



## Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

---

04. zasadnutie  
MZ mesta Trnava  
dňa 27.06.2023

Bod programu MZ č: 2  
Materiál č. : 1

### **Povolenie na spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava Zmena ÚPN 14/2023**

Návrh predkladá:

Ing. Katarína Koncošová, PhD.  
Prednosta MsÚ

Návrh spracoval:

Ing. arch. Simona  
Krčmáreková  
Ing.arch. Miroslav Polonec  
Spôsobilosť pre  
obstarávanie ÚPP a ÚPD –  
reg. č. 457

Spracované dňa 01.júna 2023

Zodpovedá: Ing. arch. Ondrej Horváth

Číslo spisu: 41137/2023

### Návrh uznesenia

## **Zmena ÚPN (Územného plánu) mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438**

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

### **Alt. A**

#### **1. Povoľuje**

- spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, lokalita C – Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438

#### **2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

a) zabezpečiť spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438 na základe prefinancovania žiadateľom

Termín: 31.6.2023

b) zabezpečiť prerokovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438

Termín: po spracovaní zmeny ÚPN

c) po prerokovaní Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438

predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu

Termín: 31.12.2023

### **Alt. B**

#### **1. Nepovoľuje**

- spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438

#### **2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

-upovedomiť žiadateľa o nepovolení Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438

Termín: 22.12.2023

## Návrh uznesenia

### **Zmena ÚPN (Územného plánu) mesta Trnava, Lokalita D – Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn**

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

#### **Alt. A**

##### **1. Nepovoľuje**

spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn

##### **2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

upovedomiť žiadateľov o nepovolení Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn

Termín: 31.07.2023

#### **Alt. B**

##### **1. Povoľuje**

spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn

##### **2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

a) zabezpečiť spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn na základe prefinancovania žiadateľmi

Termín: 31.6.2023

b) zabezpečiť prerokovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn

Termín: po spracovaní zmeny ÚPN

c) po prerokovaní Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita D - Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu

Termín: 31.12.2023

**Návrh uznesenia**

**Zmena ÚPN (Územného plánu) mesta Trnava, Lokalita E – Lokalita Prúdy**

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava po prerokovaní:

**Alt. A**

**1. Povoľuje**

spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E – Lokalita Prúdy

**2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

a) zabezpečiť spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E - Lokalita Prúdy na základe prefinancovania žiadateľmi

Termín: 31.6.2023

b) zabezpečiť prerokovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E - Lokalita Prúdy

Termín: po spracovaní zmeny ÚPN

c) po prerokovaní Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E - Lokalita Prúdy predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu

Termín: 31.12.2023

**Alt. B**

**1. Nepovoľuje**

spracovanie Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E - Lokalita Prúdy

**2. Ukladá**

Mestskému úradu v Trnave

upovedomiť žiadateľov o nepovolení Zmeny Územného plánu mesta Trnava, Lokalita E - Lokalita Prúdy

Termín: 22.12.2023

## Dôvodová správa

### **SPRÁVA O POSTUPE OBSTARÁVANIA A PREROKOVANIA**

Orgán územného plánovania - mesto Trnava obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu a v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. je povinný sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, orgán územného plánovania prostredníctvom odboru územného rozvoja a koncepcií obstará doplnok, zmenu alebo úpravu územného plánu.

Povolenie na spracovanie návrhu zmien a doplnkov schvaľuje mestské zastupiteľstvo. Územný plán mesta Trnava bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky a na základe výsledkov verejného prerokovania schválený mestským zastupiteľstvom, záväzná časť novelizovaným VZN č. 466 dňa 26.6.2016 a každoročne následnými zmenami. Mesto Trnava zabezpečuje legislatívne prerokovania a schvaľovania zmien, doplnkov a úprav podľa potrieb mesta alebo na základe žiadosti iných subjektov. Sú predkladané návrhy na povolenie spracovania piatich zmien územného plánu, všetky na základe žiadostí investorov a majiteľov pozemkov.

### **Zmena ÚPN, Lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438**

O zmenu územného plánu požiadal vlastník rodinného domu stojaceho na pozemku parc.č. 2437, 2438.

Táto žiadosť je podaná prvýkrát, nakoľko by prišlo k zmene funkčného kódu z B.02/2 – Polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov) na plochu B.01 – mestotvornej polyfunkcie alt. B.02/1 - Polyfunkčná kostra mesta

OÚRaK odporúča povoliť spracovanie predmetnej zmeny funkčného kódu z B.02/2 – Polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov) na plochu B.01 – mestotvornej polyfunkcie alt. B.02/1 - Polyfunkčná kostra mesta

Návrhom sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a dopravy MZ na svojom zasadnutí dňa 05.06.2023 a tá odporučila schváliť mestskému zastupiteľstvu povolenie na spracovanie tejto zmeny. Hlasovanie členov komisie MZ: 11 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

## **Zmena ÚPN, Lokalita D – Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn**

Vlastníci pozemkov v kat. území mesta Trnava parc. č. 10138/558, 10138/801 (LV 13372), 10138/565 (LV 13562), 10138/798 (LV 13568), 10142/46, 10142/62, 10142/63, 10142/64 (LV 12487), 10142/48, 10142/65 (LV 12488) požiadali o zmenu územného plánu v lokalite Kamenný mlyn, nakoľko chcú zmenu regulatívu funkčného kódu A 03– Polyfunkčná kostra mesta

-vypustiť text: minimálna veľkosť pozemku pre Rd je 2000m<sup>2</sup> (2.bj)

-nahradiť textom: minimálna veľkosť pozemku pre Rd je 1000m<sup>2</sup> (1.bj)

Pri obstarávaní územného plánu zóny Kamenný mlyn bol na základe dohody vytvorený funkčný kód A 03 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu (v lokalite Kamenný mlyn – časť pri Kolibe) s Odborom ochrany a prírody a životného prostredia. Táto časť nemala byť v pôvodnom návrhu vôbec zastavaná.

Trnavské rybníky je chránený areál v správe štátnej ochrany prírody Malé Karpaty.

Nachádza sa v katastrálnom území mesta Trnava a obce Hrnčiarovce nad Parnou v okrese Trnava v Trnavskom kraji. Územie bolo vyhlásené v roku 1974 na rozlohe 38,4248 ha. Rozloha ochranného pásma bola určená na 23,181 ha. Na území areálu platí 3. a 4. stupeň ochrany.

Predmetom ochrany je: Vodné vtáctvo a vodné biocenózy na vedecko-výskumné a náučné ciele.

Podľa územného plánu mesta Trnava je chránený areál Trnavské rybníky biocentrom regionálneho významu, ktoré vzhľadom na poddimenzovanosť kú. Trnava na prírode blízke územia a prvky ekologickej stability je nenahraditeľné.

OÚRaK neodporúča povoliť spracovanie predmetnej zmeny s úpravou regulatívu A 03- Kamenný mlyn tj. úpravu veľkosť pozemkov.

Návrhom sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a dopravy MZ na svojom zasadnutí dňa 05.06.2023 a tá neodporučila schváliť mestskému zastupiteľstvu povolenie na spracovanie tejto zmeny. Hlasovanie členov komisie MZ: 0 za/ 11 proti/ 0 zdržal sa

## **Zmena ÚPN, Lokalita E – Lokalita Prúdy - Zmena z B06 na A06**

O zmenu územného plánu požiadal investor PL- REALITY, s.r.o., Dechtice 104, 919 53 Dechtice parc.č. 5680/242, -/263, -/268, -/608, -/121, 10066/25, -/62.

Požadovaná zmena územného plánu zahŕňa zmenu časti územia pôvodne odčleneného ochranným pásmom s funkciou doplnkovej výstavby (komerčnopodnikateľská zóna) na možnosť využitia na HBV (A06Z), kompaktne naväzujúc na susednú zónu navrhovanej bytovej výstavby. Urbanistická a prevádzková náväznosť je zrejmá z priloženej grafickej prílohy. Po udelení výnimky z ochranného pásma zariadení a areálov priemyselnej výroby (PSA) bude nová funkcia HBV plne kompatibilná s jestvujúcou príľahlou časťou navrhovanej obytnej zóny a bude tvoriť ucelenú časť navrhovaného územia pre výstavbu bytových domov. Navrhované parametre územia budú riešené v súlade s územným plánom.

Táto žiadosť je podaná prvýkrát, nakoľko by prišlo k zmene funkčného kódu z B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb na plochu A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy.

OÚRaK odporúča povoliť spracovanie predmetnej zmeny funkčného kódu B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb na plochu A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy. Táto lokalita vyžaduje spracovanie územného plánu zóny.

Návrhom sa zaoberala Komisia stavebná, územného plánovania a dopravy MZ na svojom zasadnutí dňa 05.06.2023 a tá odporučila schváliť mestskému zastupiteľstvu povolenie na spracovanie tejto zmeny. Hlasovanie členov komisie MZ: 11 za/ 0 proti/ 0 zdržal sa

V prípade povolenia spracovania týchto zmien bude obstaraný návrh zmeny, predložený na verejnoprávne prerokovanie v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). K nemu sa vyjadria dotknuté orgány, organizácie, právnické, fyzické osoby a dotknuté obce. Súbežne bude prebiehať proces posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie (SEA). Po prerokovaní a obdržaní záverečného kladného stanoviska od Okresného úradu odboru výstavby a bytovej politiky v zmysle § 25 zákona č. 50/1976 Zb. bude materiál predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva na jeho schválenie. Záväzná časť bude vyhlásená VZN, ktorej návrh bude zverejnený na pripomienkovanie minimálne 21 dní pred mestským zastupiteľstvom a po jeho schválení vyvesený na 30 dní, aby sa stal doplnkom územného plánu mesta. Právoplatnosť nadobudne 15 dní po vyvesení.

## **Povolenie na spracovanie Zmien ÚPN (Územného plánu) mesta Trnava**

### **Zmena ÚPN, lokalita C – Študentská 12, parc. č. 2437, 2438**

Zmena územného plánu by prišla k zmene funkčného kódu z B.02/2 – Polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov) na plochu B.01 – mestotvornej polyfunkcie alt. B.02/1 - Polyfunkčná kostra mesta a to v textovej časti aj v grafickej.

### **Zmena ÚPN, lokalita D – Zmena regulatívu A03 – Kamenný mlyn**

Zmena v tejto lokalite upraví regulatív A 03 – veľkosť pozemkov. Zmena bude v textovej časti. Zmena územného plánu bude spočívať v zmene textovej, záväznej aj smernej časti.

### **Zmena ÚPN, lokalita E – Lokalita Prúdy - Zmena z B06 na A06**

Zmena v tejto lokalite preklasifikuje z funkčného kódu B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb na plochu A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy. Zmena bude v grafickej aj textovej časti. Zmena územného plánu bude spočívať v zmene textovej, záväznej aj smernej časti s taktiež výkresovej.





**Príloha č. 2**  
**Lokalita D**



Príloha č. 3  
Lokalita E

