

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA TRNAVA (AKTUALIZOVANÉ ZNENIE 2009)

ZMENA 03/2015

Úprava regulatívov záväznej časti

Apríl 2016

OBSTARÁVATEĽ:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Osoba poverená obstarávaním ÚPD:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 302

SPRACOVATEĽ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

OBSAH ÚLOHY:

- A. Textová časť
- C. Záväzná časť
 - C.01. Textová časť
 - C.02. Grafická časť – Regulatívy územného rozvoja – Príloha 1

ZMENA ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA TRNAVA (AKTUALIZOVANÉ ZNENIE 2009)

ZMENA 03/2015 ÚPRAVA REGULATÍVOV ZÁVAZNEJ ČASTI

Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č.705 dňa 15.12.2009, záväzná časť vyhlásená VZN č. 345.

Mesto Trnava ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na ktorých základe bola navrhnutá koncepcia územia.

Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania prostredníctvom odboru územného rozvoja a koncepcií obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

V uplynulom období potrebu zmeny ÚPN mesta Trnava si vyžiadala požiadavka kompetentných odborov MsÚ Trnava na doplnenie, resp. úpravu znenia niektorých regulatívov a limitov textovej záväznej časti Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, ktorá vychádza zo skúseností a poznatkov získaných pri povoľovaní stavieb, potreby uplatnenia eliminačných regulatívov vo vzťahu ku klimatickým zmenám, potreby presnejšieho zadefinovania niektorých pojmov ako aj reálnych potrieb pri riadení územného rozvoja mesta.

Na základe uvedených okolností Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny 03/2015 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien – Úprava regulatívov záväznej časti uznesením č. 250 zo dňa 10.11.2015.

Orgán územného plánovania obstaral Zmenu 03/2015 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien – Úprava regulatívov záväznej časti tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť navrhovaných úprav a rozsahu zmien záväznej časti a očakávaný dopad na budúci rozvoj mesta počas verejného prerokovania návrhu Zmeny 03/2015 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Návrh Zmeny 03/2015 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien – Úprava regulatívov záväznej časti bol verejne prerokovaný v zmysle platnej legislatívy. Výsledkom verejného prerokovania bola o.i. požiadavka kompetentných orgánov o doplnenie Zmeny 03/2015 o grafickú časť – Prílohu č. 1 výkresu C.02 Regulatívy územného rozvoja, so zakreslením vymedzeného stabilizovaného územia nízkopodlažnej obytnej zástavby ako aj plôch zón s jestvujúcim ÚPP vypracovaným v zmysle §4, ods. 2 a 3 Stavebného zákona.

Vzhľadom na tieto skutočnosti, po požadovanom doplnení návrhu Zmeny 03/2015 a úpravy jej znenia podľa výsledkov pôvodného verejného prerokovania, je nové doplnené znenie Zmeny 03/2015 ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien opätovne predložené na verejné prerokovanie, ktoré sa uskutoční v komplexnom rozsahu a postupe v súlade s ustanoveniami Stavebného zákona - §22 – §25.

Po verejnom prerokovaní Zmeny 03/2015 v zmysle platnej legislatívy a po vyhodnotení stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Obvodného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona, predmetnú zmenu schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Trnave.

Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009), v znení neskorších zmien (x)

ZMENA 03/2015 ÚPRAVA REGULATÍVOV ZÁVAZNEJ ČASTI

Predmet zmeny:

Zmeny sa týkajú úpravy, resp. doplnenia znenia ustanovení jednotlivých kódov funkčného využitia:

pre bývanie formou RD, so zameraním najmä na:

- výmery pozemkov jednotlivých typov zástavby,
 - indexy zastavanosti pozemkov,
 - stanovenia minimálneho rozsahu verejnej zelene a zelene na pozemkoch RD,
 - stanovenia potreby plôch pre občianske vybavenie,
- a pod.;

pre bývanie rôznych foriem BD so zameraním najmä na:

- upresnenie špecifikácie výstavby formou mestskej vily,
 - stanovenie kapacitných limitov riešenie statickej dopravy novej bytovej výstavby,
- a pod.;

pre riešenie terciárneho sektora – občianskeho vybavenia, mestotvornej polyfunkcie a komerčných podnikateľských aktivít, so zameraním najmä na:

- doplnenie limitov a regulatívoov funkčného kódu B.05,
 - regulovanie statickej dopravy s dôrazom na výstavbu viacpodlažných objektov, s hlavnou či doplnkovou funkciou podzemných a nadzemných parkovísk,
- a pod.;

pre riešenie primárneho a sekundárneho sektora – priemyselnej a poľnohospodárskej výroby a služieb, so zameraním najmä na:

- regulovanie statickej dopravy s dôrazom na výstavbu viacpodlažných objektov, s hlavnou či doplnkovou funkciou podzemných a nadzemných parkovísk,
- a pod.

Uvedené zmeny sú premietnuté do textovej časti špecifikujúcej zásady využitia jednotlivých funkčných kódov, ak aj v následnom tabuľkovom zobrazení špecifikácie funkčných kódov.

Súčasťou zmeny je aj:

- doplnenie rozsahu neprípustných funkcií jednotlivých funkčných kódov urbanizovaného územia, so zameraním najmä na optické a elektromagnetické žiarenie,
- definovanie potreby budovania novej prístupovej komunikácie do lokality komerčno-podnikateľskej zóny Modranka juh ako podmieňujúcej realizácie pre povolenie ďalšej výstavby na nových záberových plochách,
- podpora cyklistickej dopravy pri riešení statickej automobilovej dopravy urbanizovaného územia,
- doplnenie podmienok využitia dažďových vôd,
- definovanie podpory uplatnenia strešnej a vertikálnej zelene pri navrhovaní a budovaní objektov,
- definovanie možnosti solárnych panelov pri výstavbe objektov,
- usmernenie pre umiestňovanie klimatizačných jednotiek na fasádach budov.

v časti C.01 – Textová časť Záväznej časti ÚPN mesta Trnava

a

- doplnenie Prílohy 1, so zakreslením vymedzeného stabilizovaného územia nízkopodlažnej obytnej zástavby ako aj plôch zón s jestvujúcim ÚPP vypracovaným v zmysle §4, ods. 2 a 3 Stavebného zákona
výkresu C.02 Regulatívy územného rozvoja Závaznej časti ÚPN mesta Trnava.

Súčasťou Zmeny 03/2015 ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie) v znení neskorších zmien – Úprava regulatívov záväznej časti je aj priemet uvedených zmien a úprav v časti:

A. Textová časť

v potrebnom rozsahu.

-
- (x) Zmena 01/2010 , Zmena 02/2010, Zmena 03/2010, Zmena 04/2010, Zmena 05/2010, Zmena 01/2011, Zmena 02/2011, návrh Zmena 03/2011, Zmena 04/2011, Zmena 01/2012, Zmena 02/2012, Zmena 03/2012, Zmena 01/2013, Zmena 02/2013, Zmena 03/2013, Zmena 04/2013, Zmena 01/2014, Zmena 02/2014, Zmena 03/2014, Zmena 01/2015, návrh Zmeny 03/2015, Zmena 04/2015.

Zmeny v textovej časti Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení Zmeny 03/2015:

Časť A. Textová časť:

- v kapitole:
 - A.1.1. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši
 - v poslednom odstavci:

Po schválení Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) boli v zmysle platnej legislatívy schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave nasledovné zmeny a doplnky, ktoré sa stali súčasťou platného ÚPN mesta Trnava:
 - **za predposledný odsek sa dopĺňa nový odsek** v znení:
 - **Zmena 03/2015**
 - **Úprava regulatívov záväznej časti,**
- v kapitole:
 - A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu
 - v poslednom odstavci:

Po schválení Zmeny 03/2009 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) boli v zmysle platnej legislatívy schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave nasledovné zmeny a doplnky, ktoré sa stali súčasťou platného ÚPN mesta Trnava:
 - **za predposledný odsek sa dopĺňa nový odsek** v znení:
 - **Zmena 03/2015:**
 - **Úprava regulatívov záväznej časti,**
- v kapitole:
 - A.1.3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu
 - **v poslednom odstavci sa dopĺňa jeho znenie** v rozsahu:

Po schválení Zmeny 01/2010, Zmeny 02/2010, Zmeny 03/2010, Zmeny 04/2010, Zmeny 05/2010, Zmeny 01/2011, Zmeny 02/2011, Zmeny 03/2011, Zmeny 04/2011, Zmeny 01/2012, Zmeny 02/2011, Zmeny 03/2012, Zmeny 01/2013, Zmeny 02/2013, Zmeny 03/2013, Zmeny 04/2013, Zmeny 01/2014, Zmeny 02/2014, Zmeny 03/2014, Zmeny 01/2015, **návrhu zmeny 03/2015**, Zmeny 04/2015 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) Mestským zastupiteľstvom v Trnave v zmysle platnej legislatívy sú tieto zmeny zapracované a premietnuté do tohto čistopisu ÚPN mesta Trnava.
- v kapitole:
 - A.2.6. Návrh funkčného využitia územia
 - **ruší sa text, ktorý sa nachádza aj v záväznej časti ÚPN mesta Trnava:**
 - C.01. Textová časť**
 - a dopĺňa sa novým textom** v znení a rozsahu:

V zmysle základného členenia funkcií vertikálneho i horizontálneho charakteru mesta Trnava, stanovená koncepcia navrhuje uplatnenie:

a./ horizontálnej diferenciacie funkcií – územné členenie podľa druhu základných funkcií v urbanizovanom území:

funkčné zóny:

- bývania (RD, BD),
- občianske vybavenie a obslužné funkcie, sprievodné aktivity rekreácie, športu a voľného času (terciárny a kvartérny sektor),

- výroba poľn. a priem., výrobné služby a technické funkcie (sekundárny a primárny sektor),
- systému zelene.

V rámci vyššie uvedeného základného systému členenia funkcií nastáva sústreďovanie každej z nich – stáva sa prevládajúcou funkciou vo vymedzených územných polohách, ktoré stanovuje celková koncepcia.

Na tomto základe je vymedzený základný monofunkčný systém mesta, pričom v priemete do diferencovaných zonálnych štruktúr koncepcia stanovuje nasledovné polohy:

- horizontálna monofunkčnosť – predstavuje ju monofunkčné radenie funkčných celkov bez miešania funkčných prvkov (areály obč. vybavenosti, výrobné areály, obytné plochy...),
- horizontálna polyfunkčnosť – predstavuje ju také radenie monofunkčných prvkov, ktoré vo funkčnom celku vytvárajú polyfunkčné mestské prostredie.

b./ vertikálnej diferenciacie funkcií – priestorové kvalitatívne kritériá rôznorodosti prostredia v územnom priemete.

Nastáva rôznorodé zmiešavanie a skladba funkcií pri:

- vertikálnej polyfunkčnosti, predovšetkým:
 - bývanie vo väzbe so základnou vybavenosťou,
 - bývanie ako doplňujúca funkcia vyššej vybavenosti;
- vertikálna monofunkčnosť:
 - predstavuje ju sústredenie aktivít základných funkcií mesta bez vytvorenia predpokladov ich zlučovania v rámci vertikálneho členenia zástavby.

Základným princípom pre stanovenie regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu, vychádzajúc z:

- druhu urbanistickej funkcie a charakteru zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- polohy regulovaného rozvojového územia v meste,
- charakteru konkrétneho územia.

Územný plán mesta Trnava v jeho záväznej časti rozlišuje základné členenie urbanizovaného územia ako:

- A. Plochy obytného územia**
- B. Plochy terciárneho sektora a polyfunkcie**
- C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora**
- Z. Plochy zelene.**

Tieto jednotlivé základné funkcie sú členené podľa funkcie a spôsobu zástavby v nasledovnej štruktúre, s priradenými funkčnými kódami:

A. Plochy obytného územia	
A.01.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy
A.02.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy
A.03.	Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu
A.04.	Bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe
A.05.	Intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby a mestské vily
A 05^x	Intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby bytových domov a mestské vily pri Sesslerovej sladovni a podnikateľskej zóne s limitovanou kvalitou ekologických podmienok a rozsahom obytného zázemia na parcele BD
A.06.	Viacpodlažná zástavba – bytové domy
A.06^x	Viacpodlažná zástavba bytové domy (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul. – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského)
A.06/Š	Nízkopodlažná zástavba – bytové domy sociálneho bývania s nižším štandardom

B. Plochy terciárneho sektora a polyfunkcie	
B.01.	Mestotvorná polyfunkcia
B.01 ^x	Mestotvorná polyfunkcia (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul. – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského)
B.02/1	Polyfunkčná kostra mesta
B.02/2	Polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov)
B.03.	Plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu
B.04.	Plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier
B.05.	Plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu
B.06.	Plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb
B.07.	Plochy a bloky areálu mestskej pamätihodnosti Sesslerovej sladovne ako zariadenia špecifických jedinečných zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb

C. Plochy sekundárneho a primárneho sektora	
C.01.	Plochy a bloky areálov a zariadení výrobné – obslužnej podnikateľskej zóny (VPZ)
C.02.	Plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby
C.03.	Plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb
C.04.	Plochy rodinných fariem

Z. Plochy zelene	
Z.01.	Plochy lesoparkov
Z.02.	Plochy parkov
Z.03.	Plochy cintorínov
Z.04.	Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií
Z.05.	Záhradkárské osady

Takto definované funkčné využitie územia má pre jednotlivé funkčné kódy stanovené podrobné limity a regulatívy, ktoré sú súčasťou záväznej časti ÚPN mesta Trnava.

Z hľadiska polohy regulovaného rozvojového územia v meste je možné členiť plochy nasledovne:

Plochy vymedzenej centrálnej mestskej zóny (vrátane mestskej pamiatkovej rezervácie):

- ÚPN mesta pre dané územie vo svojej záväznej časti definuje základné funkčné využitie a vymedzenie funkčných blokov,
- podrobné zásady, regulatívy a limity rozvoja pre toto územie stanovuje Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava, v znení neskorších zmien a doplnkov;

Plochy blokov urbanizovaného územia – stabilizované:

- v ktorých ÚPN mesta ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia, pri rešpektovaní stanovených regulatívov pre vymedzený funkčný blok:
 - dostavba – je zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou, v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu,
 - prístavba – je zmena, ktorou sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prepojené s doterajšou stavbou,
 - nadstavba – je obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem,
 - novostavba – je nová stavba so samostatnou prevádzkou.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri

obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území chrániť a rozvíjať.

Posudzovanie dostavieb, prestavieb, pristavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe skutočných (existujúcich, reálnych) ukazovateľov intenzity využitia územia vo vymedzenom funkčnom bloku.

Nová výstavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby.

Stanovenie intenzity zástavby a využitia územia vo funkčnom bloku je potrebné riešiť na základe porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku.

Pri dotváraní týchto území je možné v niektorých prípadoch uplatniť diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby (bez potreby generalizovania stanovenia jednotnej regulácie využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu).

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Plochy blokov rozvojového územia, v ktorom ÚPN mesta navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
 - zásadnú zmenu funkčného využitia,
 - zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu,
- pre ktoré ÚPN mesta stanovuje vo svojej záväznej časti povinnosť vypracovať územnoplánovacia dokumentáciu zóny:
- Územný plán zóny Cukrovar,
- alebo obstarat' a schváliť urbanistické štúdie vychádzajúce z limitov a regulatívov určených pre daný funkčný kód záväznou časťou ÚPN mesta Trnava.

- v kapitole:

A.2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

- v podkapitole:

A.1.12.3 Energetika

- v časti:

A.2.12.3.2 Zásobovanie teplom

- **desiaty odstavec sa upravuje** v rozsahu a znení:

Lokalita záložného zdroja ostane v návrhovom období nezmenená – v jestvujúcom areáli v UO 37/1. Potrebné zvýšenie kapacity záložného zdroja bude možné zabezpečiť vybudovaním:

- ďalšej kotlovej jednotky

alebo

- *paroplynového cyklu.*

Ostatné časti:

- A. Textová časť ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien ostávajú bez zmeny.

Zmeny v záväznej textovej časti Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení Zmeny 03/2015

C.01 Textová časť:

- tvorí samostatnú časť Zmeny 03/2015 ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien (prílohu).