



EKOPOLIS

Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania

Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

Tel./fax.: 02/20745115, Mobil. 0905 628 155

E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Obytná zóna Trnava – Medziháj

ZADANIE

November 2020

Územný plán zóny
Obytná zóna Trnava – Medziháj
Zadanie

OBSTARÁVATEL:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Osoba poverená obstarávaním ÚPD:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 302

SPRACOVATEL:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

OBSAH ÚLOHY:

Textová časť

- A.1. Dôvody na obstaranie územného plánu obytnej zóny Trnava – Medziháj
- A.2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť
- A.3. Vymedzenie riešeného územia
- A.4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Trnava na riešené územie vrátane záväznej časti
- A.5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia
- A.6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz
- A.7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície
- A.8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie
- A.9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov
- A.10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia
- A.11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu
- A.12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia
- A.13. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- A.14. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
- A.15. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť
- A.16. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu riešenia územného plánu zóny.

Grafická časť (Prílohy)

1. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade KM Trnava.
2. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.
3. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia.
4. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.04. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Vodné hospodárstvo.
5. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.05. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje.
6. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.06. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny.
7. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.07. Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely.
8. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
C.02. Regulačív územného rozvoja.
9. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade vypracovaného UŠ „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ (Ing. arch. Peter Zibrin, PhD., 03 - 11/2020).

A.1. Dôvody na obstaranie územného plánu Obytnej zóny Trnava – Medziháj

Mesto Trnava v uplynulom období formulovalo potrebu vytvoriť podmienky na vybudovanie obytnej zóny v lokalite Medziháj (na plochách vo vlastníctve mesta) s primeraným spektrom občianskeho vybavenia a systémom verejnej zelene v zmysle rozvojového zámeru definovanom vo vypracovanej UŠ.

Územný plán mesta Trnava v Zmene 06/2020 – Lokalita R1 "Obytná zóna Medziháj" pre územie s vymedzenými rozvojovými záberovými blokmi s označením označením:

- A.39 – Medziháj

definoval zámer realizovať výstavbu obytnej zóny v súlade s regulatívami a limitmi stanovenými v ÚPN mesta Trnava.

Územný plán mesta Trnava v znení neskorších zmien stanovuje vo svojej záväznej časti pre toto územie povinnosť obstaráť územný plán zóny.

V zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona je obstarávateľom tejto územnoplánovacej dokumentácie mesto Trnava.

Zadanie pre spracovanie Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ po jeho verejnom prerokovaní v zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Trnave.

A.2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť

Územný plán zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ bude definovať komplexné regulatívy a podmienky výstavby dôležitej rozvojovej lokality mesta Trnava v zonálnej podrobnosti tak, aby poskytol mestu Trnava dostatočný komplexný nástroj pre zabezpečenie riadenia tvorby kvalitného obytného prostredia.

Pre vypracovanie návrhu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj budú využité nasledovné ÚPD, ÚPP a podklady:

- ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a Zmeny 06/2020;
- Urbanistická štúdia Obytná zóna Trnava – Medziháj (03 – 11/2020);
- TM a KM mesta Trnava v aktuálnom znení;
- závery z procesu posudzovania navrhovanej činnosti v zmysle Zákona o posudzovaní vplyvov na ŽP;
- závery z verejného prerokovania Zadania ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj;
- stanoviská a požiadavky dotknutých orgánov a organizácií počas spracovania ÚPN-Z.

Územný plán zóny bude pre vymedzené predpokladané riešené územie ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj v rozsahu navrhovaných verejných priestorov, verejnej zelene, verejných komunikácií a verejnej technickej infraštruktúry (v potrebnom rozsahu zohľadňujúcom potreby napojenia obytnej zóny na existujúcu dopravnú sieť a verejnú technickú infraštruktúru), spracovaný v rozsahu a podrobnosti tak, aby sa pre navrhovanú výstavbu nevyžadovalo územné rozhodnutie v zmysle § 39a, ods.3, odst.a Stavebného zákona, s určením stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

A.3. Vymedzenie riešeného územia

Obytná zóna Medziháj je vymedzená v rozsahu parciel:

(reg. C-KN):

- parc.č. 10807/1 (sčasti)
- parc.č. 10808 (sčasti)
- parc.č. 10850 - 10859.

Riešené územie ÚPN-Z "Obytná zóna Trnava – Medziháj" (v predpokladanom rozsahu potrebnom najmä pre napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru je rozšírené o parcely:

(reg. C-KN):

- parc.č. 1086 (sčasti), 10863/4 (sčasti) – prepojenie na VN sieť
- parc.č. 10861 (sčasti) – okružná križovatka, prepojenie na kanalizačnú sieť
- parc.č. 527, 552/1 k. ú. Ružindol – prepojenie na VTL plynovod vo variante 1 návrhu Zmeny 06/2020 ÚPN mesta Trnava
- parc.č. 10561 – prepojenie na vodovod vo variante 1 návrhu Zmeny 06/2020 ÚPN mesta Trnava a príslušnými dotknutými plochami.

Rozsah predpokladaného riešeného územia ÚPN-Z “Obytná zóna Trnava – Medziháj” je cca 50,94 ha, z toho plocha Obytnéj zóny Trnava – Pri Modranskej ceste je cca 42,25 ha.

Vymedzenie:

- obytnej zóny Medziháj
 - a
 - predpokladaného riešeného územia ÚPN-Z “Obytná zóna Trnava – Medziháj”
- je špecifikované v grafickej prílohe č. 1 Zadania ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj.

Rozsah riešeného územia potrebný pre napojenie na technickú infraštruktúru môže byť počas spracovania návrhu upravený podľa požiadaviek a stanovísk dotknutých orgánov a subjektov.

A.4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Trnava na riešené územie vrátane záväznej časti

Územný plán mesta Trnava v znení neskorších zmien a Zmeny 06/2020 – Lokalita R1 Obytná zóna Medziháj vyčleňuje územie v dotyku na k.ú. Ružindol a zastavané územie obce Ružindol na vybudovanie obytnej zóny komplexne vybavenej príslušným občianskym vybavením a prvkami systému zelene prepojeného na kostru ekologickej stability územia.

Obytná zóna Medziháj bude primárne pozostávať z plôch a blokov vymedzených ako:

- plochy obytného územia nízkopodlažná zástavba (rodinné domy)

s kódom funkčného využitia:

- A 01 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy,

a vo vymedzenom limitovanom území ako:

- plochy obytného územia – viacpodlažná zástavba (bytové domy)

s kódom funkčného využitia:

- B 05 – intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby a mestské vily

alt.

- plochy obytného územia nízkopodlažnej zástavby (RD a BD malopodlažné)

s kódom funkčného využitia:

- A 04 – bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe.

Súčasťou územia obytnej zóny budú plochy a bloky vymedzené ako:

- plochy areálovej vybavenosti v obytnom území (ZŠ, MŠ, sociálne služby)

s kódom funkčného využitia:

- B 03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu

a v priestore pri ceste II/504 ako:

- zmiešané územie – komerčno-podnikateľská zóna (obchod, nevýrobné služby)

s kódom funkčného využitia:

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

alt.

- plochy mestotvornej polyfunkcie

s kódom funkčného využitia:

- B 01 – mestotvorná polyfunkcia.

Súčasťou riešeného územia budú aj vymedzené plochy:

- verejných parkov a malé parkové plochy

s kódom funkčného využitia:

- Z 02 – plochy parkov.

Pozdĺž východného okraja obytnej zóny Medziháj v kontakte s neurbanizovanou krajinou sú vyčlenené plochy pre budovanie lesoparkovej zelene previazanej na navrhovanú obytnú zónu s kódom funkčného využitia
- Z.01 – plochy lesoparkov.

Regulatívy stanovené pre jednotlivé kódy funkčného využitia ako aj všetky príslušné ustanovenia bude potrebné uplatňovať v aktuálnom znení záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien, s predpokladom realizácie v návrhovej etape do r. 2030.

Súčasťou budovania lokality Obytná zóna Medziháj bude aj:

- vybudovanie komplexnej siete verejných automobilových komunikácií, peších komunikácií a ich vybavenia vo vymedzených verejných priestoroch, vrátane ich prepojenia na jestvujúcu dopravnú sieť na príľahlých plochách;
- dobudovania komplexnej siete technického vybavenia riešeného územia, vrátane jej prepojenia na jestvujúce siete TI v potrebnom rozsahu;
- vybudovanie trojramennej okružnej križovatky na ceste II/504,
- vybudovanie cyklotrás vymedzených v riešenom území,
- vybudovania zariadení zastávok MAD/PAD v riešenom území.

A.5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Územný plán mesta Trnava v znení neskorších zmien stanovuje vo svojej záväznej časti základné princípy funkčno-priestorového usporiadania a členenia riešeného územia a jeho prepojenia s okolitým urbanizovaným územím.

Územný plán zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj bude zohľadňovať limity a regulatívy stanovené ÚPN mesta Trnava, pričom sa nepr edpokladá potreba prípadných úprav a zmien príslušného vyššieho stupňa ÚPD.

Na základe verejného prerokovania Zadania ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj bude potrebné pri spracovaní návrhu ÚPN-Z zohľadniť prípadné požiadavky dotknutých orgánov a organizácií.

Súčasťou riešenia bude aj:

- návrh etapizácie a postupu výstavby obytnej zóny,
- riešenie obsluhy nového obytného územia riešenej zóny mestskou autobusovou dopravou (MAD) v jednotlivých etapách výstavby,
- prepojenie cyklotrás realizovaných v rámci riešeného územia na sieť jestvujúcich a navrhovaných cyklotrás v súlade so stanovenou celomestskou koncepciou,
- riešenie konceptu civilnej ochrany rezidentov obytnej zóny,
- stanovenie zásad hospodárenia s dažďovou vodou, vrátane:
 - potreby realizovania opatrení na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z územia obytnej zóny Medziháj nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby,
 - odvádzania dažďových vôd v množstve predstavujúcom hodnotu prirodzeného odtoku z daného územia (stav pred realizáciou výstavby).

A.6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Návrh ÚPN „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ v riešenom území vytvorí podmienky pre novú bytovú výstavbu v rozsahu:

- cca do 400 RD,
- cca 230 b.j. v malopodlažných BD, zčasti s možnou mestotvornou polyfunkciou v parteri.

Predpokladaný max. počet obyvateľov – cca do 1 600 osôb.

Súčasťou výstavby v rozsahu riešeného územia bude:

- občianske vybavenie komerčné (predaj, služby),
 - občianske vybavenie sociálne (ZŠ, MŠ, služby pre seniorov, zdravotná starostlivosť),
 - príslušná dopravná vybavenosť a technická infraštruktúra v komplexnom rozsahu,
 - kvalitná verejná (príp. súkromná) zeleň,
 - a športová vybavenosť spojená s oddychovo-rekreačnými plochami,
- v potrebnom rozsahu pre rezidentov obytnej zóny aj okolitého obytného územia.

A.7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Základná urbanistická koncepcia a kompozícia vychádzajúca z návrhu UŠ Obytná zóna Trnava – Medziháj (2020) musí zohľadňovať základné funkčnopriestorové limity a regulatívy definované ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a Zmeny 06/2020:

- vymedzenie hlavných funkčných blokov a ich členenie
- vymedzenie hlavných verejných uličných priestorov a ich trasovanie
- regulatívy stanovené pre jednotlivé kódy funkčného využitia umiestnených vo vymedzených blokoch
- vytvorenie podmienok pre vybudovanie komplexnej dopravnej kostry v rozsahu riešeného územia.

Súčasťou riešenia bude aj návrh parkovej a lesoparkovej zelene vo vymedzenom rozsahu.

A.8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

V riešenom území sa nepredpokladajú nároky na prestavbu a obnovu prípadných jestvujúcich stavebných fondov.

Pre vytvorenie podmienok výstavby v severnej časti riešeného územia však bude potrebné asanovať jestvujúcu trasu VN el. vzdušného vedenia a nahradiť ich kábelovým VN vedením v novej trase.

Súčasťou prípravy územia bude aj zrušenie jestvujúcich závlah na vymedzených plochách a v prípade potreby aj úprava závlahového systému tak, aby bola zabezpečená jeho prevádzka a funkčnosť na plochách, ktoré budú aj naďalej využívané pre pôvodné účely poľnohospodárskej výroby.

Súčasťou výstavby bude aj vybudovanie okružnej križovatky na ceste II/504, s predpokladaným asanačným zásahom do jestvujúcich konštrukcií cestného telesa v nevyhnutnom rozsahu.

V prípade, že v etape spracovania návrhu ÚPN obytnej zóny bude príslušnými subjektmi definovaná potreba úpravy trasovania, resp. zlepšenia technicko-prevádzkového stavu a kapacity jednotlivých sietí jestvujúcej technickej infraštruktúry, tieto nároky budú zohľadnené pri dopracovaní ÚPD.

A.9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

Pre vymedzené funkčné bloky v rámci obytnej zóny budú stanovené:

- funkčné regulatívy a limity:
 - s vymedzením plôch určených pre dané funkčné využitie
 - so stanovením max. plošného rozsahu pre jednotlivé funkcie a zariadenia v súlade s platnými regulatívami podľa ÚPN mesta Trnava s ich doplnením v danej štruktúre:
 - index podlažných plôch (IPP)
 - index zastavaných plôch (IPZ)
 - koeficient zelene (KZ).
- priestorové regulatívy a limity vo vymedzených funkčných blokoch v rámci obytnej zóny, najmä:
 - výšku novej zástavby (max. podlažnosť, výšku rímsy, ustúpeného podlažia),
 - priestorové usporiadanie a vymedzenie objektov a blokov zástavby, uličných čiar,

- min. odstupy stavieb od susedných objektov, príp. hraníc parciel, resp. susedných areálov a blokov zástavby,
- plošný rozsah objektov budovaných pod terénom (väčšinou ako súčasť objektov BD),
- rozsah, funkčné využitie a základná prevádzka objektov BD s vybavenosťou a službami,
- vymedzenie verejne prístupných priestranstiev a ich priestorových parametrov.
- vybavenosť riešeného územia:
- pripustiť vo vymedzených blokoch obytnej zóny v rozsahu a štruktúre prípustnej podľa záväznej časti ÚPN mesta Trnava pre funkčný kód A.01, A.04, A.05, B.01, B.03, Z.02.

Pri návrhu ÚPN obytnej zóny je potrebné vytvoriť podmienky na možnosť etapizovania výstavby tak, aby bolo možné pri budovaní potrebnej technickej a dopravnej vybavenosti zabezpečiť stavebnú, prevádzkovú a ekonomickú reálnosť investičného zámeru.

Priestorová regulácia územia:

Priestorová regulácia územia špecifikuje plochy územia na zastaviteľné a nezastaviteľné časti a rozmiestnenie priestorových javov v území.

Zastaviteľné a nezastaviteľné časti územia sú v návrhu od seba oddelené stavebnými čiarami.

Stavebná čiara ohraničuje stavbu a súčasne vymedzuje uličný priestor.

Zatvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia súvisle a úplne zastavanou.

Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia stavebne prerušovanou stavebnými medzerami tak, aby sa zamedzilo vytvorenie súvislej blokovej kompaktnej zástavby.

Neprekročiteľná stavebná čiara je hranicou zastavania pozemku, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená.

Stavebná čiara ustúpeného podlažia je hranicou podlažia, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená. Ustúpenie od priečelia musí byť vo vzdialenosti, pri ktorej ustúpené podlažie nie je viditeľné z protihľadnej strany ulice z úrovne chodca.

Stavebná čiara ustúpeného parteru je hranicou 1. príp. 2. podlažia, ktorá nebude prekročená pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov pešej zóny s mestotvorným parterom.

Limit lokálneho výškového akcentu je neprekročiteľná výšková úroveň pre čiastočné navýšenie zástavby v mieste pohľadových uzáverov lokálnych kompozičných priehľadov.

Výška objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemnia objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore).

Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemnia objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore).

Predpokladaná hodnota 0,000 určuje úroveň podlahy 1. NP bloku v nadmorskej výške (predpokladanú – v závislosti od konfigurácie pôv. terénu).

Absolútna výška objektov v príslušnom bloku stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy v absolútnej hodnote – udávanej v nadmorskej výške.

UPOZORNENIE:

Udávaná absolútna výška môže byť upravená podľa skutočne dosahovanej nivelety vozovky nových hlavných MK v dotyku s predmetným blokom zástavby (predpokladané zmeny v minimálnom rozsahu)

Relatívna výška objektov v príslušnom bloku určuje výšku zástavby v metroch (vzdialenosť úrovne podlahy prízemnia od hrany atiky alebo hrebeňa šikmej strechy).

Prípadne:

Chránené priehľady a smery na nové lokálne vnútorné dominanty zóny vymedzujú stavebné čiary nových urbanistických štruktúr v zóne Medziháj tak, aby bola umožnená tvorba kvalitných vnútrozonálnych verejných priestorov a kompozičných princípov využitím nových lokálnych dominant v riešenom území.

A.10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

V riešenom území platí prvý stupeň ochrany prírody a krajiny v zmysle § 12 Zákona o ochrane prírody a nie je tu vyhlásené žiadne chránené územie ani chránený strom.

Podkladom pre spracovanie návrhu ÚPN-Z bude aj posudzovanie navrhovanej činnosti v zmysle príslušných ustanovení Zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

A.11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu

Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu:

Lesný pôdny fond sa v dotknutom území nenachádza.

Riešené územie (ktoré je poľnohospodárskou pôdou – orná pôda v 2. a 3. skupine BPEJ mimo zastavaného územia mesta Trnava) bolo Územným plánom mesta Trnava v znení neskorších zmien vyčlenené ako záberová lokalita určená pre:

- bytovú výstavbu RD (primárna funkcia v lokalite záberu),
- bytovú výstavbu BD/OV (vo vymedzenom územnom rozsahu),
- OV areálovú (vo vymedzenom územnom rozsahu),
- zeleň parkovú súvisiacu s primárnou funkciou,
- verejné komunikácie a priestory prislúchajúce lokalite,

v záberovej lokalite č. 163a Zmeny 06/2020 ÚPN mesta Trnava

a

- plochy zelene lesoparkovej (vo vymedzenom územnom rozsahu) súvisiacej s priestorom obytnej zóny v záberovej lokalite č. 163b Zmeny 06/2020 ÚPN mesta Trnava.

Ochrana prírodných zdrojov:

V priestore vymedzeného riešeného a záujmového územia nie sú evidované prírodné zdroje s potrebou ich ochrany. Celé riešené územie sa nachádza v I. stupni ochrany.

Ochrana kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území:

Lokalita Medziháj je vzdialená od hranice MPR Trnava min. 1 100 m.

Pôsobenie budúcej výstavby na siluetu mesta nie je žiadny a nebude mať vplyv na viditeľné prvky historickej panorámy centra mesta Trnava.

Obytná zóna Medziháj bezprostredne nadväzuje na obytné štruktúry obce Ružindol. Regulatívy stanovené pre nové objekty obytnej zóny Medziháj budú zohľadňovať historickú urbanistickú štruktúru a priestorové pomery obce Ružindol a rešpektovať regulatívy stanovené pre toto územie Zmenou 06/2020 ÚPN mesta Trnava.

Ochrana území postihovaných povodňami:

V riešenom území sa nenachádzajú plochy postihované záplavami a jeho rozvoj nebude mať vplyv na takéto plochy.

Ochrana záujmov civilnej ochrany a obrany štátu:

Pri návrhu riešenia je potrebné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. O podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Určené vojenské objekty v dotknutom území je potrebné zachovať s predpokladom dlhodobého využívania ozbrojenými silami a rešpektovať ich ochranné pásma – túto skutočnosť treba zohľadniť aj pri riešení celkovej koncepcie dopravnej obsluhy riešeného územia.

A.12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

V priestore riešeného územia a záujmového územia sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín.

Pri návrhu riešenia ÚPN zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj je potrebné zohľadniť prevádzku jestvujúceho VTL plynovodu DN150.

Do riešeného, resp. záujmového územia zasahujú ochranné pásma jestvujúcich ako aj v súvislosti s predmetnou výstavbou navrhovaných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry v rozsahu:

- cesta II. triedy:
OP = 25 m;
- VTL plynovod DN 150:
BP = 20 m;
OP = 4 m;
- miestna STL/NTL plynovodná DS s max. prevádzkovým tlakom (OP do 2,1 kPa) :
BP = 2 m;
OP = 1 m;
- verejná kanalizácia:
OP = 1,5 m;
- verejný vodovod:
OP = 1,5 m;
- VN 22 kV el. kábel:
OP = 1 m;
- VN 22 kV el. vzduch:
OP = 10 m;
- optické telekomunikačné káble:
OP = 1 m;
- miestna tel. kábelová sieť:
OP = 1 m,

ktoré bude potrebné v návrhu riešenia zohľadniť.

Ochranné pásmo navrhovanej vysokej zelene parkov a lesoparkov:

- OP = 15 m.

A.13. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V celom priestore vymedzeného riešeného územia bude potrebné uplatňovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. O všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

A.14. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Plochy pre verejnoprospešné stavby v zastavanom území mesta sú vymedzené najmä jestvujúcimi a novo navrhovanými verejnými priestranstvami, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov

verejného technického vybavenia a verejného dopravného vybavenia vrátane konečnej úpravy týchto priestorov, ako aj parcely určené pre výstavbu sociálnej vybavenosti.

Plochy pre verejnoprospešné stavby mimo zastavaného územia mesta sú vymedzené trasami jestvujúcich a navrhovaných dopravných komunikácií, sietí technického vybavenia územia a stanovenou koncepciou tvorby a budovania systému MÚSES, ako aj presne definovanými zariadeniami zvláštnej vybavenosti.

Verejnoprospešné stavby, s potrebou vymedzenia príslušných plôch pre realizáciu budú špecifikované v návrhu ÚPN zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj v Zozname verejnoprospešných stavieb.

Za stavby verejnoprospešné v riešenom území možno považovať v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v riešenom území mesta Trnava v rozsahu:

- a) Verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
 - budovanie domovov s opatrovateľskou službou, denných stacionárov pre geriatrických občanov a denný pobyt postihnutých detí a mládeže;
 - budovanie bytov pre dôchodcov a sociálne odkázaných občanov v rámci bytovej výstavby;
 - zdravotnícke zariadenia a služby;
 - zariadenia predškolskej a školskej vybavenosti, sociálnej a športovorekreačnej vybavenosti v riešenom území.
- b) Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie a rozširovanie plôch verejných parkov a parkových plôch v zastavanom území mesta na vymedzených plochách a vo verejných priestoroch;
 - zakladanie a rozširovanie plôch lesoparkov a krajinnej zelene na vymedzených plochách riešeného územia;
 - vybudovanie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v lokalite (vrátane zberného dvora).
- c) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - úprava II/504 vrátane okružnej križovatky v rozsahu vymedzeného riešeného územia;
 - budovanie miestnych komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v lokalite obytnej zóny Medziháj;
 - rozširovanie a dobudovanie siete a MAD a PAD v meste v priestore obytnej zóny Medziháj a cesty II/504 podľa stanovenej koncepcie;
 - dobudovanie peších komunikácií a priestorov na verejných priestranstvách riešeného územia;
 - vybudovanie cyklotrasy v riešenom území ako súčasť komplexnej siete verejných cyklistických trás v meste a jeho katastrálnom území v zmysle návrhu ÚPN mesta;
 - vybudovanie oddychovorekreačnej a cyklistickej trasy vo vymedzenom priestore.
- d) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:
 - rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
 - rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
 - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.
- e) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
 - rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
 - rozvoj verejnej kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
 - rozvoj objektov a siete zariadení na zachytávanie a využívanie dažďových vôd zo spevnených plôch a ich príp. odvádzanie do recipientov.

A.15. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

Predpokladá sa, že výsledný návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj bude invariančný.

Prípadný výber riešenia niektorých dielčích odbornotechnických otázok (v rámci stanovenej koncepcie dopravnej obsluhy a technického vybavenia, príp. komplexu zelene) bude zabezpečený v

rozpracovanosti na základe konzultácie a dohody s dotknutými stranami a organizáciami počas spracovania návrhu ÚPN-Z (bez potreby obstarania etapy konceptu riešenia).

A.16. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu riešenia územného plánu zóny.

Vzhľadom na to, že spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj bude invariantné, nepredpokladá sa potreba vypracovania konceptu riešenia ÚPN-Z. Obstaranie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj bude pozostávať z nasledovných postupných pracovných častí a etáp:

- Vypracovanie návrhu Zadania pre spracovanie ÚPN-Z
- Verejné prerokovanie Zadania ÚPN-Z
- Schválenie Zadania ÚPN-Z Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava
- Vypracovanie návrhu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj
- Verejné prerokovanie návrhu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj
- Vyhodnotenie verejného prerokovania a vypracovanie pokynov na dopracovanie čistopisu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj pre účely vydania súborného stanoviska a súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona a schvaľovania Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava
- Vyhotovenie čistopisu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Medziháj po jeho schválení Mestským zastupiteľstvom v Trnave opatreného schvaľovacou doložkou pre účely jeho uloženia v zmysle §28 Stavebného zákona.

Územný plán zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj bude spracovaný v komplexnom rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. O územnoplánovacej dokumentácii a územnoplánovacích podkladoch, pričom pri návrhu verejných komunikácií, verejného technického vybavenia a zelene verejných priestorov v riešenom území ÚPN-Z bude spracované v predpísanom rozsahu územného rozhodovania v zmysle § 39a, ods.3, odst.a Stavebného zákona, s určením stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

A. Textová časť

A.1 Základné údaje

- A.1.1 Hlavné ciele a úlohy.
- A.1.2 Vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov zóny.
- A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom prerokovania návrhu.

A.2 Riešenie územného plánu zóny

- A.2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov.
- A.2.2 Opis riešeného územia.
- A.2.3 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta.
- A.2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia
 - Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia;
 - Ochranné pásma;
 - Chránené územia;
 - Stavebné uzávery;
 - Rozhodnutia samosprávnych a štátnych orgánov;
 - Kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia;
 - Obmedzenia vyplývajúce z ochrany PPF, ochrany prírody a kultúrnych pamiatok.
- A.2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb
 - Riešenie bývania;
 - Riešenie občianskej vybavenosti;
 - Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti;

- Riešenie technickej vybavenosti;
 - Riešenie zelene;
 - Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia.
- A.2.6 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby.
- A.2.7 Určenie pozemkov, ktoré nie je možné začleniť medzi stavebné pozemky.
- A.2.8 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
- Umiestnenia stavieb na pozemkoch a ich priestorové limity;
 - Funkčné využitie a definovanie rozsahu a účelu stavieb;
 - Prípustnosť architektonického riešenia stavieb;
 - Riešenie dopravy;
 - Riešenie technickej infraštruktúry.
- A.2.9 Chránené časti krajiny.
- A.2.10 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby.
- A.2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonané asanácie.
- A.2.12 Návrh záväznej časti
- Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
 - Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia;
 - Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok;
 - Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
 - Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby;
 - Určenie stavieb, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby;
 - Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov;
 - Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území; Zoznam verejnoprospešných stavieb;
 - Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb.
- B. Grafická časť
- B.1 Širšie vzťahy – M 1:5 000
- B.2 Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného a záujmového územia – M 1:1 500 (príp. 1:1 000)
- B.3 Výkres verejnej dopravnej vybavenosti – M 1:1 500 (1:1 000, príp. podľa potreby pre ÚR)
- B.4 Výkres verejnej technickej vybavenosti – M 1:1 500 (1:1 000, príp. podľa potreby pre ÚR)
- B.5 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia – M 1:1 500 (príp. 1:1 000)
- B.6 Vymedzenie regulovaných priestorov – M 1:1 500 (príp. 1:1 000).

Prílohy:

1. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade KM Trnava.
2. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.
3. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia.
4. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.04. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Vodné hospodárstvo.
5. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.05. Výkres riešenia verejného technického vybavenia – Energetika a spoje.
6. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.06. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny.
7. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava - Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
B.07. Výkres perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely.
8. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien;
C.02. Regulatívy územného rozvoja.
9. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ na podklade na podklade vypracovaného UŠ “Obytná zóna Trnava – Medziháj” (Ing. arch. Peter Zibrin, PhD., 03 – 11/2020).