

**EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**  
**Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava**  
**Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil: 0905 628 155**  
**E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk**

# **ÚZEMNÝ PLÁN** **CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY TRNAVA**

---

**ZMENA 01/2017**

**Polyfunkčný súbor**  
**Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica**

**Apríl 2018**

Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava  
Zmena 01/2017  
Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica

**OBSTARÁVATEĽ:**

Mesto Trnava  
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Ing.arch. Eva Hulmanová  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg. č. 302

**SPRACOVATEĽ:**

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

**OBSAH ÚLOHY:**

- A. Textová časť  
B. Grafická časť

- 
- Zmena 01/2017 ÚPN CMZ Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica (náložka)  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
M 1:1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien (06/1994 – 03/2016), s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
Lokalita Zmeny 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
M 1 : 1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien, s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
Zmena 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
M 1 : 1 000
- 
- Zmena 01/2017 ÚPN CMZ Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica (náložka)  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
M 1:1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien (06/1994 – 03/2016), s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
Lokalita Zmeny 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
M 1 : 1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien, s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
Zmena 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
M 1 : 1 000
-

## ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY TRNAVA

### ZMENA 01/2017

#### **Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica**

---

Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava bol spracovaný v zmysle platnej legislatívy a metodiky, a na základe výsledkov verejného prerokovania bol schválený mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 28.06.1994 (VZN č. 57).

Mesto Trnava ako orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovaciú dokumentáciu, v zmysle § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na ktorých základe bola navrhnutá koncepcia územia.

V uplynulom období požiadal investor o povolenie zmeny Územného plánu CMZ Trnava v zmysle predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie „Malá Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná“ (spracovanej 08/2017).

Táto dokumentácia (upravená v apríli 2018) rieši navrhovanú zástavbu na vymedzených plochách medzi Hviezdoslavovou a Hornopotočnou ulicou v Trnave.

Takýto zámer pôdorysným vymedzením navrhovaných stavebných štruktúr, ich výškovým usporiadaním a riešením ich dopravnej obsluhy nie je v súlade s aktuálnym znením ÚPN CMZ Trnava.

Uvedené rozvojové zámery nie sú v rozpore so schválenými Územnými a hospodárskymi zásadami (podľa aktuálnej legislatívy Zadaním) pre spracovanie ÚPN CMZ Trnava z mája 1993, schválenými MsZ v Trnave dňa 17.09.1993.

Na základe uvedených skutočností Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny 01/2017 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica dňa 10.10.2017 uznesením č. 738/2017.

Vzhľadom na uvedené okolnosti, orgán územného plánovania obstaral Zmenu 01/2017 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia lokality počas verejného prerokovania návrhu Zmeny 01/2017 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Po verejnom prerokovaní návrhu Zmeny 01/2017 v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Obvodného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona, predmetnú zmenu schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Trnave.

---

## Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava, v znení neskorších zmien a úprav (x)

### NÁVRH ZMENY 01/2017

#### Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica

Vymedzenie riešeného územia Zmeny 01/2017 ÚPN CMZ Trnava:

Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica je vymedzený plochami parciel č. 253/1-4, 254, 260, 261/1-2, 262, 263, 268/2. Jeho súčasťou je sčasti aj parcela č. 269, na ktorej bude umiestnený vjazd ukončený rampou s jedným jazdným pruhom do priestorov navrhovaného súboru pod úrovňou jestvujúceho terénu, určených najmä pre zabezpečenie potrebnej statickej dopravy.

Jestvujúce hmotovopriestorové regulatívy stanovujú pre vymedzené územie nasledovné predpoklady rozvoja:

- umožňujú rozvoj na parcele č. 260, 261/1-2, 262, 263 na Hviezdoslavovej ulici a parcele č. 254, 253/1-4 na Hornopotočnej ulici za nasledovných podmienok:
  - rešpektovať jestvujúce objekty zapísané do zoznamu NKP v pôvodnej pôdorysnej stope
  - vybudovať bočné krídla napojením na jestvujúce bočné krídla objektov NKP s možnosťou ukončenia zadným krídlom so stanovením maximálnej podlažnosti 2 NP + podkrovie v šikmej pultovej streche (so zástavbou na susednej parcele vytvárajúc sedlovú strechu), pričom tieto dostavby budú umiestnené pozdĺž hranice jestvujúcich parciel tak, aby umožnili obdobnú dostavbu jestvujúcich objektov na susedných parcelách č. 252, 258/1, 259 a 265/3 vo vymedzenej pôdorysnej stope a rozsahu;
  - parcela 268/2 nie je určená pre zástavbu nadzemných objektov.

#### **Predmet zmeny:**

Vymedziť plochy a regulatívy zástavby polyfunkčného súboru Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica na parcelách č. 253/1-4, 254, 260, 261/1-2, 262, 263, 268/2 a sčasti 269 (vjazd) pričom je potrebné:

- upraviť pôvodne vymedzený rozsah objektov zapísaných do zoznamu NKP podľa aktuálneho rozsahu;
- rešpektovať a zachovať rozsah objektov zapísaných do zoznamu NKP;
- výstavbu a dostavbu nových objektov riešiť v novostanovenom vymedzenom plošnom rozsahu a prípustnej podlažnosti:
- s max. výškou týchto objektov 3 NP + podkrovie v sedlovej (v časti pultovej streche) s 1 resp. 2 podlažiami,
- s využitím rovných striech vo vymedzenom rozsahu s max. 4 a 5 podlažiami,
- s rešpektovaním stanovenej výšky rímsy resp. hrebeňa šikmých striech novonavrhovaných objektov;
- dopravnú obsluhu priestorov podzemných podlaží zabezpečiť na ploche parcely č. 269 a 268/2 rampou s napojením na jestvujúcu komunikáciu
- umiestnenie okenných otvorov na hranici parciel riešiť v súlade s platnými ustanoveniami Stavebného zákona a príslušnej legislatívy.

Súčasťou zmeny je aj zohľadnenie zmien v grafickej časti, ktoré sa v uplynulom období udiali na riešenom a príľahlom území (nová zástavba, zmeny parcelácie, zápis objektov do zoznamu kultúrnych pamiatok a zoznamu pamätihodností mesta, priemet predchádzajúcich zmien ÚPN CMZ a pod.).

---

(x) Zmena 01/1996, Úprava 01/1999, Zmena 01/2003, Zmena 01/2006, Zmena 01/2008, Zmena 01/2011, Zmena 01/2012, Zmena 02/2012, Zmena 01/2016, Zmena 02/2016, Zmena 03/2016

## **Zmeny v textovej časti Územného plánu centrálnej mestskej zóny Trnava v znení Zmeny 01/2017:**

### **Textová a tabuľková časť:**

- v kapitole:
  - 6. Ochrana a využitie Kultúrno-historických hodnôt, priestorové a architektonické kritériá ochrany
    - podkapitola:
      - 6.7. Regulatívy dotvorenia objemovej skladby objektivej sústavy riešeného územia
        - časť:
          - 6.7.2. Regulatívy objemovej skladby jednotlivých mestských priestorov so stupňom obnovy „A“
            - v druhom odstavci:
 

Námestie sv. Mikuláša, Kapitulská, M. Sch. Trnavského, Hviezdoslavova, Divadelná, Radlinského:

              - **za druhým pododstavcom sa dopĺňa nový pododstavec** v rozsahu a znení:  
**Na vymedzených plochách na severnej strane Hviezdoslavovej ulice (na parc.č. 260, 261/1-2, 262, 263) je potrebné rešpektovať hmotovo-priestorové regulatívy a limity stanovené Zmenou 01/2017;**
            - v desiatom odstavci:
 

Hornopotočná ulica:

              - **za posledným odsekom sa dopĺňa nový odsek** v rozsahu a znení:
                - **na vymedzených plochách na východnej strane Hornopotočnej ulice (na parc.č. 254, 253/1-4) je potrebné rešpektovať hmotovo-priestorové regulatívy a limity stanovené Zmenou 01/2017;**

### **Ostatné časti:**

- Textovej a tabuľkovej časti ÚPN CMZ Trnava ostávajú bez zmeny.

### **Zmeny v záväznej textovej časti (VZN č. 57/1994):**

- v hlave III:
  - PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A ROZVOJ ZÁKLADNÝCH URBANISTICKÝCH FUNKCIÍ:
    - v druhom odstavci:
 

Pri modelovaní hmotovo-priestorových štruktúr v CMZ je potrebné:

      - **za pôvodný jedenásty odsek sa dopĺňa nový odsek** v rozsahu a znení:
        - **pri rekonštrukcii a dostavbe určeného územia medzi Hviezdoslavovou ulicou a Hornopotočnou ulicou v rozsahu parcel č. 253/1-4, 254, 260, 261/1-2, 262, 263, 268/2 rešpektovať riešiť nové stavebné štruktúry v súlade s hmotovo-priestorovými limitmi a regulatívami stanovenými Zmenou 01/2017;**

Ostatné časti:

- Záväzná časť ÚPN CMZ Trnava ostávajú bez zmeny.

## **B. GRAFICKÁ ČASŤ:**

- 
- Zmena 01/2017 ÚPN CMZ Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica (náložka)  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
M 1:1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien (06/1994 – 03/2016), s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
Lokalita Zmeny 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
M 1 : 1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien, s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
Zmena 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
B.1. Hmotovo-priestorová štruktúra  
M 1 : 1 000
- 
- Zmena 01/2017 ÚPN CMZ Trnava – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica (náložka)  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
M 1:1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien (06/1994 – 03/2016), s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
Lokalita Zmeny 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
M 1 : 1 000
  - Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava v znení neskorších zmien, s priemetom aktuálneho stavu funkčnopriestorových štruktúr  
Zmena 01/2017 – Polyfunkčný súbor Hviezdoslavova – Hornopotočná ulica  
B.2/1. Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby  
M 1 : 1 000
-