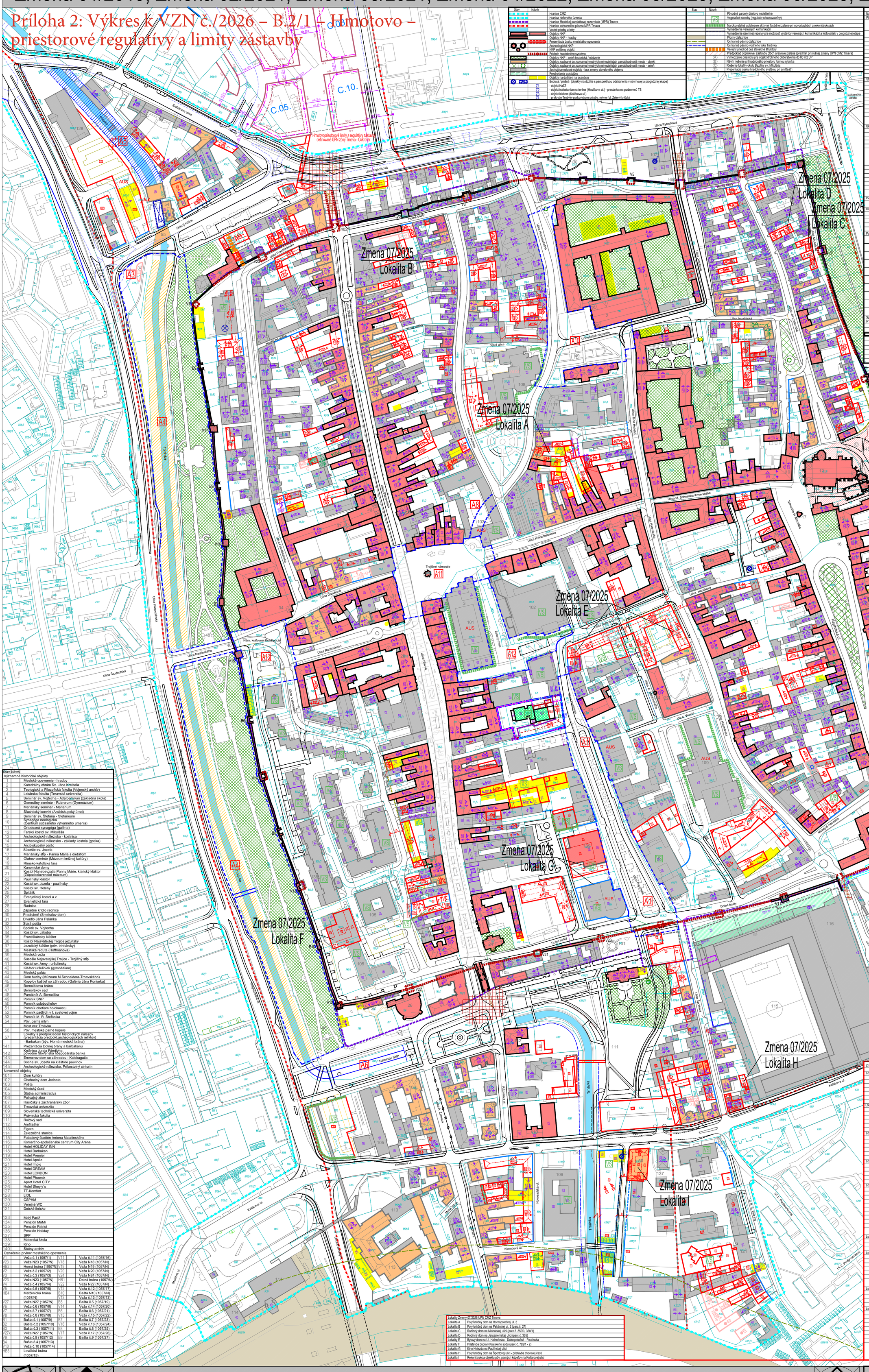
ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY TRNAVA

Zmena 01/2019, Zmena 02/2021, Zmena 03/2021, Zmena 04/2022, Zmena 05/2023, Zmena 06/2023, Zmena 07/2026

Príloha 2: Výkres k VZN č./2026 – B.2/1 – Hmotovo – priestorové regulatívy a limity zástavby



Stav	Návrh	
		Hranice CMZ
		Hranica riešeného územia
		Hranice Mestskej pamiatkovej rezervácie (MPR) Trnava
		Hranice ochranného pásma MPR Trnava
		Vodné plochy a toky
		Objekty NKP
		Objekty NKP - hradby
		Prezentácia úseku mestského opevnenia
		Archeologické NKP
		NKP solitérny objekt
		Priebeh hradobného systému
		Objekty NKP - zeleň historická / nádvorie
		Objekty zapísané do zoznamu hmotných nehnuteľných pamätihodností mesta - objekt
		Objekty zapísané do zoznamu hmotných nehnuteľných pamätihodností mesta - zeleň
		Jestvujúce ostatné objekty - bez zmeny stavebného objemu
		Prestrešenia existujúce
		Objekty na dožitie / na asanáciu
		Bodová / plošná (objekty na dožitie s perspektívou odstránenia v návrhovej a prognóznej etape)
	Z1	- objekt HaZZ
	Z2	- objekt trafostanice na teréne (Haulíkova ul.) - prestavba na podzemnú TS
	Z3	- objekt lekárne (Kollárova ul.)
	Z4	- prekrytie Trnávky parkoviskom pri pôv. mlýne (ul. Zelený krížok)

Stav	Návrh	
		Pôvodné parcely účelovo nedeliteľné
	VS	Vegetačné strechy (regulatív nárokovateľný)
		Nárokovateľné uplatnenie aktívnej fasádnej zelene pri novostavbách a rekonštrukciách
		Vymedzenie verejných komunikácií
		Vymedzenie územnej rezervy pre možnosť výstavby verejných komunikácií a križovatiek v prognóznej etape
		Plochy železnice
		Ochranné pásmo železnice
		Ochranné pásmo vodného toku Trnávka
		Verejný priechod cez stavebné štruktúry
		Predpokladá dopĺnkovej zástavby pôch areálovej zelene (predmet príslušnej Zmeny UPN CMZ Trnava)
	A	Vymedzenie priestoru pre objekt drobného občerstvenia do 80 m2 UP
	B	Návrh riešenie prihradobného priestoru formou rybníka
	C	Riešenie lokality okolo Bazilky sv. Mikuláša
	D	Prezentácia úseku hradobného systému pri amfiteátri

Návrh dotvárania objektovej skladby

Plošné javy

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená (podmienka dosiahnutia požadovaného rozsahu zelene, statickej dopravy, svetlotechnických požiadaviek pre jestvujúce i navrhované objekty - s výnimkou dostavby hlavných uličných kridel podľa vymedzenia)
- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - podmienečne prípustná (podmienka dosiahnutia požadovaného rozsahu zelene, statickej dopravy, svetlotechnických požiadaviek pre jestvujúce i navrhované objekty)
- A1 + podmienka zabezpečenia vjazdu na pozemok z verejnej komunikácie
- A2 + prebehajúce / prerušené územné konanie
- A3 + podmienka umiestnenia objektov bez civitnej funkcie
- A4 + podmienka umiestnenia objektov podľa KPÚ Trnava
- Navrhovaná uličná čiara
- Neprekročiteľná stavebná (uličná) čiara novej zástavby
- Vymedzenie hranice zástavby pod úrovňou terénu presahujúcej plochy zástavby nad terénom
- Hrana 1 nadzemného podlažia prekrytá ďalším nadzemným podlažím
- Vymedzenie uličnej čiary jednotným murovaným plotom (V - 2m)
- Doporučené vertikálne členenie priečelí stavieb (náznak parcelácie)

Stanovenie rímsy, podlažnosti

- Počet podlaží jestvujúcich objektov bez zmeny (objekty s plochou strechou)
- Počet podlaží jestvujúcich objektov zachovaný (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálna výška rímsy objektov prípustných (v m)
- Kóta vymedzenia uličných priestorov a odstupov navrhovaných objektov
- Maximálny počet podlaží objektov podmienečne prípustných (s plochou strechou)
- Max. počet podlaží objektov podmienečne prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálna výška rímsy objektov podmienečne prípustných (v m)
- Maximálny počet podlaží s podmienkou harmonizácie výšky hrebeňa a rímsy strechy s navrhovanými objektami na susedných parcelách (neľší pri návrhu IŽ a DÚR!)

Ukončenie objektovej skladby

- Ukončenie jestvujúcich objektov tradičnou šikmou strechou sedlovou/valbovou
- Ukončenie jestvujúcich objektov tradičnou šikmou strechou pultovou
- Smer sklonu jestvujúcich šikmých striech
- Vymedzenie strešných rovín jestvujúcich striech rovných / šikmých
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou / valbovou - záväzné / doporučené
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou pultovou - záväzné / doporučené (X)
- Doplnenie regulatívov typu striech (X) - na historických úzkych parcelách je možné uplatnenie pultovej alt. sedlovej strechy (z dôvodu optimalizácie svetlotechnických pomerov na susedných parcelách) za podmienky zohľadnenia vyjadrenia príslušných orgánov pamiatkovej ochrany
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Ukončenie obj. podmienečne prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou/valbovou - záväzné/doporučené
- Ukončenie objektov podmienečne prípustných tradičnou šikmou strechou pultovou - záväzné / doporučené
- Smer sklonu šikmých striech objektov podmienečne prípustných
- Vymedzenie strešných rovín striech objektov podmienečne prípustných
- Max výška hrebeňa nosnej priečnej konštrukcie prestrešenia hládiska (vzdialenosť od niveliety jestv.chodníka v priľahlom uličnom priestore)

Iné ustanovenia

- AUS / AUS Potreba vypracovania UAS pre stanovenie spôsobu eliminácie rušivosti objektu (podmienka realizácie nových rozvojových aktivít)

Hmotovopriestorové limity a regulatívy zástavby definované UPN zóny Trnava - Cukrovar

- Vymedzenie zástavby
- NP 4 Maximálny počet podlaží objektov (s plochou strechou)
- NP 4+1 Maximálny počet podlaží objektov (s ustupeným podlažím)
- Vymedzenie ustúpeného podlažia
- Vymedzenie uličnej čiary parteru

Potreba riešenia podrobných regulatívov v následných stupňoch ÚPP (UAŠ) s priemetom do UPN CMZ Trnava

- A1 Paulínska ulica (vymedzenie verejných priestorov s potrebou podrobnejšieho komplexného riešenia)
- A3 Zelený krížok - Trnávka (vymedzenie lokality dopĺnkovej zástavby pôch verejnej zelene v určenom rozsahu)
- A4 Park A Bernolákа a reanimácia toku Trnávka (úprava brehov a prístup k vode na určených vymedzených plochách)
- A5 Reanimácia toku Trnávka (vymedzenie nezastavateľných pôch (ochrana RBk Trnávka), úprava brehu pre trasu verejne prístupného chodníka
- A6 Reanimácia toku Trnávka (deklarovanie potreby otvorenia vodného toku - asanmácia stavebných konštrukcií v ziom stave)
- A8 Pošta (deklarovanie možnosti rehabilitácie historickej urbanistickej štruktúry pri zmene funkčno-prevádzkového využitia objektu)
- A10 Univerzitné námestie - Hornopotočná ul. (vymedzenie verejných priestorov s potrebou podrobnejšieho komplexného riešenia)
- A11 Trojičné námestie (vymedzenie verejných priestorov s potrebou podrobnejšieho komplexného riešenia)
- A12 Zelený rínok (vymedzenie verejných priestorov s potrebou podrobnejšieho komplexného riešenia)
- A13 Námestie kráľovnej Konštancie (vymedzenie verejných priestorov s potrebou podrobnejšieho komplexného riešenia)

Spracovanie Zmeny 01/2019 rozsahu potrebnom pre územné rozhodovanie (v zmysle § 39a ods. 3, odst.a Stavebného zákona v rozsahu s určením stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby)

- Vymedzenie územia so stanovením regulatívov v rozsahu potrebnom pre územné rozhodovanie
- Vymedzenie a organizácia zástavby - stanovená (objekty nad terénom)
- Neprekročiteľná stavebná (uličná) čiara novej zástavby
- Vymedzenie hranice zástavby pod úrovňou terénu presahujúcej plochy zástavby nad terénom
- Počet podlaží jestvujúcich objektov bez zmeny (objekty s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou s možnosťou prekrytia strešnej terasy)
- Možnosť uplatnenia zelených striech a terás plochostropných objektov
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou - záväzné
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Maximálna výška rímsy objektov prípustných (v m)
- Maximálna výška hrebeňa sedlovej strechy (v m)
- Kóta vymedzenia zástavby a min. odstupov navrhovaných objektov (v m)

Stav	Návrh	Významné historické objekty
1		Mestské opevnenie - hradby
2		Katedrálny chrám Sv. Jána Krstiteľa
3		Teologická a Filozofická fakulta (Vojenský archív)
4		Lekárska fakulta (Trnavská univerzita)
5		Seminár sv. Vojtecha - Adalbertinum (základná škola)
6		Generálny seminár - Rubrorum (Gymnázium)
7		Mariánsky seminár - Marianum
8		Šáchtický konvikt (Arcibiskupský úrad)
9		Seminár sv. Štefana - Stefaneum
10		Synagóga neologická (Centrum súčasného výtvarného umenia)
11		Ortodoxná synagóga (galéria)
12		Farský kostol sv. Mikuláša
13		Archeologické nálezisko - kostnica
14		Archeologické nálezisko - základy kostola (gotika)
15		Arcibiskupský palác
16		Súsošie sv. Jozefa
17		Mariánsky stĺp - Panna Mária s dieťaťom
18		Olahov seminár (Múzeum knižnej kultúry)
19		Rímsko-katolícka fara
20		Kanonické domy
21		Kostol Nanebevzatia Panny Márie, klariský kláštor (Západoslovenské múzeum)
22		Paulínsky kláštor
23		Kostol sv. Jozefa - paulínsky
24		Kostol sv. Heleny
25		Špitálik
26		Evanjelický kostol a.v.
27		Evanjelická fara
28		Radnica
29		Západné krídlo radnice
30		Pracháreň (Smekalov dom)
31		Divadlo Jána Palárika
32		Stará pošta
33		Spolok sv. Vojtecha
34		Kostol sv. Jakuba
35		Františkánsky kláštor
36		Kostol Najsvätejšej Trojice jezuitský
37		Jezuitský kláštor (pôv. trinitársky)
38		Mestská reduta (Hoffmanova)
39		Mestská veža
40		Súsošie Najsvätejšej Trojice - Trojičný stĺp
41		Kostol sv. Anny - ursulínsky
42		Kláštor ursulínok (gymnázium)
43		Mestský palác
44		Dom hudby (Múzeum M.Schneidera-Trnavského)
45		Kopplov kaštieľ so záhradou (Galéria Jána Koniarka)
46		Bernolákova brána
47		Bernolákov sad
48		Pamätník A. Bernoláka
49		Pomník SNP
50		Pomník osloboditeľov
51		Pomník obetiam holokaustu
52		Pomník padlých v I. svetovej vojne
53		Pomník M. R. Štefánika
54		Pôv. parný mlýn
		Most cez Trnávku
56		Pôv. mestské parné kúpele
57		Lokality s predpokladom historických nálezov (prezentácia predpokl.archeologických reliktov) - Barbakan (býv. Horná mestská brána)
141		Prezentácia Dolnej brány a barbakanu
142		Knižnica Juraja Fándyho, pôvodne Slovenská hospodárska banka
143		Emmerov dom so záhradou - Kalokagatia
144		Socha sv. Jozefa na kláštore paulínov
145		Archeologické nálezisko, Prikostolný cintorín
		Novoveké objekty
101		Dom kultúry
102		Obchodný dom Jednota
103		Pošta
104		Mestský úrad
105		Štátna administratíva
106		Policajný zbor
107		Hasičský a záchranársky zbor
108		Trnavská univerzita
109		Slovenská technická univerzita
110		Právnická fakulta
111		Ružový sad
112		Amfiteáter
113		Figaro
114		Železničná stanica
115		Futbalový štadión Antona Malatinského
116		Komerčno-spoločenské centrum City Aréna
117		Hotel HOLIDAY INN
118		Hotel Barbakan
119		Hotel Premier
120		Hotel Apollo
121		Hotel Impiq
122		Hotel DREAM
123		Hotel LONDON
124		Hotel Phoenix
125		Apart Hotel CITY
126		Hotel Sheyly´s
127		TT-Komfort
128		LIDL
129		ČSPHM
130		Verejné WC
131		Detské ihrisko
133		Malý Paríž
134		Penzión MaMi
135		Penzión Patriot
136		Penzión Holiday
137		SPP
138		Materská škola
139		Kino
140		Štátny archív

Označenie prvkov mestského opevnenia			
V1	Veža č.1 (1057/1)	V11	Veža č.11 (1057/16)
V23	Veža N23 (1057/N)	V18	Veža N18 (1057/N)
HB2	Horná brána (1057/N)	V19	Veža N19 (1057/N)
V2	Veža č.2 (1057/2)	V20	Veža N20 (1057/N)
V3	Veža č.3 (1057/3)	V24	Veža N24 (1057/N)
V23	Veža N23 (1057/N)	HB1	Dolná brána (1057/N)
V4	Veža č.4 (1057/4)	V22	Veža N22 (1057/N)
V5	Veža č.5 (1057/5)	V12	Veža č.12 (1057/17)
HB4	Malženická brána (1057/N)	B10	Bašta N10 (1057/N)
		V13	Veža č.13 (1057/13)
V27	Veža N27 (1057/N)	B5	Bašta č.5 (1057/19)
V6	Veža č.6 (1057/6)	V14	Veža č.14 (1057/20)
V7	Veža č.7 (1057/7)	B6	Bašta č.6 (1057/21)
V8	Veža č.8 (1057/8)	V15	Veža č.15 (1057/22)
B1	Bašta č.1 (1057/9)	B7	Bašta č.7 (1057/23)
B2	Bašta č.2 (1057/10)	V16	Veža č.16 (1057/24)
B3	Bašta č.3 (1057/11)	B8	Bašta č.8 (1057/25)
V27x	Veža N27 (1057/N)	V17	Veža č.17 (1057/26)
V9	Veža č.9 (1057/12)	B9	Bašta č.9 (1057/27)
B4	Bašta č.4 (1057/13)		
V10	Veža č.10 (1057/14)		
HB3	Lovčická brána (1057/15)		

Lokality Zmeny 07/2026 UPN CMZ Trnava
Lokalita A Polyfunkčný dom na Hornopotočnej ul. 3
Lokalita B Polyfunkčný dom na Pekárskej ul. 2 (parc.č. 27)
Lokalita C Rodinný dom na Michalskej ulici (parc.č. 359/3, 360/1)
Lokalita D Rodinný dom na Jeruzalemskej ulici (parc.č. 365)
Lokality E Bytový dom na Ul. Halenárska - Dolnopotočná - Paulínska
Lokality F Prístavba budovy Krajského súdu (parc.č. 792/1 - 2)
Lokalita G Kino Hviezda na Paulínskej ulici
Lokalita H Polyfunkčný dom na Športovej ulici - prístavba dvorovej časti
Lokalita I Rekonštrukcia objektu pôv. parných kúpeľov na Kollárovej ulici

Zmena 07/2026

Lokalita A - Polyfunkčný dom na Hornopotočnej ul. 3

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia s malospádovou strechou)

Lokalita B - Polyfunkčný dom na Pekárskej ul. 2 (parc.č. 27)

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)

Lokalita C - Rodinný dom na Michalskej ulici (parc.č. 359/3, 360/1)

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou pultovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)

Lokalita D - Rodinný dom na Michalskej ulici (parc.č. 359/3, 360/1)

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou sedlovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)

Lokalita E - Bytový dom na Ul. Halenárska - Dolnopotočná - Paulínska

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - pod terénom
- Ukončenie objektov prípustných šikmou strechou pultovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálna prípustná výška rímsy vymedzenej časti objektov (v m)
- Maximálna prípustná výška rímsy vymedzenej časti objektov (v m) zo strany Paulínskej ul.
- 17,00 Kóta vymedzenia uličných priestorov a min. odstupov navrhovaných objektov
- VS Nárokovateľné uplatnenie zelených striech a terás plochostropných objektov pri novostavbách a rekonštrukciách

Lokalita F - Prístavba budovy krajského súdu (parc.č. 792/1 - 2)

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)

Lokalita G - Kino Hviezda na Paulínskej ulici

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - pod terénom
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Navrhovaná uličná čiara
- Objekty NKP
- VS Nárokovateľné uplatnenie zelených striech a terás plochostropných objektov pri novostavbách a rekonštrukciách

Lokalita H - Polyfunkčný dom na Športovej ulici - prístavba dvorovej časti

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (s plochou strechou)
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia s malospádovou strechou)

Lokalita I - Rekonštrukcia objektu pôv. parných kúpeľov na Kollárovej ulici

- Vymedzenie a organizácia novej zástavby - stanovená
- Ukončenie objektov prípustných tradičnou šikmou strechou pultovou
- Smer sklonu navrhovaných šikmých striech objektov prípustných
- Vymedzenie strešných rovín navrhovaných striech objektov jestvujúcich a prípustných
- Maximálny počet podlaží objektov prípustných (podlažia a podlažia podkrovia)
- Maximálny počet podlaží častí objektov prípustných (s plochou strechou)
- Predpokladaná výška hr. hrebeňa strechy so klonom cca 45°
- Objekty zapísané do zoznamu hmotných nehnuteľných pamätihodností mesta - objekt

Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel.: 0041905 628 155 E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

Názov úlohy:	Územný plán CMZ Trnava v znení neskorších zmien Zmena 07/2026		ČISTOPIS
Obstarávateľ:	Mesto Trnava Mestský úrad, Trhová 3, Trnava	Dátum: 07/2026	
Spracovateľ:	Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., autorizovaný architekt		
Názov výkresu:	Hmotovo-priestorové regulatívy a limity zástavby	Č. výkr.: B.2/1.	Mierka: 1 : 2 000

EKOPOLIS