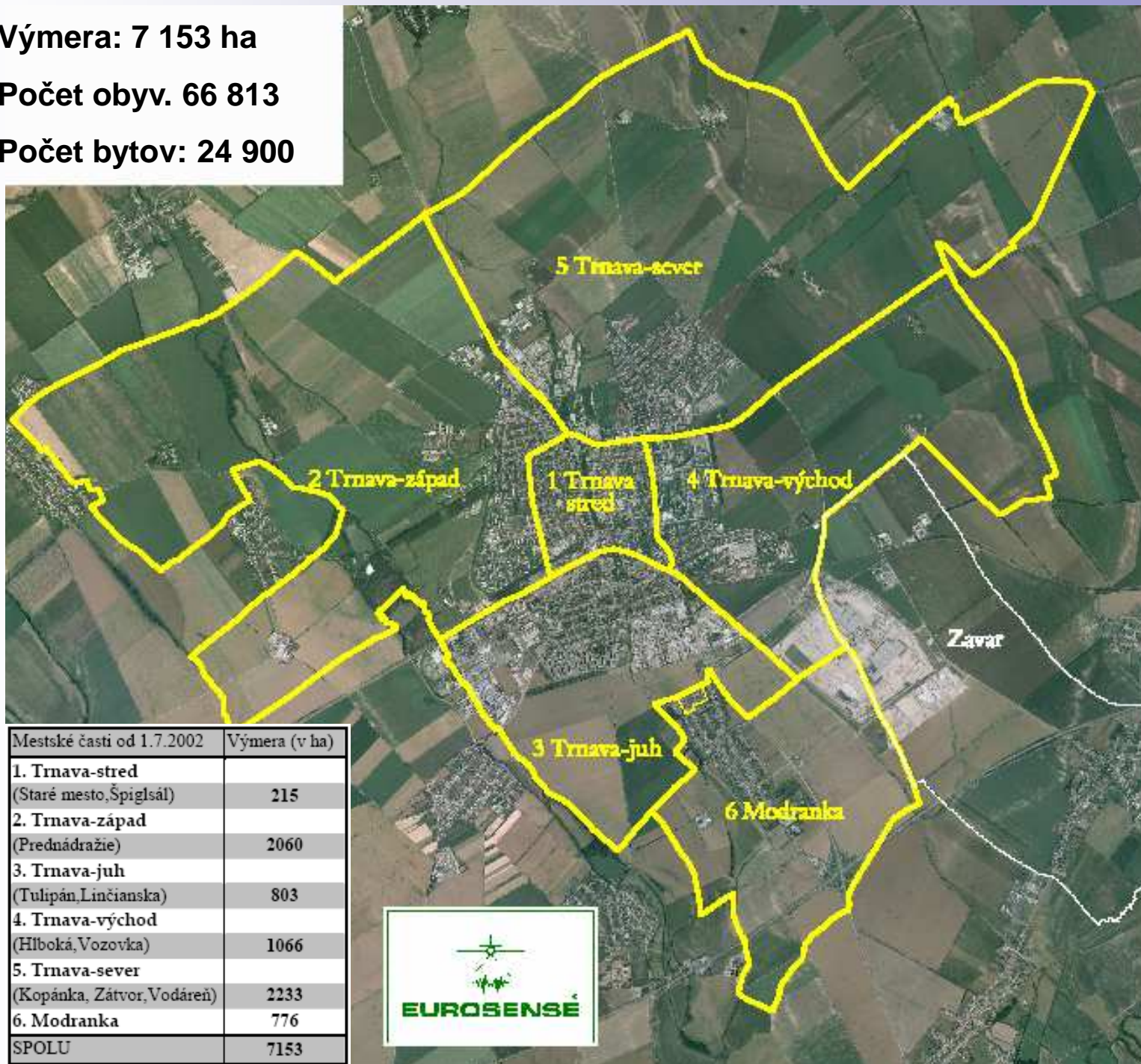
*Vykonáva činnosť v zmysle stavebného zákona
č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.*



Výmera: 7 153 ha

Počet obyv. 66 813

Počet bytov: 24 900



"Ortofotomapa © EUROSENSE s.r.o."

Mestské časti od 1.7.2002	Výmera (v ha)
1. Trnava-stred (Staré mesto, Špiglsál)	215
2. Trnava-západ (Prednádražie)	2060
3. Trnava-juh (Tulipán, Linčianska)	803
4. Trnava-východ (Hlboká, Vozovka)	1066
5. Trnava-sever (Kopánka, Zátvor, Vodáreň)	2233
6. Modranka	776
SPOLU	7153





Spoločný stavebný úrad Mesto Trnava a Obec Zavar

- ▣ **Vznikol 24.01.2003 na základe zmluvy ako organizačná súčasť MsÚ v Trnave**
- ▣ **Plní úlohy na úseku územného rozhodovania a stavebného poriadku**
- ▣ **Je tiež špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie**



Stavebný úrad (SÚ) zabezpečuje :

- ☒ **Povoľovacia činnosť vrátane ukladania sankcií**
- ☒ **Štátny stavebný dohľad**
- ☒ **Evidenčnú činnosť**
- ☒ **Prešetrovanie petícií a sťažností**
- ☒ **Výkon rozhodnutí podľa zákona o správnom konaní**
- ☒ **Rozhodovanie o opravných prostriedkoch**
- ☒ **Spravodajskú činnosť podľa príslušných zákonov a vyhlášok o štátnej štatistike**



SÚ - vykonáva z podnetu investora :

- ▣ **Územné konanie**
- ▣ **Stavebné konanie**
- ▣ **Konanie o povolení informačných, reklamných a propagačných zariadení**
- ▣ **Kolaudačné konanie a zmeny užívania stavieb**
- ▣ **Konanie o odstránení stavieb**
- ▣ **Vyvlastňovacie konanie**



SÚ - rozhoduje z úradnej moci :

- ☒ Nariad'uje údržbu stavieb**
- ☒ Nariad'uje nevyhnutné úpravy na stavbe**
- ☒ Nariad'uje odstránenie stavieb**
- ☒ Rozhoduje o dodatočnom povolení stavieb**
- ☒ Nariad'uje zabezpečovacie práce**
- ☒ Rozhoduje o vypratání stavby**
- ☒ Rozhoduje o zastavení prác na stavbe**
- ☒ Rozhoduje o priestupkoch a o pokute**



SÚ - v konaní sleduje :

- ☒ Súlad s územný plánom obce resp. územným plánom zóny alt. s urbanistickou štúdiou**
- ☒ Splnenie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu**
- ☒ Súlad dotknutých orgánov**
- ☒ Vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky**



SÚ - vplyv na rýchlosť konania :

- ☒ Platná stavebná legislatíva (stavebný zákon, vykonávacie vyhlášky, správny zákon)**
- ☒ Kvalita územnoplánovacej dokumentácie a podkladov**
- ☒ Včasné vyjadrenie dotknutých orgánov**
- ☒ Úplné podanie zo strany investora**
- ☒ Úroveň spracovania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a projektov stavieb**
- ☒ Vzájomná komunikácia investora a stavebného úradu (ako aj účasť projektanta v konaní)**



Čo očakáva investor od SÚ ?

- ☒ **Stavebné povolenie v čo najkratšom čase**
- ☒ **Záväzné regulatívy (stanovenie podmienok pre výstavbu) vrátane požadovaných vyvolaných investícií hneď v prvom konaní**
- ☒ **Zoznam dotknutých orgánov, ktoré musí žiadať o stanovisko k dotknutej stavbe**
- ☒ **Vysoko odborný, kvalifikovaný a primerane vybavený stavebný úrad**



Investor verzus SÚ

- Investor sa nepozereá na mesto ako celok (sleduje len výsek t.j. pozemok, ktorý kúpil a čo na ňom postaví a prípadne vzápätí predá).
- Mesto (samospráva) pri riadení rozvoja musí dosiahnuť súlad medzi ekonomickým rozvojom, ochranou a údržbou pamiatok, trvalo udržateľným rozvojom a kvalitou životného prostredia. Na vytvorenie urbanizmu je treba vízia – teda starostlivé územné plánovanie.



Investor verzus SÚ

Príklad - bytová výstavba :

Nedodržiavanie urbanistických štúdií (ich slabá záväznosť)

- v rozsahu zastavania pozemkov
- podlažnosti stavieb a zastrešenia vzhľadom k vedľajším stavbám
- odstupov stavieb vzhľadom k šírke pozemku
- v spôsobe oplotenia (výška, nepriehľadnosť)
- systému zabezpečenia statickej a dynamickej dopravy (šírka komunikácií vrátane chodníka, vytvorenie voľných parkovacích miest na pozemku stavebníka, budovanie komunikácii zo strany investora a povinnosť odovzdať stavbu do vlastníctva obce)



SÚ očakáva :

- ☒ **Dobrý územný plán (s regulatívami t.j. jasne stanovenými prípustnými, doplnkovými a neprípustnými druhmi stavieb pre jednotlivé územia)**
- ☒ **Podrobnejšie spracovanie regulatívov pre výstavby cez územné plány zóny (nielen funkčné využitie pozemku, ale aj priestorové usporiadanie stavby)**



SÚ odporúča záväzne stanoviť:

- ☒ min. výmeru stavebného pozemku (podľa druhu stavieb)**
- ☒ min. šírku pozemku**
- ☒ zastavanosť stavebného pozemku (indexom max. zastavanosti, indexom min. prírodnej plochy, stavebnými čiarami, určením počtu podlaží ako aj max. konštrukčnej výšky podlažia)**
- ☒ odstupy stavieb (v zmysle § 6 vyhl. 532/2002 Z.z.)**
- ☒ oplotenie stavieb (výšku, nezasahovanie do rozhľadového poľa komunikácií)**
- ☒ prípadný rozsah vyvolaných investícií**



Problémy obmedzujúce investičný proces

- ▣ **Nevysporiadané pozemky (často s neznámymi a neidentifikovateľnými vlastníkmi)**
- ▣ **Vysoké ceny pozemkov**
- ▣ **Pridlhé čakanie na zápis do katastra, dlhé lehoty vyjadrovania dotknutých orgánov**
- ▣ **Chýbajúca technická a dopravná infraštruktúra (nejasnosti v jej budovaní)**
- ▣ **Rozsah vyvolaných investícií a ich odovzdávanie**



Výsledkom problémov je :

- ☒ **Zahusťovanie územia**
- ☒ **Narúšanie urbanizmu**
- ☒ **Úbytok existujúcej zelene**
- ☒ **Nepostačujúca dopravná infraštruktúra**
- ☒ **Negatívny sociálny aspekt (pre starousadlíkov)**
- ☒ **Absencia občianskej vybavenosti**



Návrh riešenia z pohľadu mesta:

- ▣ **príprava využitia území**
- ▣ **budovanie technickej a dopravnej infraštruktúry**
- ▣ **poskytovanie mestských pozemkov za primeranú cenu ako protihodnota za nezahusťovanie zastavaného územia**
- ▣ **hľadanie spoluinvestorov formou „PPP“ – public privat partnership (verejno súkromného partnerstva)**



Záver

- ❏ **Zmyslom konaní stavebného úradu nie je brániť výstavbe investora ale regulovať a udržiavať plánovaný rozvoj na prijateľnej úrovni.**
- ❏ **Prenos kompetencií bol správnym krokom, pretože sa vytvorila synergia územného plánovania a stavebného úradu za účelom skvalitnenia rozvoja územia mesta – ovplyvňovaním investičnej výstavby v mestách.**
- ❏ **Ak pochopí investor zmysel synergie územného plánovania a stavebného úradu a jeho zámer - tak nepôjde o boj s úradom ale vždy o priateľské stretnutie.**



Ďakujem za pozornosť.