Príloha č. 4

TRNAVA
MESTSKÝ ÚRAD V TRNAVE
ODBOR ÚZEMNÉHO ROZVOJA A KONCEPCIÍ
TRHOVÁ 3, 917 71 TRNAVA

Doručené:
Mestský úrad v Trnave
Odbor majetkový
JUDr. Jana Tomašovičová,
Vedúca odboru
Trhová 3
917 71 Trnava

| Váš list číslo / zo dňa | Naše číslo | Vybavuje/linka | Trnava |
|---|---|---|---|
| | OÚRaK/~~31560~~-84115/2026/Flí<br>52530/26 | Ing.arch. Soňa Filípková/kl. 245 | 21.04. 2026 |

**VEC**

**Vydanie územnoplánovacej informácie**

---

Dňa 31.03.2026 ste nám predložili žiadosť o vydanie územnoplánovacej informácie na pozemok:

| | |
|---|---|
| **Druh pozemku:** | orná pôda |
| Na pozemku registra „C“ p.č.: | 10902/1 |
| Katastrálne územie: | Trnava (864790) |
| Obec: | Trnava, Rekreačná ulica |
| Žiadateľ: | OPaM, JUDr. Pastýr |

OÚRaK Trnava, referát územného plánu a architektúry na základe žiadosti o územnoplánovaciu informáciu poskytuje nasledujúce vyjadrenie.

**Pozemok registra „C“, parc. č. 10902/1, k.ú. Trnava má na základe ÚPN Mesta Trnava priradený funkčný kód A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy.**
Pre predmetné územie kde sa nachádza pozemok parc. č. 10902/1, k.ú. Trnava je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, Územný plán Mesta Trnava (k.ú. Trnava a k.ú. Modranka). Záväzná časť územného plánu bola vyhlásená VZN č. 466

Telefón 033/32 36 245 | IČO 00 313 114 | E-mail sona.filipkova@trnava.sk | Internet www.trnava.sk

o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využitia územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava (účinnosť od 15.7.2016), v znení neskorších noviel a zmien - v znení VZN č.467 (účinnosť od 31.7.2016), VZN č.469 (účinnosť od 23.9.2016), VZN č.478 (účinnosť od 14.4.2017), VZN č.484 (účinnosť od 14.7.2017), VZN č.489 (účinnosť od 29.9.2017), VZN č.493 (účinnosť od 27.12.2017), VZN č.496 (na základe zmeny 04/2017, účinnosť od 11.5.2018), VZN č. 512 (účinnosť od 17.5.2019), VZN č. 513 (účinnosť od 2.6.2019), VZN č. 522 (účinnosť od 4.10.2019), VZN č. 533 (účinnosť od 20.12.2019), VZN č. 549 (účinnosť od 17.07.2020), VZN č. 553 (účinnosť od 20.11.2020). ), VZN č. 559 (účinnosť od 25.12.2020), VZN č. 568 (účinnosť od 14.05.2021), VZN č. 569 (účinnosť od 24.07.2021), VZN č. 570 (účinnosť od 08.10.2021), VZN č. 576 (účinnosť od 24.12.2021), VZN č. 598 (účinnosť od 09.01.2023), VZN č. 605 (účinnosť od 13.05.2023), VZN č. 630 (účinnosť od 19.03.2024), VZN č.649 (účinnosť od 28.02.2025).

Územný plán Mesta Trnava v znení neskorších zmien vymedzuje jednotlivé funkčné bloky v urbanizovanom území a určuje podmienky pre ich využitie v zmysle základnej charakteristiky využitia vymedzeného územia.

A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

Základná charakteristika:
Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.
Funkčné využitie:
- Funkcie prevládajúce (primárne):
  - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,
  - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
  - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
  - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.
- Funkcie podmienečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
  - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
  - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
  - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
  - poskytovanie sociálnych služieb vo verejnom záujme, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje Stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
  - ubytovanie pre zraniteľné skupiny, sociálna služba krízovej intervencie, ktoré svojim objemom a rozsahom nepresahuje 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,
  - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
  - 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 zdravotechniky, 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, herne a tančiarne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,
  - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
  - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:
- Funkčnopriestorové usporiadanie:

- v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
- minimálne veľkosti novovzniknutých pozemkov pre jednotlivé typy rodinných domov:

| Typ RD | min. výmera pozemku v RD v m2 | max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) |
|---|---|---|
| - samostatne stojace RD<br>- samostatne stojace RD v lokalite obytnej zóny Rybník | 500<br>800 | 0,5<br>0,4 |
| - dvojdomy | 400 | 0,5 |
| - radové RD (radovú zástavbu tvoria stavebne spojené min. 3 RD – bez účelového spojenia objektov RD garážami, hospodárskymi objektmi a objektmi občianskeho vybavenia) | 350 | 0,6 |
| - átriové RD | 450 | 0,75 |

V prípade výstavby RD s viac ako 2 b.j. Je stanovená minikálna výmera pozemku pre daný typ zástavby o 50% väčšia;

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane podkrovia;
- 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 prispôsobiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;
- určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
- v blokoch novej zástavby RD sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m od uličnej hranice pozemku;
- 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 podmienečne 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;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 25 % podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- 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;
- 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);
- 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);
- kritériá na povoľovanie reklám:
  - predmet pojmu reklama je definovaný zákonom č. 147/2001 Z.z.,
  - prípustné sú len reklamné tabule do 2 m2, osadené na fasáde RD, resp. na samostatnej konštrukcii v rámci pozemku RD, ďalej vývesné štíty, samostatné písmená, svetelné panely, povoľujú sa len reklamy označujúce prevádzku nachádzajúcu sa v predmetnom RD.

- Riešenie statickej dopravy:
  - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej 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.
- Riešenie zelene:
  - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
    - zeleň súkromných záhrad pri RD,

  - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
  - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
  - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
  - zeleň uličná,
  - sprievodná zeleň komunikácií,
  - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
  - strešná a vertikálna zeleň;
- 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;
- minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifík územia a jednotlivých mestských častí;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradím;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a tŕnisté;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na strechách zariadení občianskej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- 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 80 m2 plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- pre výsadbu drevín do spevnených plôch musí byť pre rast a rozvoj koreňového systému vysadzovaných stromov vytvorený nevyhnutný priestor – prekoreniteľný priestor, ktorého parametre musia zodpovedať veľkosti taxónu stromu;
- pre minimálny prekoreniteľný priestor musia byť zabezpečené minimálne parametre:
  - nezakrytá plocha alebo kryt voľnej pôdy v koreňovom priestore, trvale priepustnej pre vzduch a vodu, musí mať najmenej 6,25 m2,
  - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 6,25 m2 a v podzemí pod spevneným povrchom naň nadviaže prekoreniteľný priestor, ktorého rozmer nesmie byť menší ako 3 x 3 m do hĺbky 0,5 – 0,8 m (ak nie je možné túto podmienku dodržať, je potrebné inštalovať v rámci nosnej konštrukcie spevnenej plochy nad priepustné lôžko prekoreňovacie moduly z tvrdého plastu – min. šírka modulu je 3 m a hĺbka 0,5 – 0,8 m);
- 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, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných , vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- 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 ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- 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.
- Adaptačné a mitigačné opatrenia:
  - v návrhovej a prognóznej etape je potrebné uplatňovať adaptačné a mitigačné opatrenia definované v časti C.01.16a / 56.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.16a Osobitné regulatívy a limity.

**Uvedené ukazovatele intenzity využitia územia sú definované pre príslušné funkčné kódy nasledovne:**

| Koeficient funkčného využitia vymedz. blokov | Max. podlaž-nosť (počet nadzem. podlaží) | Index zastavaných plôch (max.) | Index podlažných plôch (max.) | Koeficient zelene (min.) | Pozn. |
|---|---|---|---|---|---|
| A.01 | 2(x) | Samostatne stojace RD: 0,35(XXX) 0,30(R) 0,40(S) | Samostatne stojace RD: 0,60(XXX) 0,50(R) 0,55(S) | Samostatne stojace RD: 0,50(XX) 0,50(R) 0,45(S) | (X) - max. podlažnosť vrátane podkrovia<br>(XX) - koeficient zelene na parc. RD (bez započítania plôch verejnej zelene)<br><br>V lokalite obytnej zóny Rybník (Zmeny 02/2012) mimo jestv. hranice ZÚ sú regulatívy upravené v rozsahu:<br>- výstavba výhradne samostatných RD<br>- min. veľkosť pozemku RD 800 m2<br>- index zastavaných plôch (max.) – 0,28<br>- index podlažných plôch (max.) – 0,50<br>- koeficient zelene (min.) – 0,60<br><br>V lokalite jestvujúcej zástavby átriových domov na Spartakovskej ul. (vrátane parc.č. 5671/38:<br>- index podl. plôch (max.) - 1,3<br><br>(XXX) - ukazovateľ platný podľa podmienok uvedených v kapitole C.01.15.a, v bode 37<br>(S) - ukazovateľ platný pre plochy stabilizovaného územia<br>(R) - ukazovateľ platný pre plochy rozvojového územia<br><br>Verejná zeleň najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. min. 0,5 ha. |
| | 2(x) | Dvojdomy: 0,35(XXX) 0,30 | Dvojdomy: 0,60(XXX) 0,50 | Dvojdomy: 0,50(XX) | |
| | 2(x) | Radové RD: 0,40(XXX) 0,35 | Radové RD 0,60(XXX) 0,55 | Radové RD: 0,40(XX) | |
| | 1 – 2(x) | Átriové RD: 0,65(XXX) 0,45 | Átriové RD: 0,60(XXX) 0,50 | Átriové RD: 0,25(XX) | |
| | 1 – 2(x) | RD – intenzívna pôvodná zástavba RD:<br>- pozemky RD do 300 m2: 0,45<br>- pozemky RD do 500 m2: 0,40 | | RD – intenzívna pôvodná zástavba RD:<br>- pozemky RD do 300 m2: 0,30(XX)<br>- pozemky RD do 500 m2: 0,35(XX) | |

Vyjadrenie sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa zákona 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a podľa zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Platnosť územnoplánovacej informácie je jeden rok od doručenia alebo do zmeny ÚPN Mesta Trnava.

S pozdravom

MESTO TRNAVA
MESTSKÝ ÚRAD V TRNAVE
07

**Ing.arch. Ondrej Horváth**
Vedúci OÚRaK

Zodpovedný : Ing.arch. Ondrej Horváth – MsÚ Trnava, vedúci odboru územného rozvoja a koncepcií