



Návrh Zadania územného plánu zóny Obytná zóna Medziháj

Dátum vyvesenia návrhu: 31.08.2026

Dátum ukončenia lehoty na pripomienkovanie: 10.09.2026

Dňom vyvesenia návrhu zadania začína plynúť desaťdňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme alebo elektronicky na adresu podatelna@trnava.sk, alebo ústne do zápisnice na MsÚ.

Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí spracovateľ návrhu prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené. Na pripomienky uplatnené po desaťdňovej lehote sa nemusí prihliadať.

Mestské zastupiteľstvo mesto Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 67 a čl. 68 Ústavy SR a podľa §4 ods.3 písmena j) a §6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 200/2022 Z.z. o Územnom plánovaní v znení neskorších predpisov schvaľuje Zadanie Územného plánu zóny Obytná zóna Medziháj.

Zadanie územného plánu zóny Trnava - Obytná zóna Medziháj

Zadanie je spracované podľa vyhlášky 392/2023 Z.z., §5, ods. 5.

Základné údaje

Názov územnoplánovacej dokumentácie: **Územný plán zóny Trnava - Obytná zóna
Medziháj**

Obstarávateľ: Mesto Trnava, Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Spracovateľ zadania:

Ing. arch. Ondrej Horváth, AA SKA 1656 AA

Ing. arch. Mária Dida

Ing. arch. Daniela Hrabovská

Mesto Trnava, Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie:

Ing. arch. Simona Krčmáreková, reg. č. 483

Mesto Trnava, Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie: 29.05.2025

Obsah:

Obsah

Zadanie územného plánu zóny Trnava - Obytná zóna Medziháj 2

Základné údaje.....	2
Obsah:.....	3
1. Priemet územia zóny	4
2. Dôvody obstarania územného plánu zóny 5	
3. Určenie hlavných cieľov a princípov územného rozvoja zóny vyplývajúcich z územného plánu obce.....	6
4. Identifikácia hlavných problémov a stretov v území zóny	8
5. Požiadavky na územie zóny z hľadiska priestorového usporiadania územia a funkčného využívania	10
6. Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva	13
7. Požiadavky na bezbariérové riešenie verejných priestorov	13
8. Požiadavky na obsah a rozsah riešenia	13
9. Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia.....	17
Prílohy	19
Obrázok č.1 - Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny "Obytná zóna Trnava - Medziháj" na podklade KM Trnava	19
Obrázok č. 2 - 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.	20
Obrázok č. 3 – Vyznačenie riešeného územia obytnej zóny Medziháj na ortofoto snímke katastrálneho územia Trnava	21

Priemet územia zóny

Riešeným územím územnoplánovacej dokumentácie je lokalita umiestnená v Trnavskom kraji, v okrese Trnava. Územie sa nachádza na západnom okraji katastrálneho územia mesta Trnava a hraničí s východnou hranicou katastrálneho územia obce Ružindol. Z juhu je riešené územie vymedzené cestou II/136 (pôvodne II/504) a zo západu okrajovou zástavbou individuálnej bytovej výstavby v obci Ružindol. Zo severnej a východnej strany je zóna obklopená obhospodarovanou poľnohospodárskou krajinou.

Kód obce Trnava: 506745

Kód katastrálneho územia Trnava: 864790

Obytná zóna Medziháj je vymedzená v rozsahu parciel: (reg. C-KN):

- parc.č. 10807/1 (sčasti)
- parc.č. 10807/2 (sčasti)
- parc.č. 10808 (sčasti)
- parc.č. 10850 – 10859

Rozsah predpokladaného riešeného územia ÚPN-Z “Obytná zóna Trnava – Medziháj” je cca 50,94 ha, z toho plocha Obytné zóny Trnava je cca 42,25 ha a plocha navrhovaného parku na východnom a severovýchodnom okraji obytnej zóny 8,69 ha.

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. 1136/1 (sčasti), 1131/5 (sčasti), 10561 (sčasti) 10862 (sčasti), 10863/4 (sčasti) – prepojenie na VN sieť
- parc.č. 10861 (sčasti) – okružná križovatka, prepojenie na kanalizačnú sieť, VN sieť
- parc.č. 527/1, (sčasti), 527/2, 527/3, 527/4, 528/4 (sčasti) 552/1 (sčasti) k. ú. Ružindol – prepojenie na VTL plynovod
- parc.č. 10561, 1135/49 – prepojenie na vodojem

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.

Dôvody obstarania územného plánu zóny

2.1 Dôvody obstarania

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, so systémom verejných priestranstiev a zelenej infraštruktúry v zmysle rozvojového zámeru definovanom vo vypracovanej urbanistickej štúdii.

Územný plán mesta Trnava v znení neskorších zmien stanovuje vo svojej záväznej časti pre toto územie povinnosť obstarat' 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 a Zákona o územnom plánovaní v aktuálnom znení schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Trnave.

2.2 Určenie špecifického účelu použitia územného plánu zóny

Územný plán zóny Medziháj bude použitý:

- pre potreby rozhodovania v území, ako záväzný podklad pre vydávanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania
- pre ochranu verejných záujmov alebo na ochranu a zachovanie charakteru územia a stanovenie limitov, ktoré nesmie nová výstavba prekročiť
- pre potreby investičného zámeru, na podrobnú reguláciu funkčného a priestorového usporiadania územia.

2.3 Nadradená územnoplánovacia dokumentácia

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

A.39 – Medziháj definoval zámer realizovať výstavbu obytnej zóny v súlade s regulatívmi a limitmi stanovenými v ÚPN mesta Trnava.

Zmena ÚPN Mesta Trnava **15/2025 - Lokalita 26 – Obytná zóna Medziháj – úprava vymedzenia blokov** upravuje cestnú sieť a funkčné usporiadanie územia bez zmeny hraníc riešenej lokality.

2.4 Použitie východiskových územnoplánovacích podkladov

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 a Zmeny 15/2025
- Urbanistická štúdia Obytná zóna Trnava – Medziháj - Between
- Dátum vypracovania: 08/2023, revízia: 10/2025 (Mesto Trnava);
- 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.
- Doplňujúce územné štúdie a územnotechnické podklady

Určenie hlavných cieľov a princípov územného rozvoja zóny vyplývajúcich z územného plánu obce

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 funkčných a priestorových regulácií územia pre zabezpečenie riadenia tvorby kvalitného obytného prostredia.

3.1 Ciele a princípy vyplývajúce z urbanistickej koncepcie a nadradenej územnoplánovacej dokumentácie

Cieľom územného plánu zóny je vytvoriť urbanisticky hodnotné, funkčne a esteticky vyvážené prostredie s dôrazom na prepojenie obytnej zástavby, občianskej vybavenosti, verejných priestorov a zelenej a krajinnej infraštruktúry.

Základná urbanistická koncepcia a kompozícia vychádzajúca z návrhu UŠ Obytná zóna Trnava – Medziháj (10/2025) musí zohľadňovať základné funkčno-priestorové limity a regulatívy definované ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a Zmeny 15/2025:

- Hlavné funkčné plochy a ich členenie
- regulatívy stanovené pre jednotlivé kódy funkčného využitia umiestnených vo vymedzených blokoch
- vymedzenie plôch a trás pre vybudovanie technickej a dopravnej infraštruktúry v rozsahu obytnej zóny
- vymedzenie plôch a trás pre vybudovanie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme v rozsahu obytnej zóny

3.2 Ciele vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

- Napojenie dopravnej a technickej infraštruktúry obytnej zóny na celomestskú a prímestskú infraštruktúru minimálne v rozsahu:
- napojenia obytnej zóny na cestu II/136 (pôvodne II/504)
- riešenie obsluhy nového obytného územia riešenej zóny verejnou osobnou dopravou (VOD) v jednotlivých etapách výstavby,
- prepojenie cyklotrás realizovaných v rámci riešeného územia na sieť jestvujúcich a navrhovaných cyklotrás v súlade so stanovenou celomestskou koncepciou,
- prepojenie peších komunikácií na intravilán obce Ružindol

- napojenie obytnej zóny na nadradenú technickú infraštruktúru zabezpečujúcu energetické a vodohospodárske obsluženie obytnej zóny vrátane stanovenia zásad hospodárenia s dažďovou vodou
- riešenie konceptu civilnej ochrany rezidentov obytnej zóny,
- minimalizácia negatívnych vplyvov stavieb, nežiadúcich dosahov povodní a závažných priemyselných havárií, využívanie územia na verejné zdravie a kvalitu života ľudí, na požiaru bezpečnosť, na civilnú ochranu obyvateľstva a opatrenia na zmiernenie zmeny klímy a na adaptáciu na jej nepriaznivé dôsledky
- návrh časovej etapizácie realizácie pre zabezpečenie plynulejšieho nárastu vplyvu na susedné vidiecke sídlo a postupu výstavby obytnej zóny.

3.3 Ciele vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Ciele návrhu ÚPN „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ vychádzajú z demografického rastu mesta Trnava v posledných rokoch a s ním súvisiaceho zvyšujúceho sa dopytu po bývaní v rodinných domoch s vidieckym charakterom bývania.

Návrhom ÚPN-Z „Obytná zóna Trnava – Medziháj“ je vytvoriť v riešenom území podmienky pre novú bytovú výstavbu v rozsahu:

- cca do 397 RD,
- cca 215 b.j. v malopodlažných BD, s možnou mestotvornou vybavenosťou v parteri.

Predpokladaný max. počet obyvateľov – cca do 1 525 osôb.

Identifikácia hlavných problémov a stretov v území zóny

4.1 Existujúca technická infraštruktúra v území

- trasa VTL plynovodu DN 150, prechádzajúce severovýchodným okrajom obytnej zóny zohľadnená pri navrhovaní hraníc obytnej zóny, zohľadniť bezpečnostné pásmo a ochranné pásmo (uvedené v kap. 6.2)

- VN vzdušné vedenie 22kv je výhľadovo určené k preloženiu do zemného prevedenia, trasu zosúladiť s navrhovanou dopravnou, technickou a zelenou infraštruktúrou

4.2 Dopravné limity územia a dopravné zaťaženie dotknutej cestnej siete

- Dopravné limity sú určené na podklade Dopravnej štúdie, HBH projekt, 2024. Uvedené dopravné prepojenia predstavujú zámery širšieho mestského až mikroregionálneho významu, ktoré svojím rozsahom presahujú nielen riešené územie územného plánu zóny, ale aj riešené územie územného plánu mesta Trnava, a zasahujú tak do územia mimo územnej pôsobnosti mesta Trnava.
- Dopravná štúdia bude v rámci spracovania ÚPN-Z aktualizovaná aj s dopravnými limitmi územia. Limity budú zohľadnené pri urbanistickom návrhu a návrhu etapizácie výstavby.

4.2.1 Identifikované dopravné limity:

- cesta II/136 (pôvodne II/504), ktorá prechádza v blízkosti riešeného územia. Predstavuje zdroj dopravnej a hlukovej záťaže a zároveň vytvára ochranné pásmo, ktoré obmedzuje využitie priľahlých pozemkov.
- Okružné križovatky Trstínska cesta – Cukrová, Ružindolská- Moyzesova a ich prestavba na svetelne riadené križovatky, ktorá zabezpečí priaznivejšie rozloženie dopravného zaťaženia v úvodných fázach obytnej zóny.
- Navrhované dopravné prepojenia I/51 – II/136 (pôvodne II/504)- Kamenná cesta a II/136 –MK Rekreačná - I/61 vrátane obchvatu obce Hrnčiarovce nad Parnou, ktorých realizácia vytvorí predpoklady na priaznivejšie rozloženie dopravného zaťaženia a umožní postupný rozvoj jednotlivých častí obytnej zóny.

4.3 Ochranné pásma

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

- Trasa VTL plynovod DN 150, prechádzajúce severovýchodným okrajom obytnej zóny Medziháj, 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;
- cesta II. triedy: OP = 25 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 ÚPN zóny zohľadniť.

4.4 Iné problémy a strety

V priestore riešeného územia a záujmového územia sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín, známe pamiatkové ani archeologické lokality

Požiadavky na územie zóny z hľadiska priestorového usporiadania územia a funkčného využívania

5.1 Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Trnava na riešené územie vrátane záväznej časti

Základná urbanistická koncepcia a kompozícia vychádzajúca z návrhu UŠ Obytná zóna Medziháj, Trnava - (10/2025) musí zohľadňovať základné funkčno-priestorové limity a regulatívy definované ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a Zmeny 15/2025:

- Plochy obytného územia nízkopodlažnej zástavby (rodinné domy) s kódom funkčného využitia:
 - **A01** –nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

- Plochy obytného územia – viacpodlažná zástavba (bytové domy) s kódom funkčného využitia:
 - **A05** – intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby a mestské vily
- Plochy obytného územia s občianskou vybavenosťou a službami mestotvorného charakteru s kódom funkčného využitia:
 - **B02/2x** – polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov)

Súčasťou územia obytnej zóny budú plochy a bloky vymedzené ako:

- Plochy areálovej vybavenosti v obytnom území (ZŠ, MŠ, sociálne služby) s kódom funkčného využitia:
 - **B03** – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu
- Zmiešané územie – komerčno-podnikateľská zóna (obchod, nevýrobné služby) s kódom funkčného využitia:
 - **B06** – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb alt.
- Plochy mestotvornej polyfunkcie s funkčným kódom
 - **B01** – mestotvorná polyfunkcia

Súčasťou riešeného územia budú aj vymedzené plochy:

- Verejných parkov a malé parkové plochy s kódom funkčného využitia:
 - **Z02** – plochy parkov (vrátane vymedzeného parku na východnom okraji obytnej zóny Medziháj v kontakte s neurbanizovanou krajinou)
 - **Nezastavateľné plochy** určené pre plošnú a parkovú zeleň na vymedzených funkčných plochách urbanizovaného územia

V lokalite č. 26 – Obytná zóna Medziháj, riešenej v rámci Zmeny č. 15/2025, sú uplatnené existujúce funkčné kódy vychádzajúce z platného Územného plánu mesta

Trnava. Regulácie viazané na tieto funkčné kódy budú v územnom pláne zóny transformované do podoby regulačných listov a regulačného výkresu. Tento postup je v súlade s požiadavkami zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, vyhlášky č. 392/2023 Z. z. a vyhlášky č.153/2024 Z.z. ktoré ustanovujú povinnosť definovať základné a voliteľné priestorové a funkčné regulatívy priamo v regulačných listoch. V zmysle §40 prechodných ustanovení zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní bude aktuálne platný územný plán mesta Trnava nahradený územnoplánovacou dokumentáciou podľa postupov vyššie uvedeného zákona. Pri spracovaní Územného plánu mesta Trnava podľa vyššie uvedeného zákona bude zohľadnený Územný plán zóny OZ Medziháj.

5.2 Požiadavky na vybavenosť územia

- občianske vybavenie sociálne (ZŠ, MŠ, služby pre seniorov, zdravotná starostlivosť)
- občianske vybavenie komerčné (predaj, služby) - zariadenia predaja a služieb slúžiace na zabezpečenie každodenných potrieb obyvateľov územia a jeho bezprostredného okolia, bez negatívnych vplyvov na obytné prostredie,
- príslušná dopravná a technická infraštruktúra v komplexnom rozsahu,
- kvalitná zelená infraštruktúra vo verejnom záujme
- športová vybavenosť spojená s oddychovo-rekreačnými plochami, v potrebnom rozsahu pre rezidentov obytnej zóny aj okolitého obytného územia.

5.3 Požiadavky na stavby vo verejnom záujmy a opatrenia vo verejnom záujme

Navrhované stavby vo verejnom záujme, s potrebou vymedzenia príslušných plôch pre realizáciu budú špecifikované v návrhu ÚPN zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj v Zozname stavieb vo verejnom záujme minimálne v rozsahu:

- dopravnej infraštruktúry,
- technickej infraštruktúry,
- pre vybavenosť v oblasti výchovy a vzdelávania,
- pre vybavenosť v oblasti sociálnych služieb,
- zelenú infraštruktúru vo verejnom záujme

Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

Všetky kultúrno-historické pamiatky sa nachádzajú mimo záujmového územia. Archeologické náleziská sa nepredpokladajú. V lokalite bol realizovaný pamiatkový prieskum – I. a II. etapa na základe rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu č. Z-PUSR-054555/2024 zo dňa 11. 7. 2024, pričom zápisnica zo štátneho pamiatkového dohľadu zo dňa 28. 11. 2024 určila rozsah III. etapy pamiatkového výskumu. III. etapa bola zrealizovaná v novembri 2025 s negatívnym výsledkom.

Požiadavky na bezbariérové riešenie verejných priestorov

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, rovnako aj Technické podmienky 048 Navrhovanie debarierizačných opatrení pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie na pozemných komunikáciách.

Požiadavky na obsah a rozsah riešenia

Územný plán zóny Obytná zóny Medziháj bude vypracovaný v súlade s požiadavkami uvedenými v Zákone č. 200/2022 Z. z. - Zákon o územnom plánovaní a v súlade s Vyhláškami č. 392/2023 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, a Vyhláškou č. 153/2024 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

8.1 Požiadavky na rozsah riešenia

Územný plán zóny OZ Medziháj je povinné spracovať v zmysle vyhlášky 392/2023 Z.z. v rozsahu základných regulatívov (§16, ods.5). Voliteľné regulatívy (§16, ods.6) je nevyhnutné spracovať minimálne v rozsahu:

- Stavebnej čiary

- Informačných konštrukcií
- Líniových a pásmových limitov

8.2 Požiadavky na obsah riešenia

8.2.1 Informatívna textová časť

- Základné údaje
- Väzby a územné limity vyplývajúce z územného plánu obce
- Limity územia zóny
- Priemet území krajinnej infraštruktúry a zelenej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu
- Návrh plôch a trás pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme
- Zdôvodnenie a opis regulácie a spôsob výpočtu limitov
- Zásady a podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov*

*Napríklad zákon č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8.2.2 Informatívna grafická časť

Informatívna časť územného plánu zóny v grafickej časti bude obsahovať grafické znázornenie:

- Väzieb a územných limitov vyplývajúcich z územného plánu obce
- Urbanistickú koncepciu zóny vrátane urbanistickej štruktúry, verejných priestorov a zelenej infraštruktúry, dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry

- Priemet území krajinnej infraštruktúry a zelenej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu
- Návrh plôch a trás pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme
- Iné územné limity, vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, a limitov ochranného a bezpečnostného pásma.

8.2.3 Závazná textová časť – regulačné listy

Závaznú časť územného plánu zóny v textovej časti vypracovať ako **regulačné listy** s regulačnými podmienkami jednotlivých priestorovo-funkčných celkov, obsahujúce:

- Číselné alebo iné označenie alebo názov priestorovo-funkčného celku, jeho priestorovo-funkčnej časti alebo stavebného pozemku
- Grafickú schému polohy a vymedzenie priestorovo-funkčnej časti alebo pozemku
- Plošnú výmeru priestorovo-funkčného celku, jeho priestorovo-funkčnej časti alebo stavebného pozemku
- Identifikáciu polohy a stručnú charakteristiku priestorovo-funkčného celku, jeho priestorovo-funkčnej časti alebo stavebného pozemku
- Priestorové usporiadanie územia s uvedením parametrov základných regulatívov a podľa potreby voliteľných regulatívov pre plochy priestorovo-funkčného celku, jeho priestorovo-funkčnej časti a pozemkov
- Funkčné využívanie územia s uvedením základnej funkcie a jednej alebo viacerých neprípustných funkcií
- Súpis plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a súpis plôch pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme s uvedením ich druhu a účelu
- Súpis osobitných území

8.2.4 Závazná grafická časť – regulačný výkres

Závaznú časť územného plánu zóny v grafickej časti vypracovať ako **regulačný výkres**, ktorý grafickými prostriedkami a opismi bude vyjadrovať priestorovú a funkčnú reguláciu územia, a ktorý obsahne:

- Základné údaje
- Hranicu územia zóny
- Časť hranice zastavaného územia obce, ak sa jej riešené územie dotýka
- Členenie územia na priestorovo-funkčné celky alebo na priestorovo-funkčné časti, alebo na pozemky
- Priestorovú reguláciu vyjadrenú prostredníctvom základných regulatívov a podľa potreby voliteľných regulatívov priestorového usporiadania územia
- Reguláciu funkčného využívania územia s uvedením základnej funkcie a jednej alebo viacerých neprípustných funkcií a podľa potreby jednej alebo viacerých prípustných funkcií
- Priemet plôch a trás pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme
- Priemet osobitných území

Textovú časť informatívnej časti a textovú časť záväznej časti územného plánu zóny spracovať ako dva samostatné dokumenty.

Grafickú časť informatívnej časti územného plánu zóny spracovať v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu alebo výkresov v mierke: 1:2000, v prípade potreby 1:1000.

Grafická časť záväznej časti územného plánu zóny sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu alebo výkresov priestorovej a funkčnej regulácie v mierke 1:2000, v prípade potreby 1:1000.

Ak si to bude prehľadnosť a rozlíšenie zobrazovaných javov a skutočností alebo regulačných podmienok rozvoja územia vyžadovať, je prípustné jednotlivé výkresy informatívnej časti a záväznej časti zlučovať alebo rozdeľovať na viacero formátov, ktoré zobrazujú inú skupinu javov, skutočností alebo regulačných podmienok, pričom mierka zobrazenia zostane rovnaká.

Informácia o potrebe vypracovania variantného návrhu riešenia

Výsledný návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Medziháj bude invariantný.

Prílohy

Grafická príloha:

- Príloha č. 1 k Zadaniu ÚPN Z OZ Medziháj – Vymedzenie riešeného územia KM Trnava 29_1_2026_page-0001
- Príloha č. 2 k VZN č./2026 – Vymedzenie riešeného územia na podklade C02_page-0001

JUDr. Peter Bročka, LL.M,

primátor mesta

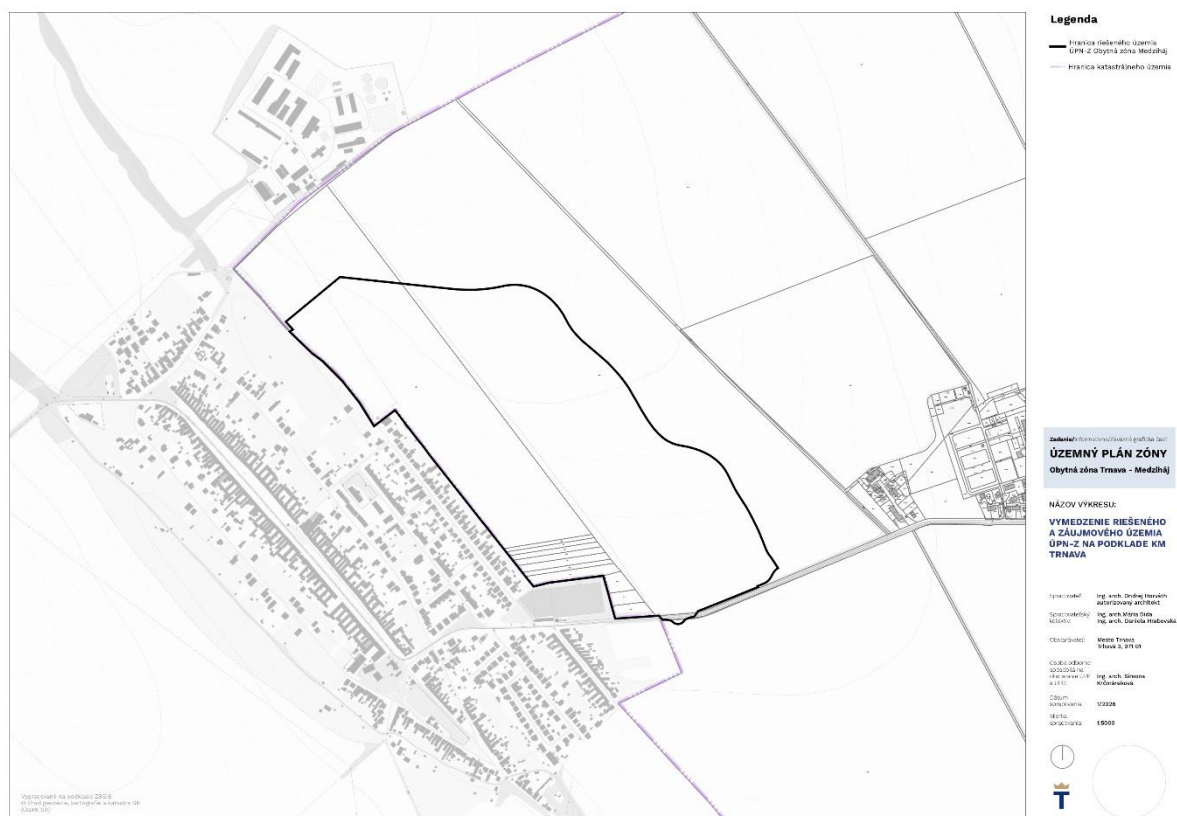
Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Prílohy

- **Obrázok č.1 - Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu zóny "Obytná zóna Trnava - Medziháj" na podklade KM Trnava.**



-

- **Obrázok č. 3 – Vyznačenie riešeného územia obytnej zóny Medziháj na ortofoto snímke katastrálneho územia Trnava**

