



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 358

KTORÝM SA DOPLŇA VZN č. 345

O ÚZEMNOM PLÁNE MESTA TRNAVA A O REGULATÍVOCH A LIMITOCH VYUŽITIA ÚZEMIA A ZÁSAD PRE ĎALŠÍ ROZVOJ MESTA TRNAVA

Mestské zastupiteľstvo mesto Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 67 a čl. 68 Ústavy SR a podľa §4 ods.3 písmena j) a §6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa §27 ods. 3 zákona SNR č. 50/1976 Zb. o Územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým

Vyhlasuje zmeny Územného plánu mesta Trnava.

Prvá časť Úvodné ustanovenia

Čl.1 Účel nariadenia

Predmetom Zmeny územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) sú zmeny v záväznej časti územného plánu mesta prerokované vo februári a marci 2010 – zmena ÚPN 01/2010, 02/2010 , 03/2010.

Druhá časť Čl.2

VZN č. 345 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava sa dopĺňa a mení takto :

- v časti II čl. 2 ods. 3 v úseku a) v piatom odstavci sa za posledný šiesty odsek dopĺňa nový odsek v znení:
 - **Nevädzová – areál železničného stavebníctva na parc.č.7862/1-4 (BD s limitovanou max. výškou zástavby))**
- v čl. 2 ods. 3 v úseku d) v treťom odstavci sa tretí odsek mení a dopĺňa v znení:
 - **Od Zavarského – ako alt. funkčné využitie k primárnej funkcii – Obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby (podnikateľská komerčná zóna)**
- v čl. 2 ods. 3 v úseku e) v prvom odstavci v treťom odseku v prvom pododseku za prvý odrazník sa dopĺňa nový odrazník v znení:

- **Ul. Pri kalvárii – areál Sesslerovej sladovne ako zariadenie špecifických jedinečných zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb orientovaný na malokapacitnú výrobu sladu a piva jedinečnými zachovanými postupmi s jej prezentáciou pre turizmus a cestovný ruch.**
- v čl. 2 ods. 3 v úseku e) v prvom odstavci, v treťom odseku, v prvom pododseku, znenie v štvrtom odrazníku sa dopĺňa v znení:
 - Bratislavská ul. (v úseku Strojársená – Nerudova – Steinerova SZ – **Zemanov sad pri Bratislavskej ceste**)
- v čl. 2 ods. 3 v úseku e) v prvom odstavci, v treťom odseku, v prvom pododseku, znenie v ôsmom odrazníku sa upravuje nasledovne:
 - **Od Zavarského**
- v čl. 3 za funkčný kód A 05 sa dopĺňa nový funkčný kód v znení:
 - **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**

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - **v bytových domoch (max. 3 NP + podkrovie alt. ustúpené podlažie, min. 75% podlažných plôch určených na bývanie, v rozsahu 4 – 11 b.j.)**
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - **odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov**
 - **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
 - **príslušné motorové a pešie komunikácie**
 - **zeleň záhrady pri bytovom dome**
 - **plochy upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov**
 - **malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov**
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - **nerušiace nevýrobné služby pre obyvateľov**
- **Funkcie neprípustné:**
 - **všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie obytného objektu na parcele pre účely bývania**
 - **samostatne stojace individuálne a radové garáže.**

Doplňujúce ustanovenia:

- **parkovanie užívateľov prípadných nevýrobných služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa**
- **parkovanie bývajúcich a návštevníkov (rezidentov) riešiť**

na pozemku príslušného objektu

- vzhľadom na intenzitu nákladnej dopravy na Ul. Pri kalvárii a možný výskyt zdrojov hluku v príľahlej podnikateľskej zóne bude potrebné zabezpečiť na stranách BD zasiahnutých hlukom nad predpísaný rozsah osadenie výplní okenných a dverných otvorov so zvýšenými zvukovoizolačnými vlastnosťami
- na parkovo upravených plochách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na príp. plochách malého ihriska budovať originálnu identitu
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň uličných priestorov Ul. Pri kalvárii doplniť na strane parcely BD stromoradiím v max. reálne možnom rozsahu
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%
- je potrebné jednotlivými vlastníkami zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
- na pozemku BD v dotyku s komerčnou podnikateľskou zónou vybudovať účinnú viacetážovú hygienickú obvodovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou.

- v čl. 3 za funkčný kód B 06 sa dopĺňa nový funkčný kód v znení:

- **B 07 - plochy a bloky areálu mestskej pamätihodnosti Sesslerovej sladovne ako zariadenia špecifických jedinečných zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb**

Základná charakteristika:

Územie bloku historického areálu slúži pre špecifickú podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore a určené špeciálne aktivity sekundárneho sektora v limitovanom rozsahu, nenarušujúce príľahlé obytné priestory.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - areál historického zariadenia sladovne orientovaný na malokapacitnú výrobu sladu a piva jedinečnými zachovanými postupmi s jej prezentáciou pre turizmus a cestovný ruch
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zachovanie pôvodnej výroby piva a hlavných výrobných postupov spracovania sladu v existujúcich historických priestoroch
 - zariadenia reštauračných služieb, služieb hotelového bývania v primeranom rozsahu v pôvodnom historickom areáli orientované najmä na prezentáciu primárnej funkcie a CR

- zariadenia obchodu orientované najmä na ponuku primárnej funkcie areálu a cestovný ruch
- administratíva vo väzbe na primárne a prípustné funkcie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- plochy parkovísk pre návštevníkov a pracovníkov
- príslušné motorové a pešie areálové komunikácie
- spevnené plochy nevyhnutné pre zabezpečenie výrobných procesov sladovne (s orientáciou najmä v severnej časti areálu)
- priestranstvá upravené primeraným mobiliárom, zeleňou a vybavenosťou pre krátkodobý relax návštevníkov
- zeleň areálu imidžová
- zeleň uličná, sprievodná zeleň komunikácií
- zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania pre návštevníkov a pracovníkov
- zeleň areálu obvodová
- zeleň hygienická na elimináciu emisií a imisií v ovzduší
- Funkcie podmiennečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové výrobné zariadenia primárnej funkcie s potrebou ich umiestnenia v nových objektoch
 - rozšírenie funkčného využitia reálu a súvisiace funkcie nad rámec prevládajúcej primárnej funkcie a prípustných funkcií
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
 - pohotovostné bývanie pre zamestnancov v obmedzenom rozsahu
- Funkcie neprípustné:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel a obytného územia mesta pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- podmienkou činnosti primárnej funkcie a prípustných funkcií v areáli je uplatňovanie technologických výrobných postupov bez negatívneho vplyvu na vymedzené príľahlé plochy bývania a obytné plochy mesta
- obnova jestvujúcich objektov pamätihodnosti mesta musí byť v súlade s podmienkami určenými príslušnými orgánmi pamiatkovej ochrany
- v prípade nevyhnutnosti budovania prípadných nových objektov pre zabezpečenie primárnej funkcie

- areálu tieto orientovať do severnej časti areálu so zabezpečením vizuálnej, hmotovej a výškovej dominancie historických objektov
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
 - areálová zeleň musí byť budovaná minimálne na 25% rozlohy areálu
 - v prípade nedostatku plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
 - účinnú viacetážovú hygienickú obvodovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou v areáli orientovať najmä pozdĺž toku Trnávka a severnom okraji areálu aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu
 - budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou investora
 - ako súčasť plôch priestranstiev upravených pre krátkodobý relax návštevníkov a parkovo upravených plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko a i.), resp. riešiť v areáli iný vodný prvok aj umelo vytvorený
 - na priestranstvách upravených pre relax návštevníkov a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu
 - zeleň uličných priestorov Ul. Pri kalvárii doplniť na strane areálu stromoradiám v max. reálne možnom rozsahu
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 100 m² plochy parkoviska
 - geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 20%
 - trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov.
- v čl. 3 v poslednom odstavci sa dopĺňajú v tabuľke nové funkčné kódy v nasledovnom rozsahu

Koeficient funkčného využitia vymedzených blokov	Priem. podlažnosť	Index ploch (max.)	Index podlažných ploch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.05	4	0,30	1,1	0,25	Pre územie pri Nevädzovej ul. vymedzené parc.č. 7862/1-4 (k.ú. Trnava) platí nasledovný regulatív výšky zástavby: - max. podlažnosť: - 3 nadzemné podlažia - max. výška zástavby: - 10 m nad pôv. úrovňou terénu
A 05 ^x	3 - 4	0,45	1,8	0,25	
B.07	2 - 3	0,45	1,5	0,25	

- v čl. 4 ods. 3 v úseku b) gastronómické služby sa za druhý odsek dopĺňa nový odsek v znení:
 - **významným prvkom špecifických gastronómických služieb sa stane areál Sesslerovej sladovne, orientovaný na využitie malokapacitnej výroby piva jedinečnými zachovanými postupmi.**
- v čl. 5 ods. 3 za štvrtý odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **zabezpečiť vybudovanie mostného prepojenia (ponad železničnú trať) Nitrianska cesta – Od Zavarského kategórie MO 8/40**
- v čl. 5 ods. 4 v poslednom štvrtom odseku doplniť nasledovne:
 - v návrhovom období **riešiť rozvoj** najmä podľa:
- v čl. 5 ods. 4 za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
 - **tieto linky MAD doplniť resp. predĺžiť v trase Nitrianska cesta – Od Zavarského (cez navrhovaný mostný nadjazd ponad železničnú trať)**
- v čl. 5 ods. 5 v druhom odseku v piatom pododseku za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
 - **Nitrianska cesta – Od Zavarského (cez navrhovaný mostný nadjazd ponad železničnú trať)**
- v čl. 7 ods. 1 za posledný šiesty odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **zabezpečiť obnovu pamätihodnosti mesta – areálu Sesslerovej sladovne s pôvodným využitím historického zariadenia sladovne orientovaným na malokapacitnú výrobu sladu a piva jedinečnými zachovanými postupmi s jej prezentáciou pre turizmus a cestovný ruch.**
- v čl. 16a za posledný desiaty bod sa dopĺňa jedenásty v znení:

11. Pre územie vymedzené na parc.č. 7862/1 – 4, k.ú. Trnava (pôv. areál Železničného stavebníctva, a.s.), ktoré je určené pre funkčné využitie:

 - **Plochy obytného územia – viacpodlažná zástavba (bytové domy) s funkčným kódom:**
 - A.05 – intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby bytových domov a mestské vily v návrhovom období do r. 2025 sa stanovujú nasledovné regulatívy výšky zástavby:**
 - **max. podlažnosť:**

- **3 nadzemné podlažia**
- **max. výška zástavby:**
 - **10 m nad pôvodnou úrovňou terénu.**
- v čl. 17 v druhom odstavci za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **obytná zóna Nevädzová – sever (pôv. areál Železničného stavebníctva, a.s.)**
- v čl. 18 v prvom odstavci v oddieli c) za dvanásty odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
 - **mostné napojenie (ponad železničnú trať) Nitrianska cesta – Od Zavorského**

Tretia časť

Čl. 3

Záverečné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 14.5.2010

V Trnave dňa 29.4.2010

Ing. Štefan Bošňák
primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 27.4.2010