



## MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 404

#### **KTORÝM SA DOPLŇA VZN č. 345 V ZNENÍ VZN č. 358, VZN č.359, VZN č.380, VZN č. 382, VZN č. 384 a VZN č. 402 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 zmenu Územného plánu mesta Trnava.

#### **Prvá časť Úvodné ustanovenia**

##### **Čl.1 Účel nariadenia**

Predmetom Zmien Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) Zmeny D/2011 a Zmeny G/2012 sú zmeny v záväznej časti územného plánu mesta prerokovávané v mesiaci júl a august 2012.

#### **Druhá časť Čl.2**

VZN č. 345 v znení VZN č. 358, VZN č. 359, VZN č. 380, VZN č. 382, VZN č. 384 a VZN č. 402 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 v úseku a) v druhom odstavci sa za druhý odsek dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:
  - **Rybník – nad Cukrovou ulicou (RD, príp. z časti nízkopodlažné BD)**
- v časti II, čl. 2 v úseku c) v prvom odstavci v druhom úseku sa piaty odsek mení a dopĺňa v rozsahu a znení:
  - Trnavské rybníky – Kočišské, ako rozšírenie rekreačnej zóny Kamenný mlyn v smere na navrhovaný obytný súbor Kočišské **a navrhovaný lesopark Kočišské**
- v časti II, čl. 2 v úseku f) v druhom odstavci sa znenie prvého odseku a jeho podoseku mení a dopĺňa v rozsahu a znení:
  - v severnej časti mesta v UO 24 (Rybník):
    - parkové plochy cca 2 ha a lesoparkové plochy cca **26,5 ha medzi Cukrovou ul., obytňou zónou Rybník a severným obchvatom** v návrhovom období

- v treťom odseku sa znenie tretieho pododseku dopĺňa a mení v rozsahu a znení:
  - v UO 12 Kočišské:
  - parkové plochy cca 3,22 ha a plochy lesoparku cca 12,6 ha v návrhovom období
- v časti II, čl. 3 v prvom úseku rozsah funkčného kódu A 01 v odseku dopňujúce ustanovenia sa dopĺňa v znení:
  - 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, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky
  - 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)
  - parkovo upravenú plochu s vybavenosťou, alternatívne verejne dostupné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m
  - doporučená minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva je do 0,5 ha, resp. min. 3% (**v lokalite Zmeny D/2011 – min. 5%**) 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
  - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu
  - ako súčasť parkovo upravených plôch a pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch 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 a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou
  - zeleň občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
  - ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia
  - zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania pre rezidentov na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkovania
  - geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov

- 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> (**v lokalite Zmeny D/2011 mimo jestv. hranice Z.Ú. – 800 m<sup>2</sup>**) a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5 (**v lokalite Zmeny D/2011 mimo jestv. hranice Z.Ú. – 0,40**)
  - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre radové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 250 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,6
  - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre átriové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 300 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,75
  - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia, ak to následný stupeň ÚPD (územný plán zóny) alebo urbanistická štúdia nestanoví inak
  - 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 hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m
  - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmiennečne 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
  - 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, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov
  - 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 rozsah funkčného kódu A 04 sa dopĺňa v časti Doplnujúce ustanovenia na znenie:

- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 400 m<sup>2</sup> (**v lokalite Zmeny D/2011 – 800 m<sup>2</sup>**) a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5 (**v lokalite Zmeny D/2011 – 0,40**)
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre radové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 250 m<sup>2</sup> a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 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 odstavňé miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky
- na jestvujúcich plochách zelene bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť minimálne v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto najneskôr ku kolaudácii stavby (potrebné majetkovo- právne vysporiadanie pozemkov je povinnosťou investora)
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov)
- v nových zónach bývania s bytovými domami riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene), pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už nenachádza
- v novej zástavbe rodinných domov riešiť zeleňou upravené verejne dostupné priestranstvo o minimálnej veľkosti cca 0,5 ha, resp. min. 3% (**v lokalite Zmeny D/2011 – min. 5%**) 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
- optimálna celková výmera zelene v zóne bývania v BD je 7 m<sup>2</sup> na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu)
- 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, fasádach, vertikálnych oporách a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu

- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu
- ako súčasť parkovo upravených plôch a pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou
- zeleň občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m<sup>2</sup> na 1 objekt
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia
- zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania pre rezidentov na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkovania
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - minimálne 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami existujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov
- pri novonavrhovaných objektoch rodinných domov alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia, ak to následný stupeň ÚPD (územný plán zóny) alebo urbanistická štúdia nestanoví inak
- pri stavbe rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru existujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách v dotyku, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy existujúcim objektom na susedných parcelách
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m
- je potrebné jednotlivými vlastníkami zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
- 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 nízkošpičatou 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).
- v poslednom odstavci sa dopĺňajú ukazovatele intenzity využitia pre funkčné kódy A 01 a A 04 v rozsahu a znení:

Koeficient funkčného využitia vymedzených blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.01	2 <sup>(x)</sup>  2 <sup>(x)</sup> 1 – 2 <sup>(x)</sup>	0,35 - samostat. stojace RD  0,40 - radové RD 0,65 - átriové RD	0,6  0,6 0,6	0,50 <sup>(xx)</sup> - samostat. stojace RD  0,40 <sup>(xx)</sup> - radové RD 0,25 <sup>(xx)</sup> - átriové RD	(x) - max. podlažnosť vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia (xx) - koeficient zelene na parc. RD (bez započítania plôch verejnej zelene)  <b>V lokalite Zmeny D/2011 mimo jestv. hranice Z.Ú. sú regulatívy pre RD upravené v rozsahu:</b> - <b>výstavba výhradne samostatných RD</b> - <b>min. veľkosť pozemku RD 800 m<sup>2</sup></b> - <b>index zastavaných plôch (max.) – 0,28</b> - <b>index podlažných plôch (max.) – 0,50</b> - <b>koeficient zelene (min.) – 0,60</b>
A.04	2 <sup>(x)</sup>	0,35 - samostat. stojace	0,6	0,50 <sup>(xx)</sup> - samostat.	(x) - max. podlažnosť vrátane podkrovia a ustúpeného podlažia

	2 <sup>(x)</sup> 1 – 2 <sup>(x)</sup>	RD 0,40 - radové RD	0,6 0,6 0,9 1,1	stojac e RD 0,40 <sup>(xx)</sup> - radové RD 0,25 <sup>(xx)</sup> - átriové RD	<sup>(xx)</sup> - koeficient zelene na parc. RD (bez započítania plôch verejnej zelene)  pre časť územia BD pre časť územia BD  <b>V lokalite Zmeny D/2011 sú regulatívy pre RD upravené v rozsahu:</b> - výstavbu RD výhradne realizovať samostatných RD - min. veľkosť pozemku RD 800 m <sup>2</sup> - index zastavaných plôch RD (max.) – 0,28 - index podlažných plôch RD (max.) – 0,50 - koeficient zelene RD (min.) – 0,60 <b>V lokalite Zmeny D/2011 sú regulatívy pre BD upravené v rozsahu:</b> - max. podlažnosť BD – 2 NP + ustúpené podlažie (alt. podkrovie) - index zastavaných plôch BD (max.) – 0,30 - index podlažných plôch BD (max.) – 0,70 - koeficient zelene BD (min.) – 0,40
	3 4	0,65 - átriové RD  0,30 0,30		0,25 0,25	

- v časti II, čl. 4 v úseku e) tretí odsek sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:
  - dobudovanie prímestskej rekreačnej zóny Kamenný mlyn (UO 11/1) s prepojením na OS Kočišské **a navrhovaný lesopark Kočišské** (UO 12)
- v časti II, čl. 4 v úseku e) šiesty odsek sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:
  - vybudovanie areálu voľného času v priestore lesoparku v lokalite Rybník (UO 24), **so zabezpečením prepojenia na športový areál Slávia na južnej strane a v prognóznej etape na lesoparkové plochy a areál strelnice Štrky za severným obchvatom na severnej strane**
- v časti II, čl. 5 v štvrtom úseku v pätnástom odstavci v treťom odseku v šiestom pododseku sa druhý odrazník dopĺňa a mení v rozsahu a znení:
  - lokalita Bottova ul. **(ako súčasť budovaného občianskeho vybavenia)**
- v časti II, čl. 16a v prvom odstavci za posledný devätnásty odsek sa dopĺňajú dva nové odseky v rozsahu a znení:
  - 20. Vybudovanie verejnej parkovej zelene vo vymedzenom rozsahu Zmeny D/2011 – Bytová výstavba v lokalite Rybník (v úseku medzi Cukrovou ul. a parkovými a lesoparkovými plochami na severnej strane obytnej zóny Rybník) je povinnosťou investorov, a jej vybudovanie je potrebné časovo koordinovať pred, alebo najneskôr súčasne s povoľovaním výstavby v tejto lokalite**
  - 21. Výsadbu vo vymedzenom ochrannom pásme vodných tokov riešiť tak, aby bol umožnený prístup k vodnému toku pri povodňovej aktivite a údržbových prácach na toku.**
- v časti II, čl. 17 v druhom odstavci siedmy odsek sa ruší a nahrádza novými odsekmi v rozsahu a znení:

- **rekreačná zóna Rybník – Štrky, vymedzená areálom strelnice (vrátane), severným obchvatom I/51, plochami navrhovaného lesoparku a parku medzi severným obchvatom a obytnou zónou Rybník (severne od Cukrovej ul.)**
- **obytná zóna Rybník, vymedzená Cukrovou ulicou, jestvujúcou obytnou zástavbou na Hajdóczyho ul., navrhovaným parkom a lesoparkom rekreačnej zóny Rybník – Štrky a jestvujúcou komerčno-výrobnou zónou**
- pôvodne sedemnásty odsek sa dopĺňa v rozsahu a znení:
  - rekreačná zóna Trnavské rybníky – Kamenný mlyn vymedzená katastrálnou hranicou s obcou Hrnčiarovce, **plochami navrhovaného lesoparku Kočišské (vrátane)**, tokom Parná, športovorekreačnými plochami OS Kočišské, katastrálnou hranicou obce Biely Kostol, účelovou komunikáciou pozdĺž záhradkárskych osád ku katastrálnej hranici obce Hrnčiarovce
  - v časti II, čl. 18 v úseku b) osemnásty odsek sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:
    - vybudovanie parkových a lesoparkových plôch na vymedzenom území v lokalite **Rybník – Štrky medzi obytnou zónou Rybník severne od Cukrovej ul. a severným obchvatom** v návrhovom období
  - v časti II, čl. 18 za dvadsiaty piaty odsek sa dopĺňa nový odsek v rozsahu a znení:
    - **vybudovanie plôch lesoparku na vymedzenej ploche v lokalite Kočišské v rozsahu cca 12,6 ha**

### **Tretia časť**

#### **Čl. 3**

#### **Účinnosť**

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 12.10.2012

V Trnave dňa 27.9.2012

**Ing. Vladimír Butko, v.r.**  
primátor mesta Trnava

Vyvesené dňa 27.9.2012

Zvesené dňa 26.10.2012

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 25.9.2012