



**Mesto Trnava**  
**Mestský úrad v Trnave**  
**Odbor územného rozvoja a koncepcií**  
**Ulica Trhová 3, 917 71 Trnava**

---

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

**Ing.arch.Balážová/249**

Trnava

**17.03.2022**

Vec

**Územnoplánovacia informácia**

Mesto Trnava, Mestský úrad v Trnave obdržal vašu žiadosť o územnoplánovaciu informáciu na

parc. č:	pozemky na Narcisovej ulici
kat. územie:	Register „C“ 6993/22 a 6993/23
obec:	Trnava
	Trnava

Pre predmetné územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, Územný plán Mesta Trnava. Závazná časť Územného plánu Mesta Trnava je vyhlásená VZN č.466 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využitia územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava v znení neskorších noviel a zmien.

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.

Predmetné parcely sa v zmysle záväzných regulatívov ÚPN mesta Trnava nachádzajú v ploche s funkčným kódom B 03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu. V rámci predmetných parciel sú vo výkrese regulatívov žltou prerušovanou čiarou zadefinované nezastavateľné plochy, určené pre plošnú parkovú zeleň na vymedzených funkčných plochách urbanizovaného územia.

**B 03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu.**

Územie školských areálov regionálneho a nadregionálneho významu (VŠ, SŠ), miestneho významu (ZŠ), územie zdravotníckych areálov (nemocnica), administratívnych zariadení, správy, vedy, výskumu a pod.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
  - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia,
  - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
  - zariadenia stravovania pre zamestnancov a užívateľov,
  - bývanie v internátoch, ubytovniach a pohotovostných bytoch zamestnancov príslušnej areálovej vybavenosti,
  - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
  - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
  - poskytovanie sociálnej služby vo verejnom záujme,
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
  - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia,

Telefón  
033/32 36 249

Fax  
033/32 36 400

IČO  
00 313 114

E-mail  
sona.balazova@trnava.sk

Internet  
www.trnava.sk

- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie.
- Funkcie podmienenečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
  - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
  - fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
  - 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 neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
  - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovia – resp. ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava);
  - na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni nestanoví inak;
  - kritériá na riešenie a povoľovanie reklám:
    - predmet pojmu reklama je definovaný zákonom č. 147/2001 Z.z.;
    - v rámci verejných priestranstiev nie je možné umiestňovať žiadne reklamy;
    - v rámci objektov občianskej vybavenosti a služieb je možné osádzať len reklamy na prevádzky nachádzajúce sa v danom objekte, tieto môžu byť riešené buď formou tabúľ do 3 m<sup>2</sup>, samostatnými písmenami, vývesným štítom, resp. svetelným panelom;
    - reklamy na objektoch občianskej vybavenosti a služieb musia byť na fasáde umiestnené tak, aby rešpektovali kompozíciu predmetnej fasády a neprekryvali jej prvky.
- Riešenie statickej dopravy:
  - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu;
  - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov zariadení občianskej vybavenosti riešiť ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku v nasledovných počtoch:

Počet stání	Minimálny podiel riešený ako viacpodlažné zariadenie
od 40 do 70	50%
od 71 do 100	65%
od 101 a viac	80%

Pri objektoch viacpodlažných parkovísk uplatniť vertikálne obvodové ozelenenie objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky);

- Riešenie zelene:
  - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
    - zeleň parková verejne dostupná 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 hromadného parkovania,
    - zeleň obvodová,
    - zeleň imidžová,
    - zeleň strešná a vertikálna;

- zeleň areálov (ZŠ, SŠ, VŠ, zdravotné zariadenia a pod.) má byť v jestvujúcich areáloch zachovaná a v nových areáloch budovaná minimálne na 40% rozlohy areálu (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako priestranstvo upravené zeleňou s možnosťou dobudovania drobnou architektúrou pre relax a v odôvodnených prípadoch s možnosťou dobudovania objektov základnej vybavenosti súvisiacimi s primárnou funkciou ZŠ a MŠ najviac do 10% z celkovej výmery areálu;
- minimálna výmera zelene školských areálov a zariadení je 25 m<sup>2</sup> na 1 dieťa z projektovanej kapacity predškolského zariadenia, resp. 500 m<sup>2</sup> na 1 predškolské zariadenie, 40 m<sup>2</sup> na 1 žiaka z projektovanej kapacity školského zariadenia, resp. 1 ha na 1 školské zariadenie, v nových areáloch 60 m<sup>2</sup> na jedného študenta a v existujúcich areáloch 40 m<sup>2</sup> na 1 študenta z projektovanej kapacity fakulty, univerzity, alebo 2 ha na 1 fakultu alebo univerzitu;
- minimálna výmera zelene zdravotníckych areálov je 80 -130 m<sup>2</sup> na 1 lôžko z projektovanej kapacity zdravotníckeho zariadenia, resp. 0,5 - 2 ha na 1 zdravotnícke zariadenie;
- zabezpečiť v areáloch funkciu jadra alebo subjadra systému sídelnej zelene so sprístupnením verejnosti v stanovenom rozsahu;
- vyhradené areálové priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre spoločenské kontakty, príp. relax rezidentov povinne riešiť pri nových objektoch vybavenosti;
- pôvodné plochy areálovej zelene doplniť pri rekonštrukcii a obnove o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty a relax rezidentov;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v areáloch uplatniť originalitu, príslušné tematické zameranie a pod.;
- na vnútornom obvode areálov budovať vysoko účinnú hygienickú, viac etážovú zeleň,
- vytvárať podmienky na sprístupňovanie zelene areálov pre potreby verejnosti v dohodnutom režime;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - minimálne 1 strom na 80 m<sup>2</sup> 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 vysádzovaných 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 m<sup>2</sup>,
  - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 6,25 m<sup>2</sup> 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);
- v školských, športových a zdravotníckych areáloch nepoužívať dreviny jedovaté, trnité a alergénne;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách 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 a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Adaptačné a mitigačné opatrenia:
  - v návrhovej a prognózne etape je potrebné uplatňovať adaptačné a mitigačné opatrenia definované v časti čl. 16a / 56.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti čl. 16a Osobitné regulatívy a limity.

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

Koeficient funkčného využitia vymedz. blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
B.03	5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia <sup>(x)</sup> (xx)			0,3	<p><sup>(x)</sup> – ustúpené podlažie alt. podkrovia v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním, možné využitie výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra)</p> <p><sup>(xx)</sup> – na ploche Zmeny 06/2020 – Lokalita R1 max. podlažnosť 3 NP</p> <p>Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.</p>

**Ing. arch. Ondrej Horváth**  
vedúcu odboru  
územného rozvoja a koncepcií