



MESTO TRENČÍN  
MIEROVÉ NÁM. 1/2  
911 64 TRENČÍN

**Útvar majetku mesta**  
**Ing. Gabriela Vanková, vedúca útvaru**  
**Farská 10**  
**911 01 Trenčín**

VÁŠ LIST ČÍSLO / ZO DŇA

NAŠE ČÍSLO  
MSÚTN-KPrim-  
UUp/2025/44037/86234/mly

VYBAVUJE / LINKA  
Ing. Arch. Mlynčeková, PhD/0902911156

TRENČÍN  
27. 5. 2025

**Vec: Územnoplánovacia informácia k lokalite kú. Kubrica – CKN 506/1**

Mesto Trenčín – **Útvar územného plánovania** prijal Vašu žiadosť o vyššie uvedenú územnoplánovacia informáciu zaslanú e-mailom dňa 23. 5. 2025. Po jej posúdení dávame v zmysle platného ÚPN mesta, v znení zmien a doplnkov nasledovné stanovisko:

- podľa platného ÚPN, schváleného uznesením MsZ č. 683 zo dňa 12. 12. 2012, v znení Zmien a doplnkov č. 2, schválených uznesením MsZ č. 338 zo dňa 16. 12. 2015, Zmien a doplnkov č. 1, schválených uznesením č. 427 zo dňa 17. 2. 2016, Zmien a doplnkov č. 3, schválených uznesením č. 1537 zo dňa 26. 9. 2018, Zmeny a doplnku č. 5, schválenej uznesením MsZ č. 328 zo dňa 25. 9. 2019, Zmeny a doplnku č. 6, schválenej uznesením MsZ č. 575 zo dňa 27. 5. 2020, Zmien a doplnkov č. 4, schválených uznesením č. 846 zo dňa 7. 4. 2021, Zmien a doplnkov č. 7, schválených uznesením č. 1276 zo dňa 22. 6. 2022, Zmien a doplnkov č. 8, schválených uznesením č. 442 zo dňa 13. 12. 2023 a Zmien a doplnkov č. 9, schválených uznesením č. 842 zo dňa 10.12.2024, sú predmetné parcely **súčasťou územia, definovaného regulatívom UB 01 – Obytné územie – Rodinné domy, s maximálnou výškou zástavby 2 NP + S.** Maximálna zastavanosť je pri tomto regulatíve určená na 40%, minimálny podiel zelene je stanovený na 50%. Tieto percentá je nutné rešpektovať.
- Zároveň je toto územie špecifikované aj **účelovým regulatívom U7**, ktorého znenie spolu s regulačným listom UB 01 tvoria prílohu tohto stanoviska a ktorých splnenie je podmienkou akejkoľvek činnosti v tomto území.
- V rámci územnoplánovacích procesov bol tejto lokalite udelený **súhlas s použitím pôdy** na nepoľnohospodárske účely, t.j. ide o stavebný pozemok, s možnosťou výstavby podľa regulatívu UB 01
- V rámci pripravovanej aktualizácie ÚPN mesta Trenčín nie je uvažované v tejto lokalite so žiadnymi zásadnými zmenami, t.j. aj naďalej pôjde o územie s regulatívom UB 01.

- **Toto stanovisko sa vydáva za účelom riešenia majetkovo – právnych vzťahov.**
- Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Mesta Trenčín pre účely konaní v zmysle zákona, č. 50/76 Zb., v znení účinnom do 31. 3. 2024, zákona č. 200/2022 Z.z., v znení účinnom od 1.4.2024 a zákona č. 46/2024 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/76 Zb., ktoré vydáva orgán územného plánovania pre príslušné stupne projektovej dokumentácie.

S pozdravom

**Ing. arch. Adriana Mlynčeková, PhD.**  
Vedúca Útvary územného plánovania

4. odstavné miesta a garáže (najmä podzemné parkovacie),
5. verejná a izolačná zeleň, líniová a plošná.

**Podmienečne vhodné funkcie**

1. rodinné domy s čistou funkciou bývania,
2. zariadenia vedy a výskumu,
3. športové a voľnočasové zariadenia (ako súčasť objektov v mestskom bloku),
4. čerpacie stanice pohonných látok ako súčasť objektov občianskeho vybavenia, parkovísk a hromadných garáží,
5. zariadenia na zber odpadov nenarúšajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. drobná výroba (remeselná výroba, pekárenská a cukrárenská výroba,...),
7. trasy dopravnej a technickej vybavenosti križujúce a zasahujúce mestský blok.

**☐ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

1. sklady, zariadenia veľkoobchodu (mimo prípustných zariadení),
2. zariadenia pre nakladanie s odpadmi (mimo prípustných zariadení),
3. zariadenia technického vybavenia (mimo prípustných zariadení) a dopravné zariadenia (mimo prípustných zariadení) a výrobné činnosti (vrátane výrobných služieb), ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú bytové budovy, objekty občianskeho vybavenia, alebo iné objekty a priestory využívané verejnosťou na území mestského bloku a príľahlých pozemkoch.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy pre obytnú zástavbu,
- parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených odstavných plochách a na verejných komunikáciách,
- pri rekonštrukciách existujúcich objektov je potrebné preferovať využitie parteru budov pre zariadenia občianskej vybavenosti a s obytnou funkciou uvažovať vo vyšších podlažiach
- pri novo navrhovanej zástavbe je potrebné rešpektovať najmä zachovanú lokálnu urbanistickú kompozíciu v historicky vykryštalizovaných jadrách bývalých samostatných obcí.

**Regulatívy zastavateľnosti územia:**

- Max.miera zastavania v %: 50
- Min.podiel zelene v %: 30
- Max. konštrukčná výška podlažia: 4,5 m

**UB 01                      OBYTNÉ ÚZEMIE – RODINNÉ DOMY****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži na bývanie v malopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****☐ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:****Primárne funkcie**

1. bývanie v rodinných domoch (izolovaných alebo dvojdomoch),
2. zeleň súkromných záhrad.

**Vyhovujúce funkcie**

1. bývanie v ostatných typoch rodinných domov
2. bývanie v malopodlažných bytových domoch
3. bývanie v mestských vilách
4. základné občianske vybavenie - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia,
5. zariadenia administratívy rešpektujúce charakter okolitej zástavby.

6. malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia,
7. nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
8. príslušné pešie, cyklistické a obslužné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
9. parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
10. nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

#### Podmienečne vhodné funkcie

1. ostatné zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb,
2. ubytovacie zariadenia penziónového typu rešpektujúce charakter okolitej zástavby,
3. menšie kostoly a modlitebne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia, materské školy a im zodpovedajúce výchovné zariadenia, ako aj zariadenia nevyhnutné pre obsluhu tohto územia,
4. nerušiace výrobné služby ako súčasť pozemkov rodinných domov a doplnková funkcia bývania,
5. zariadenia na zber odpadov nenarušajúce charakter prostredia, slúžiace pre obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
6. drobná výroba (remeselná výroba, pekárskaya a cukrárenská výroba,...),
7. trasy dopravnej a technickej vybavenosti križujúce a zasahujúce mestský blok.

#### ❑ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. výroba, skladovanie (mimo prípustných zariadení),
2. zariadenia pre nakladanie s odpadmi (mimo prípustných zariadení),
3. zariadenia dopravy a technického vybavenia (mimo prípustných zariadení) neslúžiace pre priamu obsluhu mestského bloku, resp. príľahlého územia,
4. všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia mestského bloku a príľahlých pozemkov, a to najmä na účely bývania a občianskeho vybavenia.

#### DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- odstavné miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov,
- parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov, resp. na základe súhlasu mesta (Útvary uzemného plánovania) na iných plochách,
- bývanie v malopodlažných bytových domoch je vhodné lokalizovať ako prechodovú formu medzi rodinnými a viacpodlažnými bytovými domami,
- pri obytných súboroch rodinných domov v okrajových polohách mesta je potrebné zabezpečiť návrhom urbanistickej skladby voľný priechod obyvateľov z vnútorného zastavaného územia do okolitej prírody,
- podľa stanoviska Okresného úradu Trenčín - Pozemkový a lesný odbor je optimálna vzdialenosť vonkajších obvodových konštrukcií hlavných stavieb v blokoch ležiacich v OP lesa 25 m od hranice lesného pozemku (v súlade s ustanoveniami § 10 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch),
- k umiestneniu stavby v OP lesa sa odporúča uzavretie dohody s obhospodarovateľom lesa,
- bloky ležiace v OP lesa musia mať vybudované komunikácie nadväzujúce na lesné cesty s príslušnými parametrami na odvoz dreva pre všetky kategórie odvozných prostriedkov.

#### Regulatívy zastavateľnosti územia:

- Max.miera zastavania v %: 40
- Min.podiel zelene v %: 50
- Max. konštrukčná výška podlažia: 3,6 m

U3	Medzi Bratislavskou ulicou a železničnou traťou pod privádzačom z diaľnice D1	Realizácia dráhy pre motocyklový šport a dráhy pre bikros v tomto priestore je <u>podmienená</u> najmä: <ul style="list-style-type: none"> <li>- súhlasom majiteľov okolitých parciel,</li> <li>- odhlučnením areálu prírodnými terénnymi valmi, protihlukovými stenami, resp. izolačnou zeleňou,</li> <li>- zabezpečením prístupu k telesu diaľničného privádzača pre vozidlá údržby,</li> <li>- súhlasom RÚVZ v Trenčíne.</li> </ul>
U4	Átrium medzi MsÚ a KÚ	Plocha je určená výhradne pre verejné kultúrne zariadenia (letné kino, galéria...)
U5	Polyfunkčná zóna pri Biskupickom kanáli Váhu a príľahlé plochy zelene	Časť polyfunkčnej zóny vyčlenená <u>prednostne</u> pre útulok pre zvieratá s karanténou stanicou, výbehom a cvičiskom – realizácia je podmienená súhlasom RÚVZ v Trenčíne. V území je možné zriadiť cintorín pre spoločenské zvieratá za predpokladu splnenia požiadaviek vyhlášky č.148/2012 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatných platných právnych predpisov viazucich sa k zriadeniu cintorína pre spoločenské zvieratá.
U6	Areál Investing, s.r.o. – Soblahovská cesta	Plocha určená <u>výhradne</u> pre účelový chov koní a športovo-rekreačné priestory a zariadenia s tým spojené (parkúr). Bývanie majiteľa/majiteľov vyznačených parciel možné.
U7	Všetky plochy v OP lesa navrhované v ÚPN s možnosťou výstavby objektov (ako aj súčasné zastavané plochy s možnosťou ďalšej výstavby)	Regulatív je vyznačením ochranného pásma lesa v zmysle zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch (lesného zákona) v znení neskorších predpisov, § 10, podľa ktorého pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku tvoria ochranné pásmo lesa. Pre funkciu bývania ako aj pre ostatné funkcie podľa ÚPN mesta sa na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa vyžaduje aj záväzná stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Podľa stanoviska Okresného úradu Trenčín - Pozemkový a lesný odbor je optimálna vzdialenosť vonkajších obvodových konštrukcií hlavných stavieb v blokoch ležiacich v OP lesa 25m od hranice lesného pozemku.
U8a	Terminál verejnej dopravy	Výstavba v bloku je podmienená zabezpečením bezkolízneho križovania peších a cyklistických komunikácií s navrhovaným prietahom cesty I/61 (trasovaným pod úrovňou terénu) a vytvorením tak bezkolízneho prepojenia so železničnou stanicou.  <u>V mestskom bloku je potrebné rešpektovať nasledujúce požiadavky na architektonické riešenie zástavby</u> (Požiadavky môžu byť na základe podrobnejšej dokumentácie upravené v prípade, ak budú zmeny odsúhlasené mestom (Útvárom územného plánovania)): <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabezpečiť na celej dĺžke fasády orientovanej k železničnej stanici odsadenie zvislej obvodovej steny 1.NP od zvislej obvodovej steny 2.NP minimálne o 2 metre smerom do vnútra bloku a vytvoriť tak prekrytý priestor pre chodcov. V úrovni 1.NP zamedziť vzniku plných nepriehľadných plôch. Parter využiť pre umiestnenie výkladov jednotlivých prevádzok s maximálnym využitím transparentných materiálov.</li> <li>- na celej dĺžke fasády orientovanej k železničnej stanici a smerom k parku M.R. Štefánika zabezpečiť odsadenie zvislej</li> </ul>

