



## MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 305

**KTORÝM SA DOPLŇA VZN č. 227 V ZNENÍ VZN č. 239, VZN č. 259, VZN č. 270,  
VZN č. 282, VZN č. 286 a VZN č. 296**

#### **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 (aktualizácia rok 2004) sú zmeny v záväznej časti územného plánu mesta Trnava z roku 2004 prerokovávané v prvom polroku roka 2008.

##### **Druhá časť Čl.2**

VZN č. 227 v znení VZN č. 239, VZN č. 259, VZN č. 270, VZN č. 282, VZN č. 286 a NZN č. 296 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. 2,
  - na koniec 6. odsek sa dopĺňa:
    - **a na južnom okraji k.ú. Modranka po oboch stranách diaľnice v nadväznosti na k.ú. Zeleneč.**
- v časti II čl. 2 ods. 3 písmeno a)
  - v 1. odstavci, v 2.odseku, v 3. pododseku sa dopĺňa a mení v znení:
    - UO 36 – obytný súbor Kočišské (**v rozsahu centrálnej časti zóny**)
  - v 2. odstavci, 2. odseku, 8. pododsek sa mení a dopĺňa v znení:
    - UO 36- Kočišské (**vrátane lokality Biely Kostol – Rekreačná ulica**), pričom **v jednom RD je možné riešiť max. 2 b.j.)**

- v časti II čl. 2 ods. 3 písmeno a)
  - v 2. odstavci, v 2. odseku, 9. pododsek sa mení o dopĺňa v znení:
    - **UO 37 – Za traťou 1 – 2 a Za traťou 3 v rozsahu vymedzeného územia (mimo PHO poľnohospodárskych areálov na Modranskej ceste**
  - v poslednom 3. odstavci, 2. odseku, ruší sa 2. pododsek v znení:
    - UO 37 – Nad Kamennou cestou
- v časti II čl. 2 ods. 3 písmeno b)
  - v 1. odstavci, v 1. odseku, dopĺňa sa tretí pododsek v rozsahu:
    - ťažiskových polôh jednotlivých mestských štvrtí s prevažujúcou funkciou bývania, subcentier jestvujúcich i navrhovaných sídlisk **BD a RD**
  - a tu za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník v znení:
    - **obytný súbor Kočišské (v rozsahu centrálnej časti zóny)**
  - v 1. odstavci, v 1. odseku, 4. pododseku, za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník v znení:
    - **Prúdy ( v smerovaní Spartakovskej ul.) – Zavorská cesta**
- v časti II čl. 2 ods. 3 písmeno d)
  - v 1. odstavci, za 3. odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
    - **Pažitný mlyn – severný obchvat I/51 na záberových plochách (UO 27)**
  - za 3. odstavce sa dopĺňa nový odstavec v znení:
 

**V návrhovom období významným prvkom priemyslu budú aj rozvojové záberové plochy na južnom okraji k.ú. Modranka po oboch stranách diaľnice D1, previazané s rozvojovým územím priemyselnej výroby v k.ú. Zeleneč.**
- v časti II čl. 3
  - ruší sa znenie jednotlivých funkčných kódov v celom rozsahu a nahrádza sa novým znením jednotlivých funkčných kódov v znení:

## **A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy**

### **Základná charakteristika:**

**Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.**

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - **bývanie v obytných budovách – rodinných domoch**
  - **vhodné funkcie**
    - **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
    - **príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD**
    - **nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov**
    - **zeleň súkromných záhrad**
    - **parkovo upravená plocha verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov**
    - **zeleň uličná, líniová**
    - **malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia**
- **podmienečne vhodné funkcie**
  - **zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách**

- nezávadné drobné predajne, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku, nie v radovej zástavbe
- malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
- zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotechiky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektropredajne, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
  - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
- parkovo upravenú plochu, resp. verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m. Doporučená optimálna veľkosť upravenej plochy je do 0,5 ha, resp. min. 3% z výmery jednotlivých stavebných pozemkov. Veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí.
- ako súčasť parkovo upravených plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie parkovo upravených plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov

- zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej
- zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere min 50% plochy pozemku
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,5
- pre radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 250 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti väčší ako 0,6
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou čiarou, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 1,5 m
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízokspádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
- stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).

## **A 02 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy**

### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch
  - vhodné funkcie

- možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
- nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
- parkovo upravená plocha verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- zeleň uličná, líniová
- malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
- podmiennečne vhodné funkcie
  - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách
  - nezávadné drobné predajne s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku, nie v radovej zástavbe
  - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
  - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
  - zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej techniky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektropredajne, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 1 000 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,4; ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) alebo urbanistická štúdia nestanoví inak
- pre prípadné radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 600 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti väčší ako 0,4; ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) alebo urbanistická štúdia nestanoví inak

- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavňé miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch
- parkovo upravená plocha, resp. verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m. Doporučená optimálna veľkosť upravenej plochy je do 0,5 ha, resp. min. 3% z výmery jednotlivých stavebných pozemkov. Veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí.
- ako súčasť parkovo upravených plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie parkovo upravených plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
  - zeleň uličných priestorov je potrebné doplniť min. o jednostrannú alej
- riešiť zeleň súkromných záhrad na výmere 60% plochy pozemku, minimálne však na 600 m<sup>2</sup>
- riešiť predzáhradku pred rodinným domom na ploche o výmere minimálne 100 m<sup>2</sup>
- geograficky nepôvodné dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou čiarou, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 1,5 m
- stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia

- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).

**A 03 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu (v lokalite Kamenný mlyn – časť pri Kolibe)**

**Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanej plochy parcely max. 0,1.

**Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 2 NP + podkrovia)
  - **vhodné funkcie**
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov
    - zeleň súkromných záhrad
    - parkovo upravená plocha verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
    - zeleň uličná líniová
    - športové plochy a ihriská, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 50% podlažných plôch
    - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové
    - nezávadné drobné predajne s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku, nie v radovej zástavbe
    - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
    - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
    - zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
- **nepripustné funkcie**
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby) všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenie dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej techniky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb,

vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania a parkových úprav záhrad
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- odstavné miesta pre bývajúcich i návštevníkov RD (rezidentov) sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD a garáže budú integrované do obytného domu.
- ako súčasť pridružených plôch verejných a uličných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie prvkov zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej
- zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere nad 90% plochy pozemku, minimálne však na 2000 m<sup>2</sup>
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách mimo území súkromných záhrad použiť max. do 30%
- penzióny nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienčne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku
- prípadné doplnkové stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov, s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom) s výmerou do 50m<sup>2</sup>.
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).

#### **A 04 – bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe**

##### **Základná charakteristika:**



Územie bloku slúži výlučne na bývanie v bytových (väčšinou nízkopodlažných) a rodinných domoch, s možnosťou lokalizácie vybavenosti i nad rámec príslušného územia.

**Funkčné využitie:**

- **pripustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - bývanie v obytných budovách – bytových a rodinných domoch
  - **vhodné funkcie**
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania, nevýrobných služieb
    - malé ubytovacie zariadenia (penzióny, malé hotely)
    - zariadenia kultúrne, cirkevné, sociálne, zdravotné, školské, športové
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - nevyhnutné odstavné miesta a garáže pre rezidentov
    - zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
    - zeleň uličná, líniová
    - zeleň pri občianskej vybavenosti
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - nezávadné drobné predajne s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku, nie v radovej zástavbe
    - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy
    - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.)
    - zdravotnícke zariadenia, MŠ slúžiace pre obsluhu príslušného územia
    - malé zariadenia výroby nerušiace okolité obytné prostredie
    - obchodné a kancelárske budovy
- **nepripustné funkcie**
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej techniky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predaj záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

### **Doplňujúce ustanovenia:**

- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku väčší ako 0,5
- pre radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 250 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku 0,6
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia vrátane pridružených plôch verejných priestranstiev nesmie prekročiť ukazovateľ 100 b.j./ha
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb, prípadne zariadení nezávadnej výroby a výrobných služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovanie obyvateľov BD (rezidentov) je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu BD
- parkovacie a odstavné miesta rezidentov RD je potrebné riešiť na príslušnom pozemku RD
- na jestvujúcich sídliskách a plochách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť min. v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto
- plochy sídlisk regulatívmi vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková úprava
- parkovo upravenú plošnú zeleň, resp. verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m. Pre rodinné domy doporučená optimálna veľkosť upravenej plochy je do 0,5 ha, resp. min. 3% z výmery jednotlivých stavebných pozemkov. Veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí.
- pre územie bytových domov je doporučená min. veľkosť upravenej plochy 0,5 ha, optimálna výmera 3-5m<sup>2</sup> na 1 obyvateľa zóny, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza.
- na plochách verejných parkových plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať mobiliárom originálnu identitu
- ako súčasť verejných parkových plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri bytových domoch v nových zónach bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť na výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt

- zeleň pri existujúcich objektoch bytových domov a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
  - riešiť zeleň súkromných záhrad na výmere min. 50% plochy pozemku
  - geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
  - pri stavbe rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách v dotyku, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
  - v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou čiarou, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 1,5 m
  - je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
  - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienenečne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.
  - prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospadovou strechou (do 17
- stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)
  - stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom.
  - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
  - trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene
  - riešenie uličného oplotenia zástavby rodinných domov musí byť súčasťou stavebného povolenia
  - uličné oplotenie zástavby rodinných domov môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).

#### **A 05 – Intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby bytových domov a mestské vily**

##### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži na bývanie

##### **Funkčné využitie:**

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - bývanie v obytných budovách
    - v intenzifikovaných formách nízkopodlažnej zástavby

- v bytových domoch charakteru mestskej vily (max. 4 NP, min. 75% podlažných plôch určených na bývanie, zväčša do 8 – 10 b.j.)
- vhodné funkcie
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných pravidlo)
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
  - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
  - uličná líniová zeleň
  - verejná zeleň pri obytných budovách
  - zeleň pri občianskej vybavenosti
  - zeleň pričlenená k mestskej vile
  - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
- podmiennečne vhodné funkcie
  - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy
  - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, základná občianska vybavenosť, športové zariadenia, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia vrátane pridružených plôch verejných priestorov nesmie prekročiť ukazovateľ 120 b.j./ha
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- parkovanie bývajúcich a návštevníkov (rezidentov) riešiť na pozemku príslušného objektu
- plochy sídlisk regulatívami vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková úprava

- parkovo upravenú plošnú zeleň, resp. verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m. Pre mestské vily doporučená optimálna veľkosť upravenej plochy je do 0,5 ha, resp. min. 3% z výmery jednotlivých stavebných pozemkov. Veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí.
- pre územie bytových domov je doporučená min. veľkosť upravenej plochy 0,5 ha, optimálna výmera 3-5m<sup>2</sup> na 1 obyvateľa zóny, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza.
- na plochách verejných parkových plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať mobiliárom originálnu identitu
- ako súčasť verejných parkových plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri bytových domoch v nových zónach bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- na jestvujúcich sídliskách a plochách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť min. v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť na výmere minimálne 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- zeleň pri objektoch bytových domov a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia (ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité
- je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť minimálne formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene

#### A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

## **Základná charakteristika:**

**Územie bloku slúži na bývanie.**

## **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - **bývanie v obytných budovách – bytových domoch nad 3 NP, pri novonavrhovaných objektoch do 5 NP + podkrovia alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava) ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak**
  - **vhodné funkcie**
    - **zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy**
    - **nevyhnutné plochy technického vybavenia územia**
    - **príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD**
    - **zeleň pri bytových domoch**
    - **parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov**
    - **malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov s príslušnou zeleňou**
    - **líniová zeleň uličná a verejných priestorov**
    - **zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania**
    - **zeleň pri občianskej vybavenosti**
    - **zeleň pri bytových domoch**
    - **odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo)**
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - **sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia**
- **neprípustné funkcie**
  - **všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej techniky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.**
  - **všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadávčov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania**
  - **samostatne stojace individuálne a radové garáže.**

## **Doplňujúce ustanovenia:**

- prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia vrátane pridružených plôch verejných priestorov nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- parkovanie bývajúcich ich návštevníkov (rezidentov) riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrhaného bytového domu
- plochy sídlisk regulatívami vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková úprava
- na jestvujúcich sídliskách a plochách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť min. v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto
- verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, optimálna výmera 3-5 m<sup>2</sup> na 1/obyvateľa zóny), alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza
- na plochách verejných parkových plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať mobiliárom originálnu identitu
- ako súčasť verejných parkových plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri bytových domoch v nových zónach bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť minimálne formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- zeleň pri objektoch bytových domov a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia (ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%

- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreveny jedovaté a trnité
- je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene

**A 06/Š – Nízkopodlažná zástavba - bytové domy zo zníženým štandardom a redukovaným rozsahom vybavenosti**

**Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži na bývanie s nižším štandardom bývania pre špecifické skupiny obyvateľov.

**Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - bývanie v nízkopodlažných bytových domoch - do 3 nadzemných podlaží
  - **vhodné funkcie**
    - verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
    - líniová zeleň uličná a verejných priestorov
    - zeleň pri bytových domoch
    - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové a pešie komunikácie
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - sociálne a bezpečnostné zariadenia pre obsluhu územia
- **nepripustné funkcie**
  - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - garáže slúžiace pre rezidentov a ostatné stavby neslúžiace výhradne pre dominantnú funkciu
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- územie bloku môže byť opticky a fyzicky odčlenené od zastavaného územia obce do uzavretého samostatného areálu
- parkovacie a odstavné miesta pre obyvateľov je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu bytového domu, resp. vyčleneného areálu
- pokiaľ sú priestorové možnosti riešeného územia, pozemku dostatočné, riešiť parkovú plochu v okruhu bývania do 300m ako miesto pre sociálne kontakty



- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%.

## **B 01 – mestotvorná polyfunkcia**

### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štrukturálnom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25%
    - stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie
    - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov
  - **vhodné funkcie**
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidlo
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
    - verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov, resp. parkovo upravená plošná zeleň
    - líniová zeleň uličná a verejných priestorov
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
    - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
    - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne
    - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.
    - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území

- **nepripustné funkcie**
  - **všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.**
  - **všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely**
  - **samostatne stojace individuálne a radové garáže.**

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- **pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava) – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak**
- **na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak**
- **parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa**
- **odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu**
- **v území bloku riešiť verejné parkové úpravy**
- **riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt**
- **pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných komplexov budovať verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov**
- **verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov povinne riešiť v novom polyfunkčnom komplexe s podielom bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, optimálna výmera 3-5 m<sup>2</sup> na 1/obyvateľa zóny), alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza.**
- **ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a verejných parkových plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený**
- **budovanie priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov**

v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov

- pri budovaní polyfunkčných komplexov s podielom bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene
- zeleň pri polyfunkčných objektoch a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

## **B 02 – polyfunkčná kostra mesta**

### **Základná charakteristika:**

Územie verejných priestranstiev a časti blokov do nich orientovaných slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - štrukturovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou a zariadeniami a dopravnými zariadeniami regionálneho významu (stanica ŽSR, stanica SAD), v priestoroch vnútorného okruhu a hlavných mestských radiál
    - stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
    - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov
  - **vhodné funkcie**
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov (napr. ČS PHM)
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov príslušného obytného územia, resp. územia CMZ – ako súčasť podzemných podlaží objektov občianskej vybavenosti
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
    - verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax

a spoločenské kontakty rezidentov, resp. parkovo upravená plošná zeleň

- líniová zeleň uličná a verejných priestorov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- zeleň malých ihrísk pre neorganizovaný šport rezidentov
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
- podmiennečne vhodné funkcie
  - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školy regionálneho významu, kostoly a modlitebne
  - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území
  - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne autosúčiastok, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- riešiť v území bloku malé parkové úpravy
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt

- pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných komplexov budovať verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov povinne riešiť v novom polyfunkčnom komplexe s podielom bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, optimálna výmera 3-5 m<sup>2</sup> na 1/obyvateľa zóny), alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza.
- ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a verejných parkových plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri budovaní polyfunkčných komplexov s podielom bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- pri stavbe nových objektov alebo ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách, pokiaľ to následný nižší stupeň ÚPD na území zóny nestanoví inak
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

### **B 03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu**

#### **Základná charakteristika:**

Územie školských areálov regionálneho a nadregionálneho významu (VŠ, SŠ), miestneho významu (ZŠ), územie zdravotníckych areálov (nemocnica), administratívnych zariadení, správy, vedy, výskumu a pod.

#### **Funkčné využitie:**

- prípuštné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia

- **vhodné funkcie**
  - zariadenia stravovania pre zamestnancov a užívateľov
  - bývanie v internátoch, ubytovniach a pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti
  - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
  - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
  - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
  - parkovo upravená plošná zeleň areálov
  - líniová zeleň areálov
  - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- **podmienečne vhodné funkcie**
  - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
- **nepripustné funkcie**
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovie - resp. ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava) – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v jestvujúcich areáloch zachovaná minimálne na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene a v nových areáloch má byť budovaná minimálne na 40% rozlohy areálu (ZŠ, SŠ, VŠ, zdravotné zariadenia a pod.)
- vyhradené areálové priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre spoločenské kontakty, príp. relax rezidentov povinne riešiť pri nových objektoch vybavenosti
- ako súčasť vyhradených areálových priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený

- budovanie plôch areálovej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou investorov
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- v školských zariadeniach nepoužívať dreviny jedovaté a trnité
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

#### **B 04 – plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier**

##### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre činnosť veľkých komerčných centier.

##### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - komerčná vybavenosť – obchody, služby, verejné stravovanie v monofunkčných areáloch a objektoch, vrátane potrebných parkovacích plôch
  - **vhodné funkcie**
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - dopravná vybavenosť a služby (ČS PHM, stravovanie, ubytovanie)
    - parkovo upravená plošná zeleň
    - líniová zeleň
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
    - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
    - zeleň strešná
    - zeleň malých ihrísk, oddych návštevníkov
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, kostoly a modlitebne
    - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúce charakter, prevádzku a vzhľad prostredia
- **neprípustné funkcie**
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

##### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu
- riešiť v území bloku malé parkové úpravy

- pri objektoch komerčnej vybavenosti budovať malé parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a malých parkových plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre spoločenské kontakty, príp. relax rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, je povinnosťou jednotlivých investorov
- nedostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.)
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb, orientovať najmä na plochy v dotyku s obytným územím sídlisk
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

## **B 05 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu**

### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - športová vybavenosť
    - zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch
  - **vhodné funkcie**
    - športové ihriská, vodné plochy a kúpaliská, obchody, služby, verejné stravovanie, ubytovanie (camping, hotely, penzióny, objekty chatovej a chalupníckej rekreácie)
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
    - lesoparkovo a parkovo upravená plošná zeleň
    - líniová, obvodová zeleň
    - zeleň prírodných športových areálov
    - zeleň kúpalísk
    - zeleň kultúrno-športových zariadení
    - zeleň ubytovacích a stravovacích zariadení
- **podmienečne vhodné funkcie**



- zariadenia komplexných služieb pre motoristov
- záhradkárske osady
- sociálne, kultúrne, zdravotnícke, školské zariadenia, kostoly a modlitebne
- objekty bývania (RD) v minimálnom rozsahu pôvodnej zástavby
- bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia
- neprípustné funkcie
  - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- nie je možné umiestňovať nežiaduce zariadenia kumulujúce funkcie nesúvisiace alebo len okrajovo súvisiace so športom (reštauračné a hotelové komplexy), alebo ktoré by svojim rozsahom presahovali dominantnú funkciu vymedzeného bloku – šport a rekreácia
- parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu
- riešiť v území bloku malé parkové úpravy
- zeleň prírodných športových areálov musí byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 40% rozlohy areálu
- zeleň kúpalísk musí byť budovaná, resp. zachovaná na rozlohe minimálne 500 m<sup>2</sup>
- zeleň kultúrno-športových, ubytovacích a stravovacích zariadení musí byť budovaná, resp. zachovaná minimálne na výmere 200 m<sup>2</sup> na jeden objekt
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich zeleňou strešných záhrad i s vybavenosťou pre relaxačný pobyt v potrebnom rozsahu
- na obvode areálov budovať tzv. obvodovú zeleň
- zeleň ulíc, uličných priestorov vedúcich v rámci bloku a športovo-rekreačných, kultúrnych areálov k jednotlivým zariadeniam doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia  
dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene
- vo vzdialenosti 10 m od územnej hranice parkov a lesoparkov je stanovené ochranné pásmo.

#### **B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb**

### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora, nenarušujúce príľahlé obytné priestory.

### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
  - **vhodné funkcie**
    - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu
    - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
    - parkovo upravená zeleň verejných priestorov a areálov
    - líniová zeleň verejných priestorov a areálov
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
    - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
    - zeleň doplnkových zariadení
    - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia (doplnené o vysokú zeleň)
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocovanie)
- **neprípustné funkcie**
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

### **Doplňujúce ustanovenia:**

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- v osobitných prípadoch po odbornom posúdení možnosť alternatívneho využitia časti územia bloku v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01.
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná minimálne na 20% rozlohy areálu, resp. v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene

- v nových i navrhovaných areáloch je potrebné budovať parkovú a izolačnú zeleň na vnútornom obvode areálu v dotyku s obytnými plochami (i za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu)
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri doplnkových sociálnych, kultúrnych, zdravotníckych a športových zariadeniach riešiť zeleň na výmere minimálne 200 m<sup>2</sup>
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich zeleňou strešných záhrad i s vybavenosťou pre relaxačný pobyt v potrebnom rozsahu
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

#### **C 01 – plochy a bloky areálov a zariadení výrobnob-obslužnej podnikateľskej zóny (VPZ)**

##### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v sekundárnom sektore.

##### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, skladov a špecifické zariadenia obchodu
  - **vhodné funkcie**
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, obchodu
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
    - líniová zeleň verejných priestorov a areálov
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - objekty administratívy vo väzbe na jestvujúce areály
    - zariadenia verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom
    - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia pre rezidentov

- špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratóriá, dielne a pod.)
- hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia
- areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
- pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocovanie)
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- pri stavbe nových objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru, výšku, podlažnosť jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, max. výška zástavby 4 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná minimálne na 20% rozlohy areálu, resp. v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich strešnou zeleňou v potrebnom rozsahu
- v nových i jestvujúcich areáloch je potrebné budovať dostatočne širokú izolačnú zeleň na vnútornom obvode areálu v dotyku s obytnými plochami (i za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu)
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- vo vnútri areálov na ich obvode riešiť tzv. obvodovú, izolačnú, hygienickú zeleň
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- zeleň spevných plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny použiť max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

#### **C 02 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby**

##### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby.

#### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov a stavebníctva
  - **vhodné funkcie**
    - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
    - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - železničné vlečky
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
    - líniová zeleň verejných priestorov a areálov a hygienicko - izolačná líniová zeleň
    - zeleň pri administratívnych budovách
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - zariadenia verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom
    - služby pre motoristov (ČS PHM, servis a pod.)
    - špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratória, dielne a pod.)
    - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia
    - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocovanie)
- **nepripustné funkcie**
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
  - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- pri stavbe nových objektov alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru, výšku, podlažnosť jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, max. výška zástavby 4 NP + odsadené podlažie – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu
- vo vnútornom obvode priemyselných zón a areálov prioritne budovať tzv. obvodovú, izolačno - hygienickú zeleň s min. šírkou 10 – 20 m v závislosti od priestorových možností zóny, prioritne zo strany jestvujúcich a plánovaných obytných území a zo strany prevládajúcich vetrov
- minimálna šírka izolačno - hygienickej zelene pozdĺž železničnej trate 10 m

- doporučený rozsah areálovej parkovo upravenej plošná a líniovej zelene je min. 20% rozlohy areálu
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť strešnou zeleňou v potrebnom rozsahu
- v nových i navrhovaných areáloch je potrebné budovať dostatočne širokú izolačnú zeleň na vnútornom obvode areálu v dotyku s obytnými plochami (i za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu)
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny použiť max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

### **C 03 – plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb**

#### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb.

#### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
    - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba
- **vhodné funkcie**
  - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia
  - doplnkové sociálne zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
  - parkovo upravená plošná zeleň areálov
  - líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
  - zeleň pri administratívnych budovách
  - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
  - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- **podmienečne vhodné funkcie**
  - špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratóriá, dielne a pod.)
  - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
- **nepripustné funkcie**

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu
- predpoklady postupnej premeny funkčného využitia areálov s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybavením technickou infraštruktúrou na výrobnou-obslužnú podnikateľskú zónu (VPZ) v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01. alebo na zónu areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb v rozsahu stanovenom kódovým označením B.06
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 30% rozlohy areálu
- vo vnútornom obvode areálov musí byť prioritne budovaná tzv. obvodová, izolačno - hygienická zeleň dostatočne široká (i za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu)
- situovanie izolačno-hygienickej zelene na obvode areálu je prioritné zo strany jestvujúcich a plánovaných obytných území a zo strany prevládajúcich vetrov
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- na obvode areálov používať len dreviny geograficky pôvodné používať dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté max. do 20%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

#### **C 03x – plochy rodinných fariem**

##### **Základná charakteristika:**

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia rodinných fariem.

##### **Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov
    - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba
  - **vhodné funkcie**
    - objekty bývania užívateľa
    - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov

- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
- parkovo upravená plošná zeleň areálov
- líniová hygienicko-izolačná zeleň areálov
- zeleň pri administratívnych a obytných budovách
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- podmiennečne vhodné funkcie
  - poskytovanie služieb v agroturistike a cestovnom ruchu
- neprípustné funkcie
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu
- areálová zeleň v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 30% rozlohy areálu
- vo vnútornom obvode areálov musí byť prioritne budovaná tzv. obvodová, izolačno - hygienická zeleň
- situovanie izolačno-hygienickej zelene na obvode areálu je prioritné zo strany jestvujúcich a plánovaných obytných území a zo strany prevládajúcich vetrov
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- zeleň vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- používať len dreviny geograficky pôvodné, podporiť výsadby tradičného genofondu ovocných a okrasných drevín a úžitkových rastlín.

#### **Z 01 – plochy lesov osobitného určenia**

##### **Základná charakteristika:**

Územie slúži pre budovanie plôch lesov osobitného určenia, lesoparku a parkových plôch.

##### **Funkčné využitie:**

- prípusťné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - vysoká zeleň parková
    - zeleň lesných porastov a lesoparkov
    - zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch, cyklotrasách
  - vhodné funkcie
    - plochy a zariadenia prírodných športových plôch, oddychovo-relaxačných trás
    - príslušné cyklistické a pešie komunikácie
    - parkovo, lesoparkovo, lesne upravená plošná zeleň prírodných športových ihrísk



- líniová zeleň prírodných športových ihrísk
- zeleň objektov občianskej vybavenosti
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň prírodných športových ihrísk
- podmiennečne vhodné funkcie
  - obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
  - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie lesoparku i využitie susedných parciel pre určené účely.

#### **Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch lesov osobitného určenia a lesoparku (na príľahlých plochách)
- parkovo upravené plochy pri objektoch občianskej vybavenosti riešiť minimálne na výmere 500 m<sup>2</sup>
- zeleň komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej, v závislosti od priestorových možností
- zeleň parkovísk, spevnených plôch na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- vo vzdialenosti 10 m od územnej hranice lesov osobitného určenia je stanovené ochranné pásmo
- pre stromy vo veku nad 150 rokov zabezpečiť osobitnú ochranu
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 10%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

#### **Z 02 – plochy cintorínov**

##### **Základná charakteristika:**

Územie slúži pre budovanie plôch cintorínov.

##### **Funkčné využitie:**

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - funkcia cintorína
  - vhodné funkcie
    - funkcia spoločenská podporená výsadbou vysokej zelene najmä po obvode cintorína
    - parkovo upravená plošná a líniová zeleň hlavných priestorov
    - príslušné pešie komunikácie
- podmiennečne vhodné funkcie
  - doplnkové zariadenia služieb a predaja
  - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
  - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie plôch cintorína i využitie susedných parciel pre určené účely.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na príľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov
- nepoužívať na cintorínoch umelé trávnikové koberce.

**Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií**

**Základná charakteristika:**

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

**Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
  - **vhodné funkcie**
    - budovanie technických opatrení – protihlukových stien
    - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
  - **podmienečne vhodné funkcie**
    - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.) – ako súčasť a zariadenie výhradne príslušnej komunikácie
    - objekty hromadných odstavných a garážovacích zariadení (nie ako súčasť príľahlých uzavretých areálov)
    - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- **nepripustné funkcie**
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- nepoužívať dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté, vysádzať dreviny podporujúce krajinný obraz
- na plochách izolačno-hygienickej zelene zriadiť psie lúky (plochy na venčenie psov).

**Z 04 – záhradkárske osady**

**Základná charakteristika:**

Územie slúži pre budovanie záhradkárskych osád.

**Funkčné využitie:**

- **prípustné funkcie**
  - **dominantné (primárne) funkcie**
    - funkcia produkčná
    - funkcia rekreačno-relaxačná
  - **vhodné funkcie**

- objekty záhradných chát a prístreškov užívateľov jednotlivých záhrad
- príslušné pešie a prístupové komunikácie
- podmiennečne vhodné funkcie
  - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- parkovanie pre rezidentov musí byť riešené v rámci vymedzeného areálu záhradkárskej osady (pri vstupe do areálu)
  - objekty chatiek a prístreškov môžu byť s 1 nadzemným podlažím a možným podkrovím, s max zastavanou plochou celkove do 25 m<sup>2</sup> na 1 záhradu a s minimálnymi nárokmi na technickú infraštruktúru (elektrina, príp. spoločná vodovodná prípojka na verejný vodovod)
  - susedné záhradkové chatky sa nesmú stavebne spájať tak, aby stavebne na seba spolu nadväzovali so svojimi obvodovými stenami a musia tvoriť samostatné od seba stavebne i priestorovo oddelené samostatné objekty (v prípade už existujúcich objektov, ktoré sú spojené spoločným múrom nesmie v budúcnosti súčet zastavanej plochy oboch objektov presiahnuť 25 m<sup>2</sup>)
  - objekty v záhradkovej osade nie je možné využívať na účely prechodného ani trvalého bývania.
- 
- v časti II čl. 5 v 3. odstavci, 1. odseku
    - za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
      - **vybudovanie hlavnej dopravnej obslužnej osi v lokalite obytného súboru Kočišské vo funkčnej triede C2 a kategórii MO 9/60 vrátane jeho napojenia na Kamennú cestu a doplňujúcu sieť miestnych komunikácií v zmysle členenia tejto obytnej zóny na jednotlivé vymedzené funkčné bloky**
    - za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
      - **napojiť nové komunikácie priemyselnej zóny Trnava Juh na obslužné komunikácie v príľahlej priemyselnej zóne Zeleneč v k.ú. Zeleneč a ďalej na cestu III/06118 v jej novej trase podľa ÚPN obce Zeleneč v znení zmeny 02/2008**
    - v 6. odstavci sa za posledný pododsek dopĺňa nový pododsek v znení:
      - **priemyselná zóna Trnava Juh – obec Zeleneč**
  - v časti II čl. 6 v 2. odstavci,
    - za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
      - **v prípade potreby realizovať káblovú 22 kV prípojku z transformovne 110/22 v býv. areáli TAZ do lokality obytného súboru Kočišské**
    - za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
      - **realizovať VVN prípojku so samostatnou rozvodňou, príp. VN prípojkou (podľa potreby) do priemyselnej zóny Trnava Juh.**
  - v časti II čl. 6 v 3. odstavci,
    - za predpredposledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:

- **zabezpečiť napojenie priemyselnej zóny Trnava Juh na jestvujúci VTL plynovod DN 300 samostatnou prípojkou**
- v časti II čl. 6 v 5. odstavci,
  - v 2. odseku, 3. pododseku, za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník v znení:
    - **Zátvor II. (bývanie – BD)**
- v časti II čl. 7 v druhom odstavci sa vypúšťa prvý odsek a nahrádza sa textom:
  - **na objekty, ktoré sú uvedené v zozname NKP, pamätihodnosti a v ich blízkosti je možné umiestniť reklamné, informačné zariadenie, oznam, alebo akékoľvek technické zariadenie len na základe kladného stanoviska krajského pamiatkového úradu**
- v časti II čl. 10 ods. 3,
  - v 1. odseku, 1. pododsek sa dopĺňa a mení v znení:
    - železničná trať – úsek Janáčkova, Beethovenova, Čajkovského, Coburgova ul., Nemocnica, Ľ. Podjavorinskej, **západný okraj lokality Za traťou 1 – 3.**
  - v 2. odseku, za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
    - **východnej strany prepojenia Modranskej a Kamenej cesty (súčasť postupne budovaného západného prepojenia mesta)** v stanovenom rozsahu
- v časti II čl. 11 ods. 2 sa mení a dopĺňa nasledovne:
  - poľnohospodársky areál Kočišské :
    - OP – **450 m**
- v časti II čl. 12, sa za 15. odsek dopĺňa nový odsek v znení:
  - **poľnohospodárske areály na Modranskej ceste**
    - **OP = 250 m**
- v časti II čl. 16 a
  - druhý odsek sa dopĺňa a mení nasledovne:
    - nie je povolené umiestňovanie oplotenia okolo verejných budov, **ani bytových domov a mestotvorných polyfunkčných objektov** z dôvodu potreby zachovania mestotvorného charakteru urbanizovaných priestorov
  - za posledný odsek sa dopĺňajú dva nové odseky v znení:
    - **všetky komunikácie budované ako verejné (miestne, účelové), majú charakter verejného priestranstva**
    - **nie je možné umiestňovať na chodníkoch a verejných peších priestranstvách prenosné reklamné stojany – vzhľadom na podmienky určené Vyhl.č. 532/2002 MŽP (zabezpečenie podmienok pre pohyb osôb zrakovo postihnutých a osôb s obmedzeným pohybom).**
- v časti II čl. 17, v 1. odstavci
  - znenie 3. odseku sa upravuje a dopĺňa v znení:
    - územný plán obytnej zóny Zátvor II. (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Zátvor II. - aktualizácia) vymedzenej ul. veternou, severným obchvatom I/51, Piešťanskou cestou, prepojením Piešťanská – Tesco, **príp. samostatne jednotlivé etapy:**
      - **1. etapa – urbanistická štúdia obytnej zóny Zátvor II v rozsahu vymedzenej zmeny D/2008 a dotknutých priľahlých plôch**
  - znenie 20. odseku sa upravuje a dopĺňa v znení:
    - územný plán zóny Obytný súbor Kočišské, vymedzenej pásmom hygienickej ochrany poľnohospodárskeho areálu Kočišské, katastrálnou hranicou obce Biely Kostol, tokom Parná a účelovou komunikáciou Trnavské rybníky – poľnohospodársky dvor Kočišské, **s premietnutím vydaného územného**

## **rozhodnutia (príp. jednotlivých stavebných povolení) na 1. etapu výstavby**

- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
  - **územný plán zóny Za traťou 3 (alt. urbanistická štúdia zóny Za traťou 3)**
- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení
  - **územný plán komerčnej podnikateľskej zóny územie Prúdy – Zavorská cesta (alt. urbanistická štúdia komerčnej podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta)**
- za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení :
  - **územný plán priemyselnej zóny Trnava Juh (alt. urbanistická štúdia priemyselnej zóny Trnava Juh).**
- v 2. odstavci, ruší sa trať odsek v znení:
  - územný plán obytnej zóny Nad Kamennou cestou II (alt. urbanistická štúdia obytnej zóny Nad Kamennou cestou II), vymedzenej hranicou s lokalitou Nad Kamennou cestou I, železničnou traťou Trnava – Kúty a jestvujúcim areálom PD
- v časti II čl. 18 v písmene a)
  - za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
    - **vybudovanie areálu hasičského a záchranného zboru.**
- v časti II čl. 18, v časti b) v 17. odseku dopĺňa sa posledný pododsek v znení:
  - železničná trať – úsek Janáčkova, Beethovenova, Čajkovského, Coburgova ul., **obytnej zóny Za traťou**
  - za posledný pododsek sa dopĺňa nový pododsek v znení:
    - **východnej strany prepojenia Modranskej a Kamennej cesty (ktoré bude súčasťou postupne budovaného západného prepojenia mesta) v dotyku s budúcim obytným územím zóny Za traťou**
- v 18. odseku, ruší sa druhý pododsek v celom rozsahu:
  - prepojenia Modranskej a Kamennej cesty
- v časti II č. 18 v písmene b)
  - za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení:
    - **budovanie hromadných parkovacích domov a zariadení ako verejného dopravného vybavenia mesta.**
- v časti II č. 18 v písmene c)
  - sa za 18. odsek dopĺňa nový odsek v znení:
    - **vybudovanie prístupovej komunikácie z cesty III/06118 do priemyselnej zóny Trnava Juh**
  - v časti c) sa za 19. odsek dopĺňa nový odsek v znení:
    - **vybudovanie cestného prepojenia cesty II/504 Modranskej cesty a Kamennej cesty v trasovaní za západným okrajom rozvojovej lokality Za traťou, ktoré sa stane súčasťou postupne budovaného západného prepojenia mesta Trnava jej predĺžením južným smerom cez lokalitu Kamenný mlyn až k Bratislavskej ul. a severným smerom k ceste I/51.**
  - v poslednom odseku, redukuje sa tretí pododsek na rozsah:
    - **predĺženie obchvatu II/504 v úseku Trstínska cesta – Modranská cesta**

## **Tretia časť**

Čl. 3

### **Záverečné ustanovenia**

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 11.7.2008.

V Trnave dňa 26.6.2008

**Ing. Štefan Bošňák, v.r.**  
primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 24.6.2008

Vyvesené dňa 26.6.2008

Zvesené dňa 25.7.2008