



- Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava
Tel.: 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY TRNAVA - CUKROVAR

A. TEXTOVÁ ČASŤ

ZMENA 01/2019

Október 2019

NÁZOV ÚLOHY:

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar
Zmena 01/2019

OBSTARÁVATEĽ ÚLOHY:

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

Osoba poverená obstarávaním:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg. č. 302

OBJEDNÁVATEĽ ÚLOHY:

UNITED INDUSTRIES, a.s.
Šafárikovo nám. 4, Bratislava

SPRACOVATEĽ ÚLOHY:

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

OBSAH ÚLOHY:

A.	<u>Textová časť</u>	
A.1.	Základné údaje	
A.1.1.	Hlavné ciele a úlohy	4
A.1.2.	Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – Z riešeného územia	7
A.1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadáním a konceptom riešenia	7
A.2.	Riešenie územného plánu zóny	
A.2.1.	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	8
A.2.2.	Opis riešeného územia	12
A.2.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava	12
A.2.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia	33
A.2.4.1.	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	33
A.2.4.2.	Ochranné pásma	33
A.2.4.3.	Chránené územia	33
A.2.4.4.	Stavebné uzávery	34
A.2.4.5.	Limity technického vybavenia	35
A.2.4.6.	Ochrana PPF	35
A.2.4.7.	Ochrana LPF	36
A.2.4.8.	Ochrana prírody a krajiny	36
A.2.4.9.	Ochrana kultúrnych pamiatok	36
A.2.5.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	39
A.2.5.1.	Riešenie bývania	42
A.2.5.2.	Riešenie občianskej vybavenosti	44
A.2.5.3.	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	46
A.2.5.4.	Riešenie verejnej technickej vybavenosti	51
A.2.5.4.1.	Vodné hospodárstvo	52
A.2.5.4.2.	Energetika	57
A.2.5.4.3.	Telekomunikácie a spoje	60
A.2.5.5.	Riešenie zelene	61
A.2.5.6.	Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia	63
A.2.6.	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia	65
A.2.7.	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	69
A.2.8.	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	70
A.2.9.	Chránené časti krajiny	92
A.2.10.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy	92
A.2.11.	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	93
A.2.12.	Návrh záväznej časti	93

V zmysle Zmeny 01/2019 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar sa znenie časti:

A. Textová časť

upravuje, dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Špecifikácia rozsahu „Zmeny 01/2019 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar“ - A. Textovej časti :	
Čierny text	Pôvodné znenie - nezmenené
Sivý text	Komentár rozsahu návrhu Zmeny 01/2019 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar
Sivý text	Pôvodný text - zrušený
Čierny text	Nový / doplnený text

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Kapitola A.1.1. Hlavné ciele a úlohy
sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Potreba obstarania územného plánu zóny Cukrovar v Trnave je formulovaná v záväznej časti územného plánu mesta Trnava (~~aktualizácia 2004~~ **Aktualizované znenie 2009**) **v znení neskorších zmien.**

Dôvodom spracovania územného plánu Cukrovar je potreba vytvorenia základného nástroja pre usmernenie a riadenie územného rozvoja vymedzeného územia areálu bývalého cukrovaru v Trnave a k nemu prilahlých plôch potrebných na napojenie na cestnú sieť a technickú infraštruktúru, na ktorých sa má uskutočniť investičná výstavba regionálneho významu a veľkého rozsahu.

Hlavné východiská, problémy a zásady ktoré bude územný plán zóny Cukrovar riešiť, sú:

- potreba definovania nového funkčného využitia územia
- predpoklad intenzívneho využitia riešeného územia
- návrh vnútorného členenia vymedzeného územia v primeranej podrobnosti a štruktúre
- prepojenie riešeného územia s urbanistickými priestorovými štruktúrami mesta a najmä jeho centrálneho územia
- napojenie na jestvujúcu cestnú sieť s vysokou dopravnou zaťaženosťou
- vysoké nároky z hľadiska pamiatkovej ochrany jestvujúcich stavebných fondov v riešenom a prilahlom území
- krajinnookologické aspekty, prepojenie s kostrou sídelnej zelene, priestorové riešenie regionálneho biokoridoru
- potreba zachovania historickej panorámy mesta zo severného smeru
- hmotovo-priestorové regulatívy a kompozično-priestorové zásady usporiadania.

V zmysle zák. č. 50/1976 Zb. v znení § 12 zák.č. 237/2000 Z.z. Územný plán zóny ustanovuje najmä:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov
- pozemky, ktoré sú v zastavanom území mesta, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia
- nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky
- chránené časti krajiny
- zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia
- zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby vrátane regulatívov pamiatkovej ochrany
- umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch
- vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb
- pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar **bol** spracovaný v nasledovnej etapizácii:

1. Prieskumy a rozbor
2. Návrh zadania pre spracovanie ÚPN – Z
3. Koncept územného plánu zóny Trnava – Cukrovar
4. Návrh územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar
Zmena 01/2019
A. Textová časť

Prvou etapou spracovania územného plánu zóny Cukrovar - Trnava boli Prieskumy a rozborly vymedzeného územia (vypracované v rozsahu a štruktúre predpísaných platnou legislatívou a metodikou), ktoré boli ukončené v januári 2006.

Na základe záverov z Prieskumov a rozborov bol formulovaný návrh Zadania pre spracovanie územného plánu zóny, ktorý po jeho verejnom prerokovaní bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 27.06.2006 uznesením č. 836/2006.

Na základe schváleného Zadania bol v septembri 2006 vypracovaný Koncept Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Na základe záverov z verejného prerokovania Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar, po vyhodnotení pripomienok dotknutých orgánov štátnej správy, organizácií a dotknutých fyzických a právnických osôb, bolo obstarávateľom (Mestom Trnava) sformulované listom zn. 26801/2006-81032/2006/Há zo dňa 23.11.2006 záverečné stanovisko k dopracovaniu Návrhu riešenia Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Počas spracovania Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar boli spracovateľovi predložené nasledovné stanoviská a požiadavky (v súlade s postupom formulovaným v záverečnom stanovisku k dopracovaniu Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar), ktoré bolo potrebné zohľadniť pri dopracovaní tejto etapy úlohy:

- stanovisko Krajského pamiatkového úradu Trnava č. TT-07/317/834/Ša zo dňa 13.02.2007 (zaoberajúce sa výškovou konfiguráciou navrhovanej zástavby
- požiadavka Mesta Trnava na úpravu Návrhu riešenia ÚPN – Z zo dňa 06.02.2007 v rozsahu:
 - riešiť pohyb chodcov v smere Štefánikova ul. – zóna Cukrovar mimoúrovňovo podchodom pod Rybníkovou ul.
 - v prílohe prezentovať priestorové možnosti na mimoúrovňové riešenie dopravy v priestore Rybníkovej ul. pre zabezpečenie prípadného zvýšenia dopravnej kapacity komunikácií v prognóznom období (vyčlenenie priestorovej rezervy na rekonštrukciu MK v príľahlom území zóny Cukrovar)

Čistopis návrhu ÚPN zóny Trnava – Cukrovar je spracovaný v súlade so záverečným stanoviskom a v súlade so závermi z prerokovania jednotlivých horeuvedených požiadaviek, ktoré vznikli počas spracovaním tejto etapy ÚPD.

Návrh ÚPN zóny Trnava – Cukrovar je prerokovaný v zmysle príslušnej legislatívy a schválený kompetentným samosprávnym orgánom – Mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č 58 zo dňa 24.04.2007, VZN č. 280.

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.

Dňa 29.09.2015 požiadal vlastník areálu pôv. Cukrovaru o prehodnotenie záväznej časti Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar v rozsahu ustanovení určujúcich povinnosti pre budúcich investorov realizovať:

- výstavbu a kolaudáciu podchodu pre peších pod Rybníkovou ulicou v predĺžení Štefánikovej ulice a rekonštrukciu a kolaudáciu Rybníkovej ulice min. v úseku Hornopotočná – Šrobárova;
- rekonštrukciu a kolaudáciu križovatky Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku;
- rekonštrukciu a kolaudáciu križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová na MOK, vrátane premostenia toku Trnávka a rekonštrukciu Cukrovej ul. min. v úseku po Ulici pri Kalvárii.

Dôvodom požadovanej zmeny záväznej časti ÚPN zóny Trnava – Cukrovar je:

- skutočné zaznamenané hodnoty intenzity dopravy na dotknutých komunikáciách v uplynulom období (po zrealizovaní Severného obchvatu I/51, výstavbe okružnej križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová ul., vrátane premostenia toku Trnávka);

- podstatné zníženie rozsahu zamýšľanej výstavby (užitkovej plochy) v riešenej zóne Cukrovar prihládajúcej na reálne možnosti a potreby ako aj dosiahnutie vyššej kvality priestoru Cukrovar.

Na základe uvedených skutočností Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo spracovanie návrhu Zmeny 01/2016 Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar, ktorá bude upravovať dotknuté časti jestvujúceho ÚPN Z v potrebnom rozsahu v súlade s požiadavkami a zámermi investora, dňa 02.02.2016 uznesením č. 310/2016.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, orgán územného plánovania obstaral Zmenu 01/2016 Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar tak, aby bolo možné preveriť vhodnosť riešenia lokality počas verejného prerokovania návrhu Zmeny 01/2016 s príslušnými orgánmi, dotknutými organizáciami, právnickými a fyzickými subjektmi v súlade s platnou legislatívou.

Na základe verejného prerokovania a vyhodnotenia pripomienok formulovaných v rámci neho bol vypracovaný čistopis Zmeny 01/2016 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar.

Po vydaní súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa § 25 Stavebného zákona č.j. OU-TT-OVBPI-2017/06459/Tr zo dňa 15.02.2017 bola Zmena 01/2016 predložená na prerokovanie a schvaľovanie Mestského zastupiteľstva v Trnave.

Proces schválenia Zmeny 01/2016 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar príslušným samosprávnym orgánom – MZ Trnava nebol doposiaľ ukončený.

V uplynulom období boli schválené viaceré zmeny príslušného vyššieho stupňa ÚPD – Územného plánu mesta Trnava a prebieha proces obstarania Zmeny 04/2019, ktorá svojimi limitmi a regulatívami sa premieta aj do územia zóny Trnava – Cukrovar v rozsahu:

- doplnenia rozsahu limitov a regulatívov definovaných pre jednotlivé kódy funkčného využitia mesta Trnava a zóny Trnava – Cukrovar,
- návrhu rekonštrukcie dopravného priestoru Rybníkovej, Šrobárovej ul. a Trstínskej cesty,
- úpravy vymedzenia a vzájomnej koordinácie návrhovej etapy a prognózne etapy základných územnoplánovacích dokumentácií mesta zohľadňujúcej reálne podmienky rozvoja.

V súčasnosti prebieha proces obstarania Zmeny 01/2019 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava, ktorá nadväzuje bezprostredne v priestore Rybníkovej ulice a Šrobárovej ulice na územie zóny Trnava – Cukrovar.

Z tohto dôvodu bolo potrebné doplniť pôvodný návrh Zmeny 01/2016 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar o:

- ustanovenia príslušného vyššieho stupňa ÚPN – Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019
- ustanovenia a priestorové riešenie dopravy Zmeny 01/2019 Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava v dotknutom rozsahu Rybníkovej a Šrobárovej ul.,
- úpravu vymedzenia riešeného územia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar v priestore Rybníkovej a Šrobárovej ul. tak, aby bol v súlade s ÚPN CMZ Trnava v znení Zmeny 01/2019.

Takto doplnený návrh s aktualizovaným označením – Zmena 01/2019 Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar bude po opätovnom verejnom prerokovaní v zmysle platnej legislatívy a obdržaní kladných stanovísk dotknutých orgánov samosprávy, štátnej správy, orgánov, organizácií, právnických a fyzických subjektov, vrátane súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona, schvaľovať Mestské zastupiteľstvo v Trnave.

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – Z riešeného územia

Kapitola A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – Z riešeného územia
sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Pre celé riešené územie nebola doposiaľ vypracovaná žiadna územnoplánovacia dokumentácia. V r. 1994 bol schválený Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava (EKOPOLIS Bratislava-05/1994), ktorý v minimálnom rozsahu stanovoval základné regulatívy i v okrajovej časti riešenej zóny Trnava – Cukrovar (pozdĺž Rybníkovej ulice). Zmenou 01/2006 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Trnava – Vyčlenenie plôch areálu Cukrovar z riešeného územia a zmena dopravného usporiadania ul. Rybníkovej, Šrobárova, Zelený krížek (schválenou dňa 27.06.2006 uznesením č. 832/2006 – VZN č. 258), boli tieto plochy vyňaté z ÚPN CMZ a začlenené do územia riešeného Územným plánom Trnava – Cukrovar tak, aby bolo možné optimalizovať budúci rozvoj tohto územia.

Príslušným vyšším stupňom ÚPD pre riešené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

Kontaktné územie Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar a Územného plánu Centrálnej mestskej zóny Trnava v znení návrhu Zmeny 01/2019 – rekonštrukcia Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul. vrátane riešenia ich celého pridruženého dopravného priestoru – definuje v podrobnosti ÚPD zóny Územný plán Centrálnej mestskej zóny Trnava v znení Zmeny 01/2019 v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar v znení návrhu Zmeny 01/2019 toto riešenie v plnej miere zohľadňuje.

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a konceptom riešenia

Kapitola A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a konceptom riešenia
sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Návrh riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar bol riešený v súlade so Zadaním schváleným dňa 27.06.2006 Mestským zastupiteľstvom v Trnave ako aj so záverečným stanoviskom ku Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar zo dňa 23.11.2006.

Dňa 14.07.2006 rozhodnutím č. PÚ-06/47-14/6549/KOW Pamiatkový úrad Slovenskej republiky vyhlásil ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných pamiatok Cukrovar Šrobárova ul. a Budova administratívna Kollárova ul. Toto ochranné pásmo zahŕňa aj celé územie areálu cukrovaru v Trnave.

Limity určené Pamiatkovým úradom SR pre riešené územie sú v plnej miere premietnuté i do Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar a dopĺňajú a prehlbujú základné zásady a limity formulované Zadaním pre spracovanie ÚPN Z Trnava – Cukrovar.

Návrh ÚPN zóny Trnava – Cukrovar bol po jeho verejnom prerokovaní schválený v zmysle platnej legislatívy Mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č 58 dňa 24.04.2007, VZN č. 280.

Návrh Zmeny 01/2019 ÚPN-Z Trnava – Cukrovar je v súlade:

- so Zadaním pôvodného ÚPN zóny Trnava – Cukrovar,
- s ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019,
- s ÚPN CMZ Trnava v znení návrhu Zmeny 01/2019.

A.2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar v znení Zmeny 01/2019 stanovuje komplexné územno-priestorové zásady a regulatívy rozvoja vymedzeného riešeného územia zóny Cukrovar:

- v návrhovej etape do r. 2030
- a
- v prognózne etape do r. 2040.

A.2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov

Kapitola A.2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Riešené územie zóny Trnava – Cukrovar je vymedzené:

- na južnej strane:
 - ~~južným~~ **severným** okrajom verejného priestoru Rybníkovej a Šrobárovej ul. vrátane križovatky ul. Rybníková, Štefániková, Zelený križek a Šrobárova ul.
- na juhozápadnej strane:
 - juhozápadnou hranicou Šrobárovej ul., parc. č. 3455/1, 3455/2 a pravým brehom vodného toku Trnávka
- na západnej strane:
 - pravým brehom vodného toku Trnávka a ochranným pásmom NKP Kaštieľ s areálom Trnava Cukrová ul. (pozdĺž ulice Pri kalvárii)
- na severnej strane:
 - severnou stranou Cukrovej ulice
- na východnej strane:
 - oplotením areálu cukrovaru, ~~priestor záchytného parkoviska a križovatka ul. Hornopotočnej a Rybníkovej.~~

Celková výmera takto vymedzeného územia zóny činí cca ~~24,98~~ **22,35** ha.

~~Plocha areálu cukrovaru nachádzajúca sa v riešenom území zóny činí:~~

- ~~plocha cukrovaru (severne od Šrobárovej ul.)~~ cca 21,08 ha
- ~~vymedzená plocha býv.konzervárne (južne od Šrobárovej ul.)~~ cca 0,19 ha
- ~~spolu~~ cca 21,27 ha.

Zájmové územie riešené v širších vzťahoch je rozšírené o **vymedzený dopravný priestor cesty I/51 od križovatky Rybníková ul. Hlboká ul. Rybníkovej a Šrobárovej ul. až po križovatku Trstínska – Cukrová** (z dôvodu potreby podrobnejšieho riešenia dopravnej obsluhy), vrátane územia priľahlého k hraniciam zóny Trnava – Cukrovar, pre dokumentovanie prepojenia na urbanistické štruktúry mesta.

Zoznam všetkých regulovaných pozemkov je formulovaný v nasledovnej tabuľke (stav k 01.01.2007, resp. k 15.01.2007):

Číslo parcely	Katastrál. územie	Výmera (m2)	Druh pozemku	Popis stavby	Vlastník	Pozn.
3448/1	Trnava	7 545	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/2	Trnava	808	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/3	Trnava	289	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/4	Trnava	346	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/5	Trnava	36	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/6	Trnava	74	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/7	Trnava	48	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3455/1	Trnava	618	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3455/2	Trnava	1 040	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3455/3	Trnava	143	Zast.pl. a nádvorie	Gezon	Trnavská spol., a.s.	
3456/1	Trnava	255	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3456/2	Trnava	24	Záhrada		Trnavská spol., a.s.	
3456/4	Trnava	944	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3456/5	Trnava	63	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	

3456/6	Trnava	466	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3456/10	Trnava	238	Záhřada		Trnavská spol., a.s.	
3456/11	Trnava	806	Záhřada		Trnavská spol., a.s.	
3456/12	Trnava	739	Záhřada		Trnavská spol., a.s.	
3460/1	Trnava	691	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3460/2	Trnava	25	Zast.pl. a nádvorie	Garáž	Trnavská spol., a.s.	
3460/3	Trnava	364	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3460/4	Trnava	1 293	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3460/5	Trnava	281	Zast.pl. a nádvorie	Kolkáreň	Trnavská spol., a.s.	
3461/1	Trnava	85 325	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3461/2	Trnava	6 067	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/3	Trnava	1 222	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/4	Trnava	333	Zast.pl. a nádvorie	Invest. sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/5	Trnava	138	Zast.pl. a nádvorie	Požiarňa zbrojnica	Trnavská spol., a.s.	
3461/6	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	RUPRO	Trnavská spol., a.s.	
3461/7	Trnava	128	Zast.pl. a nádvorie	Váha	Trnavská spol., a.s.	
3461/8	Trnava	18	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/9	Trnava	448	Zast.pl. a nádvorie	Váha	Trnavská spol., a.s.	
3461/10	Trnava	65	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/11	Trnava	35	Ostatná plocha	Skládka	Trnavská spol., a.s.	
3461/12	Trnava	69	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3461/13	Trnava	812	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/14	Trnava	2 189	Zast.pl. a nádvorie	Cukorný sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/15	Trnava	896	Zast.pl. a nádvorie	Administr. budova	Trnavská spol., a.s.	
3461/16	Trnava	1 381	Zast.pl. a nádvorie	Administr. budova	Trnavská spol., a.s.	
3461/17	Trnava	6 496	Zast.pl. a nádvorie	Výrobná hala	Trnavská spol., a.s.	
3461/18	Trnava	12	Zast.pl. a nádvorie	Vrátnica	Trnavská spol., a.s.	
3461/19	Trnava	346	Zast.pl. a nádvorie	Rozvodňa VN	Trnavská spol., a.s.	
3461/20	Trnava	871	Zast.pl. a nádvorie	Mazutové hospodár.	Trnavská spol., a.s.	
3461/21	Trnava	863	Zast.pl. a nádvorie	Garáže a autodielná	Trnavská spol., a.s.	Asanov.
3461/22	Trnava	16	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/23	Trnava	166	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/24	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/25	Trnava	43	Zast.pl. a nádvorie	El. rozvodňa	Trnavská spol., a.s.	
3461/26	Trnava	1 135	Zast.pl. a nádvorie	Mechan. dielne	Trnavská spol., a.s.	
3461/29	Trnava	56	Zast.pl. a nádvorie	BORSIG – usadzov. jamy	Trnavská spol., a.s.	
3461/30	Trnava	5	Zast.pl. a nádvorie	Podzemný kanál	Trnavská spol., a.s.	

3462/1	Trnava	476	Ostatná plocha	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3462/2	Trnava	478	Zast.pl. a nádvorie	Investičný sklad	Trnavská spol., a.s.	
3462/3	Trnava	524	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3462/4	Trnava	4 200	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3462/5	Trnava	3	Zast.pl. a nádvorie	Šachta spojov. potrubia	Trnavská spol., a.s.	
3463	Trnava	1652	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	Čiastočne mimo rieš. úz.
3468/47	Trnava		Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3468/49	Trnava	252	Ostatné plochy		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/1	Trnava		Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/2	Trnava		Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/16	Trnava	1.109	Ostatné plochy		Trnavská spol., a.s.	
3540/2	Trnava		Ostatné plochy		Mesto Trnava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3540/5	Trnava		Ostatné plochy		Karol Ricotti, Smetanova 1., Blava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3541	Trnava	329	Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3542/1	Trnava	73 005	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3542/2	Trnava	649	Zast.pl. a nádvorie		LV-0	
3542/3	Trnava	48	Ostatná plocha		LV-0	
3542/4	Trnava	26	Ostatná plocha		LV-0	
3542/7	Trnava	104	Zast.pl. a nádvorie	Plynojem – základ	Trnavská spol., a.s.	
3542/8	Trnava	52	Zast.pl. a nádvorie	Strojovňa plynojem	Trnavská spol., a.s.	
3542/9	Trnava	331	Zast.pl. a nádvorie	Anaeróbny reaktor	Trnavská spol., a.s.	
3542/10	Trnava	11	Zast.pl. a nádvorie	Flokulačný tank	Trnavská spol., a.s.	
3542/11	Trnava	220	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov. nádrž I.	Trnavská spol., a.s.	
3542/12	Trnava	630	Zast.pl. a nádvorie	Aktivačná nádrž	Trnavská spol., a.s.	
3542/13	Trnava	104	Zast.pl. a nádvorie	Vyrovňáv.hydralizač. nádrž	Trnavská spol., a.s.	
3542/14	Trnava	7	Zast.pl. a nádvorie	Podzemný kanál	Trnavská spol., a.s.	
3542/15	Trnava	100	Zast.pl. a nádvorie	Usadzov. nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	
3542/16	Trnava	275	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov. nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	
3542/17	Trnava	1 096	Zast.pl. a nádvorie	Prevádzk. budova	Trnavská spol., a.s.	
3542/18	Trnava	32	Zast.pl. a nádvorie	Lapač štrku	Trnavská spol., a.s.	
3542/19	Trnava	2 445	Zast.pl. a nádvorie	Usadzov. nádrž I.	Trnavská spol., a.s.	
3542/20	Trnava	168	Zast.pl. a nádvorie	Lapač štrku	Trnavská spol., a.s.	
3542/21	Trnava	60	Zast.pl. a nádvorie	Potrubný kanál	Trnavská spol., a.s.	
3542/22	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	Lapač úlomkov	Trnavská spol., a.s.	
3542/23	Trnava	10	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov.nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	

3542/24	Trnava	8	Zast.pl. a nádvorie	Horák zbytkov plynu	Trnavská spol., a.s.	
3542/25	Trnava	360	Zast.pl. a nádvorie	Budova odvodnenia kalu	Trnavská spol., a.s.	
3542/26	Trnava	35	Zast.pl. a nádvorie	Odvodnenie kalu	Trnavská spol., a.s.	
3456/3	Trnava	95	Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 8 Fr.Pecháček a Ing.Lubica- Jozef a Kamila Křížovi, Jozef a Marta Lovásovi, Ing.Ivan a Ing. Alica- Šalgovíčoví	Spoločné vlastníctvo pozemku 4 b.j.
3456/7 (zčásti)	Trnava	237	záhrady		Šrobárova 7 Peter a Eva Greisigerovi, Dušan Vadovič a Erika, Rudolf Péchy a Jozefína Ľubor Kalčík a Terézia	Spoločné vlastníctvo pozemku
3456/8 (zčásti)	Trnava	104	záhrady		Ako u 3456/3	Spoloč. vlastn. pozemku
3456/9 (zčásti)	Trnava	209	záhrady		Šrobárova 9 JUDr.Peter a Gabriela- Mikulášovi, Stanislav- Kuník a Mária, Mgr. Alena Koutná, Magdaléna Šťastná	
3457	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 7 Peter a Eva Greisigerovi, Dušan Vadovič a Erika Rudolf Péchy a Jozefína Ľubor Kalčík a Terézia	
3458	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 8 Fr.Pecháček a Ing.Lubica- Jozef a Kamila Křížovi, Jozef a Marta Lovásovi, Ing.Ivan a Ing. Alica- Šalgovíčoví	
3459	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 9 JUDr.Peter a Gabriela- Mikulášovi, Stanislav- Kuník a Mária, Mgr. Alena Koutná, Magdaléna Šťastná	
8791	Trnava	10 008	Zast. pl. a nádvoria	Cesta	LV-0	Čiast.záber – Ul. Pri kalvárii
8812/1	Trnava	14 128	Zast. pl. a nádvoria	Cesta	Mesto Trnava	Čiast.záber – Šrobárova ul. Zelený križček
8812/2	Trnava				Mesto Trnava	Šrobárova ul.
8812/3	Trnava	26	Zast. plochy a nádvoria		LV-0	Šrobárova ul.
8812/4	Trnava	19	Zast. pl. a nádvoria		LV-0	Šrobárova ul.
8813/1	Trnava	18 254	Zast. pl. a nádvoria	Cesta	Mesto Trnava	Čiast.záber – Rybníková ul.
8813/2	Trnava	2 130	Zast. pl. a nádvoria		LV-0	Čiast.záber – Rybníková ul.
3546/1	Trnava	5 997	Ost. plochy	Parkovisko iné plochy	Mesto Trnava	Čiast.záber – Parkovisko- Rybníková ul.
3546/4	Trnava		Ost. plochy		Mesto Trnava	Čiast.záber – Parkovisko- Rybníková ul.
3546/5	Trnava	141	Ost. plochy	Iné plochy	Mesto Trnava	Čiast.záber – Parkovisko- Rybníková ul.
3464	Trnava		Ost. plochy		M.I.R., s.r.o. Tamaškoví- čova 14, Trnava	Čiast.záber –Cukrová ul.

3468/48	Trnava		Ost. plochy		Trnavská spol., a.s.	
3465/1	Trnava		Ost. plochy		Martin Babjak, exekučný úrad, Trnava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/15	Trnava		Ost. plochy		Trnavská spol., a.s.	
9084/1	Trnava	65 335	Vodné toky	Tok prírodný	LV-0	Čiast.záber – Trnávka
9079	Trnava	7 152	Ostatné plochy	Iné plochy	LV-0	Čiast.záber – Cukrová ul.
8792	Trnava	2 355	Zast. pl. a nádvorí		LV-0	Cukrová ul.
9040/1	Trnava		Ostatné plochy		LV-0	Čiast.záber -Cukrová ul.
9041	Trnava	2 096	Zast. pl. a nádvorí		Mesto Trnava	Čiast.záber -Cukrová ul.
3468/8	Trnava	2 264	Zast. pl. a nádvorí	Priemysel. závod	SIBAMAC a.s. Bratislava	Čiast.záber -Cukrová ul.
3486/1	Trnava	8 766	Orná pôda	Neobráb. pôda	LV-0	Čiast.záber -Cukrová ul.
3486/26	Trnava	30402	Orná pôda	Neobráb. pôda	Ing. Peter Kyseľ a Ing. Eva Janáčková-8, TA	Čiast.záber -Cukrová ul.

Do riešeného územia bude potrebné v prípade potreby v prognóznom období formou vymedzenia územnej rezervy zahrnúť i plochy v záujmovom území mimo vymedzené územie zóny Cukrovar, na ktorých bude realizovaná rekonštrukcia a prestavba jestvujúcich križovatiek:

- Trstínska cesta – ul. T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova
- Hospodárska – Zelený krížek
- Rybníková ul. – Hornopotočná – Slávia

ktorých tvar a veľkosť ovplyvní okrem iného i nárast dopravného zaťaženia vyplývajúceho z novej výstavby na plochách mimo zóny Cukrovar.

Podľa údajov obstarávateľa takto vymedzené územie leží na parc.č. 8785, 2540/1, 8794/2, 2535/1, 8795/2.

Okrem toho sa v záujmovom území nachádzajú plochy vymedzených koridorov pre trasovanie podzemných vedení technickej infraštruktúry pre napojenie zóny Trnava – Cukrovar na jestvujúce siete, najmä:

- napojenie na kanalizačný zberač v lokalite Slávia (parc.č. 3544/3, 3544/1, 3547/1).

A.2.2. Opis riešeného územia

Územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza na severozápadnom okraji centrálnej mestskej zóny.

Dominantnou funkciou vo vymedzenom území zóny Cukrovar bola priemyselná výroba (cukrovar a konzerváreň).

V r. 2004 bola výroba definitívne ukončená a postupne sa realizovala demontáž výrobného zariadenia a asanácia výrobných objektov, ktoré nie sú pamiatkovo chránené.

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných pamiatok Cukrovar Šrobárova ul. a Budova administratívna Kollárova ul. (okrem minimálneho podielu plôch v okrajovej polohe na Cukrovej ul. a ul. Pri kalvárii).

A.2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava

Kapitola A.2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Dňa 14.12.2004 bol zastupiteľstvom mesta Trnava uznesením č. 227 schválený Územný plán (ÚPN) mesta Trnava – aktualizácia 2004 (spracovateľ Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., EKOPOLIS Bratislava-2004).

~~Dňa 27.06.2006 bola zastupiteľstvom mesta Trnava uznesením č. 833/2006 schválená Zmena 02/2006 Územného plánu mesta Trnava (aktualizácia 2004) – Reprofilácia areálu Cukrovar.~~

~~Táto základná územnoplánovacia dokumentácia mesta, v znení nasledovných zmien a doplnkov,~~

Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019 stanovuje pre dané vymedzené územie zóny Trnava – Cukrovar záväzné zásady a regulatívy v rozsahu:

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia:

- kompozičné zásady:

Základnou kompozičnou osou je priestorové založenie historického jadra, jasné vytýčenie a nasmerovanie kompozičných osí a ich pokračovanie v nových štruktúrach:

- hlavnou kompozičnou osou je Hlavná ulica, **Trojičné námestie** a Štefánikova ulica s historickou zástavbou a dominantnou občianskou vybavenosťou v mestskej polyfunkcii, kde je potrebné o.i. v návrhovom období zabezpečiť:
 - prepojenie severným smerom (~~vrátane patričnej mestotvornej náplne~~) **na budúce mestotvorné polyfunkčné centrum a obytné plochy, ktoré vzniknú prestavbou jestvujúceho areálu a charakteristických stavebných fondov cukrovaru, ...**
~~s plochami mestotvornej polyfunkcie a bývania zóny Cukrovar~~

...

Pri vytváraní celkového obrazu a panorámy mesta, diaľkových pohľadov z hlavných nástupových bodov je o.i. potrebné:

- zamerať zvýšenú pozornosť na dotvorenie štruktúr v okrajových polohách, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta.

...

Pri dotváraní vnútorných urbanistických štruktúr v priestoroch, z ktorých možno dosiaľ vnímať historickú panorámu centra mesta (... **Štrky**, Trstínska ul., Cukrová ul.), je potrebné zabezpečiť jej ochranu v súčasnom vymedzení i po citlivom dobudovaní **a dotváraní** týchto priestorov a dotknutého priľahlého územia.

Centrálnu mestskú zónu je potrebné dotvoriť ako jedinečný vzájomne zintegrovaný komplex, účelovo rozložený a prepojený v priestore s kompozičnými osami mesta.

Na centrálnu mestskú zónu budú účelovo naväzovať a citlivo sa napájať ostatné urbanistické časti mesta. ~~Preto je nevyhnutné doriešiť nielen ich funkčno-prevádzkové a hmotovo-priestorové prepojenie s primeranou náplňou v hraničných polohách, ale aj dosiahnuť funkčné gradovanie hlavných prevádzkových a kompozičných osí, o.i. najmä v priestore Rybníkovej ulice.~~

V návrhovom období je nevyhnutné doriešiť nielen funkčno-prevádzkové a hmotovo-priestorové previazanie historických štruktúr historického jadra s novými štruktúrami, ktoré s nimi susedia a dosiahnuť funkčné gradovanie hlavných prevádzkových a kompozičných osí o.i. v priestore Rybníkovej ul...

...

- zásady funkčného využitia územia:

Rozvoj základných urbanizačných funkcií:

A. Funkcia obytná:

V návrhovej etape do r. 2030 ... viacpodlažná výstavba bytových domov bude lokalizovaná vo vymedzených blokoch na území areálu Cukrovar ~~Rozvoj obytnej funkcie v návrhovom období formou viacpodlažnej zástavby bytových domov (s možným podielom polyfunkcie) je potrebné zabezpečiť o.i. v:~~

~~—UO 28— vo vymedzených blokoch zástavby zóny Cukrovar.~~

B. Funkcia občianskeho vybavenia:

Pre rozvoj funkcie občianskej vybavenosti je potrebné uplatniť nasledovné zásady:

- rozvoj polyfunkčných plôch v návrhovom období orientovať do:
 - areálu cukrovaru (mestotvorná polyfunkcia a zmiešané územie vo vymedzených blokoch).
 - ~~hlavnej polyfunkčnej kostry sídla, ktorá prepája hlavné mestské polyfunkčné centrum a obvodové vybavenostné centrá— hlavné a podružné mestské radiály (plochy mestotvornej polyfunkcie a plochy zmiešaného územia)— o.i.:~~
~~—Rybníkova ul.~~

~~—Šrobárova ul.—~~

~~D. Funkcia výroby:~~

~~V návrhovom období je potrebné vytvoriť podmienky na vymiestnenie nevhodne lokalizovaných výrobných areálov v obytnom území a ich reštrukturalizáciu na:~~

- ~~- mestotvornú polyfunkciu a zmiešané územie (o.i. —cukrovar, pôv. konzerváreň— UO 28).~~

Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch:

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia v znení podľa ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien:

a/ na plochách prilahlých ku Šrobárovej ul.:

Limity a regulatívy kódu funkčného využitia:

B 01 – Mestotvorná polyfunkcia

sa dopĺňajú v rozsahu a výslednom znení:

B 01 – mestotvorná polyfunkcia

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štrukturálnom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25% (neplatí pre územie CMZ Trnava, kde regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien),
 - stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie,
 - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v dopĺňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhaných pravidlo,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD,
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - sociálne, poskytovanie sociálnej služby vo verejnom záujme, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne,
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.,
 - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľ'kosklady, skladovanie a zariadenia dopravy

- (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.,
- 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 alebo 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 dotyku na zástavbu 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 povoľovanie reklám:
 - predmet pojmu reklama je definovaný zákonom č. 147/2001 Z.z.,
 - 4. Priestory mimo mestskej pamiatkovej rezervácie (MPR) a ochranného pásma MPR:
 - 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 m², 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 pozemku ich prevádzkovateľa;
 - odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s 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;
 - plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
 - v zónach polyfunkčných komplexov s funkciou bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene);
 - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;

- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- 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;
- minimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), optimálny podiel zelene v riešenom bloku polyfunkcie je 30% (platí vždy vyššie dosiahnutý ukazovateľ) – pre územie CMZ Trnava regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien,
- 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 rezidentov, 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;
- zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² 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 vysádzaných 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 5 m²,
 - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 5 m² 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 prekonštrukčné moduly z tvrdého plastu – min. šírka modulu je 3 m a hĺbka 0,5 – 0,8 m);
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev 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 existujúcej 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 zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.

b/ na ostatných plochách vymedzeného územia zóny Cukrovar:

Špecifikácia kódov funkčného využitia územia (okrem B 01):

Limity a regulatívy kódu funkčného využitia:

B 06 – Plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb sa dopĺňajú v rozsahu a výslednom znení:

B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora, nenarušujúce príslušné obytné priestory.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu,
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis).
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia,
 - zeleň doplnkových zariadení,
 - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia (doplnené o vysokú zeleň),
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. ubytovanie zamestnancov príslušného areálu pre príležitostné prenocovanie),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu robotníckych ubytovní),
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu ubytovní pre brigádnikov, t.j. ubytovacie zariadenia s nižším štandardom),
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, 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 nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obsluhou 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 + podkrovie, resp. ustúpené podlažie;
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zaťažujúcich príslušné obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu);
 - v osobitných prípadoch po odbornom posúdení možnosť alternatívneho využitia časti územia bloku v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01;

- vo vymedzených funkčných blokoch (okrem lokalít Od Zavorského, Modranka – Juh a lokalít na pravej strane diaľničného privádzača v smere do Trnavy) je potrebné, aby:
 - priestorové a prevádzkové usporiadanie stavebných štruktúr nových areálov, komplexov a objektov v danom vymedzenom bloku vytvárali mestské prostredie s vymedzenými verejne prístupnými uličnými priestormi a priestormi spoločenských kontaktov návštevníkov s kvalitným mobiliárom a bohato štrukturovaným vybavenostným parterom do nich orientovaným, s fasádami vytvárajúcimi obraz mestskej radovej zástavby, pričom mestotvorný parter musí tvoriť min. 50% z celkového rozsahu obvodových stien objektov vo vymedzenom funkčnom bloku;
 - vymedzené verejne prístupné priestory bloku musia nadväzovať na jestvujúcu štruktúru ulíc a verejných priestorov na príľahlých plochách a zohľadniť ich priestorové parametre (šírku, výšku vymedzujúcej zástavby a tvar zastrešenia a pod.);
 - bloky komerčných centier a členenie hmôt stavebných objektov v nich musia svojím vymedzením rešpektovať prirodzené historicky osvedčené merítka charakteristické pre mesto Trnava a príľahlé lokality;
 - vymedzenia stavebných štruktúr a ich usporiadanie nesmie vytvárať pridružené koncentrované monofunkčné združené plochy parkovísk na teréne slúžiacich pre jednotlivé zariadenia, objekty a areály vymedzeného funkčného bloku;
- kritériá na riešenie a povoľovanie reklám:
 - predmet pojmu reklama je definovaný zákonom č. 147/2001 Z.z.,
 - v rámci vonkajších priestranstiev komerčných centier je možné umiestňovať reklamné pylóny, zviditeľňujúce príľahlé obchodno-prevádzkové centrum, výška tohto pylónu nesmie presiahnuť 15 m, pričom bude tvoriť kovovú stĺpovitú konštrukciu, na vrchu ktorej je osadený viacrozmerový reklamný panel, plocha jedného panelu nesmie presiahnuť 15 m²,
 - v rámci vonkajších priestranstiev komerčných centier je možné umiestniť tzv. reklamný totem, pozostávajúci zo zvislej nosnej konštrukcie, na ktorej sú umiestnené logá subjektov, nachádzajúcich sa v rámci komerčného centra, tieto logá musia mať rovnaký rozmer a musia byť na danej konštrukcii umiestnené nad sebou, celková výška reklamného totemu nesmie byť vyššia ako 8 m,
 - 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, samostatnými písmenami, vývasným 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 pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov:
 - nad 40 stání riešiť v rozsahu min. 50 %
 - nad 70 stání riešiť v rozsahu min. 65 %
 - nad 100 stání, riešiť v rozsahu min. 80 % ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia 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 s 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;
- plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
- areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 25% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane prípadnej vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu (v lokalite Od Zavarského a Modranka – juh, pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách s rozponom nad 15 m min. v jednom smere z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená ďalšou rovnako veľkou plochou zelene na rastlom teréne s výsadbou stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou);
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- na priestranstvách upravených pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnou prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² 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 vysádzaných 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 5 m²,
 - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 5 m² 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);
- na vnútornom obvode areálu budovať vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou, v dotyku s obytnými plochami aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory a ďalšie) musí byť povinne zostavená predovšetkým 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.
- Súčasťou dopĺňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.

Limity a regulatívy kódu funkčného využitia:

A 06 – Viacpodlažná zástavba bytové domy
sa dopĺňajú v rozsahu a výslednom znení:

A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch nad 3 NP, pri novonavrhovaných objektoch do 5 NP + podkrovie alebo 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);
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v dopĺňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo).
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - sociálne, poskytovanie sociálnej služby vo verejnom záujme, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie nepripustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskej zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných bytových domoch a pod.,
 - 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 dotknutej lokalite,

- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu;
 - pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha;
 - je potrebné jednotlivými vlastníckmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov;
 - kritériá na povoľovanie reklám:
 - predmet pojmu reklama je definovaný zákonom č. 147/2001 Z.z.,
 - na bytových domoch sú prípustné iba maľby na bočných štítových stenách, ktoré nemajú žiadne otvory ani členenie,
 - ak sa v rámci parteru BD nachádzajú drobné prevádzky, tieto je možné označiť reklamou – tabuľou max. 2 m², samostatnými písmenami, vývesným štítom, prípadne svetelným panelom,
 - 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 tabúl do 3 m², 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 neprekrývali jej prvky.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie rezidentov a ich návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrhovaného bytového domu.
- Riešenie zelene:
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň záhrad pri bytových domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s 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 parkovania,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - na jestvujúcich verejne dostupných priestranstvách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa;
 - plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov);
 - v nových zónach bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene);
 - minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov 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;

- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
- 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;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (linie) 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 vysádzaných 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 5 m²,
 - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 5 m² 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);
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev 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 existujúcej 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 zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou dopĺňajúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.

Limity a regulatívy kódu funkčného využitia:

Z 02 – Plochy parkov

sa dopĺňajú v rozsahu a výslednom znení:

Z 02 – Plochy parkov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch parkov s výmerou väčšou ako 0,5 ha a malých parkových plôch.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - ucelený útvar plošnej sadovnícky upravenej zelene s ekostabilizačnou, mikroklimatickou, oddychovo-rekreačnou a estetickou funkciou.

- Funkcie prípustné (vhodné):
 - vybavenosť a infraštruktúra pre oddychovo-rekreačné a estetické využitie,
 - príslušné pešie a cyklistické komunikácie,
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia,
 - zeleň vybavenosti.
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - malé edukačné plochy,
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja slúžiace pre oddychovo-relaxačnú a rekreačnú funkciu,
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - lúky pre psov, parky pre psov.
- Funkcie neprípustné:
 - ostatná výstavba objektov, výstavba objektov na bývanie, výrobu, služby väčšieho rozsahu,
 - výstavba parkovísk a dopravných zariadení,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely,
 - stanovanie, kempovanie, zakladanie ohňa.

Doplňujúce ustanovenia:

- plochy mestských parkov a parkovej zelene v návrhovom a prognóznom období riešiť v hierarchii a štruktúre:

Kategória:	Výmera:	Význam:	Lokality:
Park celomestského významu	nad 30 000 m ²	Z hľadiska plošnej výmery a dostupnosti, vybavenosti, intenzity údržby má par význam pre obyvateľov celého mesta	- Bernolákov park + Nám SNP - západ; - Park Janka Kráľa; - Park Prúdy (navrhovaná záberová lokalita); - Park Rybník (navrhovaná záberová lokalita); - Park Vozovňa (navrhovaná záberová lokalita); - Park Modranka – Trnávka (navrhovaná záberová lokalita);
Park zonálneho významu	5 000 – 30 000 m ²	Park plní úlohu významného miesta hlavne pre obyvateľov a návštevníkov danej časti/zóny mesta	- Park Hlboká – Družba; - Park Družba – stred; - Park Hlboká – Bučianska; - Park Piešťanská – juh (navrhovaná záberová lokalita); - Park Družba - východ; - Park Prúdy I – Spartakovská/Koniarekova (navrhovaná záberová lokalita); - Park Na Hlinách; - Park Sibírska – Zátvor II (navrhovaná záberová lokalita); - Park Vodný zdroj – Tesco; - Park zóna Rybník (navrhovaná záberová lokalita); - Park „Botanická záhrada“; - Park Čajkovského – Beethovenova;

			- Park Gen. Goliana; a i.
Park lokálneho významu	do 5 000 m ²	Park malého plošného rozšru s významom pre bezprostredné okolie	- Nám. SNP, - Ružový park; - Univerzitné nám.; - Univerzitný park; - Park na Kapitulskej; - Park na Jeruzalemskej; - Nám. sv. Mikuláša – hradby; - Park na Hlbokej ul.; - Park Pri kalvárii; - Park Sladovnícka – Kollárova; - Parková úprava Koniarekova – ŽOS; - Park zóna Cukrovar (navrhovaná záberová lokalita); - Park Okružné nám.; - Parková úprava pri Ul. J. Bottu; - Parková úprava Pri Orešianskej ceste (navrhovaná záberová lokalita); - Parková úprava Nám. Učeného tovaryšstva; - Parková úprava Viktoríniho nám.; - Park Hajdóczyho – pri Morovej kaplnke; a i.

- umiestňovanie nových budov na plochách mestských parkov a parkových plôch je prípustné s podmienkou, že budovy budú slúžiť účelu parku a zabezpečeniu návštevníckych služieb alebo doplnkových služieb na podporu rekreačných aktivít v rozsahu:

Kategória:	Výmera:
Park celomestského významu (nad 30 000 m ²)	1 objekt do 100 m ² na každé, aj začaté, 3 ha plochy parku
Park zonálneho významu (5 000 – 30 000 m ²)	1 objekt do 80 m ² na plochu parku
Park lokálneho významu (do 5 000 m ²)	1 objekt do 50 m ² na plochu parku

pričom rozsah a spôsob zástavby ma ploche mestských parkov a parkovej zelene je nevyhnutné vždy preveriť vypracovaním urbanistickej štúdie v zmysle § 4 Stavebného zákona, obstarávanej mestom Trnava.

- pri budovaní nových plôch verejne dostupných parkov a malých parkových plôch uprednostniť ich lokalizáciu v dostupnosti do 300, 500 alebo 800 m (podľa príslušných ustanovení jednotlivých základných charakteristík a podmienok využitia vymedzeného územia) od obytných území tak, aby došlo k zabezpečeniu trvalej udržateľnosti systému sídelnej zelene (TUR) dostatočným pokrytím obytných území jadrmi (parky nad 5 ha) a subjadrami (parky 0,5 ha až 5 ha);
- vegetačný kryt parkov má dosahovať min. 90% územia, podiel stromovej zelene nemá klesnúť pod 60%;
- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry, vrátane umeleckých diel, drobnými stavbami, oddychovo-relaxačnými prvkami a zariadeniami, infraštruktúrou (verejné osvetlenie, závlahový systém, apod.), vybavenosť podriaďovať obsahu a funkcii parku v konkrétnom území;

- v parkoch budovať mobiliárom a vybavenosťou originálnu identitu;
- zabezpečiť verejnú prístupnosť parkov a malých parkových plôch;
- v rámci plôch parkov vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- parkovo upravené plochy pri objektoch doplnkovej vybavenosti riešiť minimálne na výmere 500 m²,
- zeleň komunikácií (prístupové komunikácie, chodníky, cyklistické trasy, jazdecké trasy, turistické trasy a i.) doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch parkov na príľahlých plochách;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu na príľahlých plochách k ploche parku riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² 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 vysádzaných 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 5 m²,
 - výsadbu stromov do spevnených plôch je možné realizovať len do otvorov, ktorých minimálna otvorená plocha na povrchu je 5 m² 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);
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných parkov a parkových plôch, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami;
- pre stromy vo veku nad 100 rokov zabezpečiť osobitnú ochranu;
- pre plochy s vyšším počtom starých stromov zabezpečiť osobitnú ochranu;
- dreviny geograficky nepôvodné používať max. do 20%, nepoužívať dreviny invázne;
- prepojenie parkov navzájom zabezpečiť prostredníctvom alejových výsadiieb a stromoradií;
- prepojenie parkov na krajinu (na biokoridory a biocentrá) zabezpečiť prostredníctvom stromoradií;
- 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;
- kritériá na riešenie a povoľovanie reklám:
 - nie sú prípustné žiadne reklamy.
- Súčasťou dopĺňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.

Pre určené vymedzené bloky určených funkčných plôch sú definované regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

- Index podlažných plôch (IPP):
 - určujúci max. prípustnú mieru využitia územia vymedzeného funkčného bloku a jednotlivých pozemkov v ňom,
 - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m²).
- Index zastavaných plôch (IPZ):
 - v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby vo vymedzenom funkčnom bloku a na jednotlivých pozemkoch v ňom,

- predstavujúci pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- Koeficient zelene (KZ):
 - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom,
 - predstavujúci pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²),
 - pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je potrebné zohľadniť určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene:
 - zeleň na rastlom teréne – koeficient zápočtu zelene 1,0;
 - zeleň nad stavebnou konštrukciou:

Stanovenie koeficientu zápočtu	
Hrúbka substrátu:	% započítanej zelene:
- viac ako 0,15 m	10 % započítanej zelene
- nad 0,30 m	20 % započítanej zelene
- nad 0,90 m	50 % započítanej zelene
- nad 1,50 m	70 % započítanej zelene
- nad 2,00 m	90 % započítanej zelene

Doplňujúce základné definície pojmov platných pre k.ú. Trnava a Modranka:

- Zastavaná plocha zástavby (objektu) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií časti vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Podlažná plocha nadzemnej časti zástavby (objektu) je súčet plôch nadzemných podlaží vrátane ohraničujúcich konštrukcií.
- Nadzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 0,8 m pod úrovňou upraveného terénu verejného priestranstva pred parcelou zástavby (objektu). Na výpočet aritmetického priemetu výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén).

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.
A.06	5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia ^(x)	0,28	1,4	0,25	^(x) – 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) Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.
B.01	5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia ^(x)	0,35	2,1	0,25	neplatí pre územie MPR (pre ktoré stanovuje intenzitu využitia územia ÚPN CMZ Trnava, resp. požiadavky prísl. Orgánu pamiatkovej ochrany) ^(x) – 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) Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.

B.06	5+1 ustúpe- né podl. alt. podkr. (x)	0,36	1,8	0,25	(x) – ustúpené podlažie alt. podkrovia v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.
Z.02	1 ^(x)				(x) - drobné objekty oddychovorelaxačnej vybavenosti a doplnkových služieb

Pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia nie je možné účelovo členiť vymedzené funkčné bloky vo výkrese C.02, predpísané hodnoty pre jednotlivé vymedzené funkčné bloky ako celku je potrebné dodržať počas celého návrhového, resp. prognózného obdobia.

Dopĺňa sa kapitola:

Osobitné limity a regulatívy

v rozsahu pre riešené územie a znení:

Osobitné regulatívy a limity

V riešenom je potrebné rešpektovať nasledovné všeobecné zásady, limity a regulatívy:

01. Drobné stavby povoľované v zmysle Stavebného zákona, pri ktorých je ohlasovacia povinnosť, musia byť v súlade s verejným záujmom a územným plánom mesta.
02. V zmysle platnej legislatívy investor, resp. stavebník si od Krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.
03. Nie je povolené umiestňovanie oplotenia okolo verejných budov, ani bytových domov a mestotvorných polyfunkčných objektov z dôvodu potreby zachovania mestotvorného charakteru urbanizovaných priestorov.
06. Všetky komunikácie budované ako verejné (miestne, účelové), majú charakter verejného priestranstva.
07. Súčasťou záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien je Koncepcia umiestňovania a povoľovania reklamných, informačných a propagačných zariadení na území mesta Trnava, vrátane jej následných zmien a doplnkov v zmysle platnej legislatívy.
17. Vo vymedzených funkčných blokoch, kde je možné lokalizovať zariadenia prechodného ubytovania charakteru penziónov, ubytovania pre seniorov a pod., je potrebné vybudovať na príslušnom pozemku exteriérové priestranstvo upravené zeleňou v rozsahu min. 5 m²/ubytov. osobu.
21. Výsadbu vo vymedzenom ochrannom pásme vodných tokov riešiť tak, aby bol umožnený prístup k vodnému toku pri povodňovej aktivite a údržbových prácach na toku
31. Malé objekty vybavenosti umiestnené na verejne prístupných plochách tvoriacich súčasť nákupných centier a centier vybavenosti a služieb je potrebné riešiť v súlade s celkovou priestorovou, architektonickou a vizuálnou koncepciou daného areálu na základe vypracovaného spoločného komplexného architektonického návrhu.
32. Na rozvojových plochách je možné budovať stavby bez podpivničenia, v prípade budovania podpivničenia je povinnosť investora zabezpečiť v prípade potreby stavbu izoláciou proti tlakovej vode s ohľadom na výšku spodnej vody. Súčasťou predprojektovej a projektovej prípravy investora je zabezpečenie kvalifikovaného inžiniersko-geologického prieskumu a hydrogeologického prieskumu v potrebnom rozsahu.
33. Všetky trasy nových vedení líniových inžinierskych sietí (NN, VN, VO, slaboprúd) ako aj prekládka vzdušných vedení inžinierskych sietí vrátane prípojok v jestvujúcom i navrhovanom zastavanom území mesta je potrebné realizovať zásadne ich ukladaním do zeme (zakáblovaním).
34. Súčasťou záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) sú zásady stanovené Energetickou koncepciou mesta Trnava v znení Doplnku č. 1 Energetickej koncepcie mesta Trnava – Aktualizácia rok 2014 v rozsahu ustanovení časti návrhov sústav tepelných zariadení a budúceho zásobovania teplom mesta Trnava a záverov a odporúčaní pre rozvoj tepelnej energetiky mesta Trnava.

38. Povinnosťou jednotlivých investorov je zabezpečiť v rámci vonkajších úprav miesto pre zber odpadu a umiestnenie kontajnerov pre separovaný zber.
39. Pri výstavbe je potrebné vo zvýšenej miere uplatňovať opatrenia eliminujúce negatívne dopady na zmenu klímy (extenzívna plošná zeleň na strechách, vertikálna zeleň na fasádach objektov a oporných konštrukciách).
40. Umiestnenie klimatizačných jednotiek na fasádach bytových domoch je možné realizovať iba v rámci loggií a balkónov, aby neprišlo k zásahom do vonkajšieho plášťa fasád objektov. V prípade absencie loggií a balkónov pri prvom umiestnení klimatizačnej jednotky je potrebné vypracovať návrh umiestnenia klimatizačnej jednotky a odvodu kondenzátu a predložiť ho na schválenie stavebnému úradu.
41. Súčasťou podkladov potrebných pre posúdenie vhodnosti rozvojových zámerov na plochách navrhovanej rozsiahlejšej viacpodlažnej zástavby bude aj odborné vyhodnotenie jej vplyvu na prúdenie vzduchu a klimatické pomery na území mesta Trnava.
42. Pri novej výstavbe je potrebné dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej možnej miere zdržať v danom území s regulovaným odtokom podľa hydrogeologických podmienok v území, ktorých odborný prieskum a vyhodnotenie bude súčasťou projektovej prípravy predmetnej výstavby. V rámci novej výstavby je potrebné zaviazat' investora k povinnosti vybudovať dažďovú kanalizáciu s retenciou a regulovaným odtokom, s vyústením do vodných tokov.
43. Pri návrhu a výstavbe objektov je potrebné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. O podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.
44. V návrhovom období je potrebné zachovať vojenské objekty v riešenom území mesta s predpokladom dlhodobého využívania ozbrojenými silami a rešpektovať ich ochranné pásma, túto skutočnosť treba zohľadniť aj pri riešení celkovej koncepcie dopravnej obsluhy urbanizovaného územia.
45. Pri riešení statickej dopravy v návrhovom období po dobu prevádzky a životnosti každého objektu a zariadenia nesmie klesnúť stanovený počet parkovacích miest prislúchajúcich k tomuto objektu a zariadeniu, v prípade zníženia stanovených kapacít statickej dopravy konkrétneho zariadenia nie je možná jeho prevádzka.
46. Zabezpečenie opatrení na ochranu pred hlukom z dopravy na rozvojových plochách bývania je povinnosťou investorov budúcej zástavby. Pred projektovou prípravou novej investičnej výstavby je potrebné zabezpečiť kompetentné posúdenie objektivizácie hluku a prípadné prekročenie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí je potrebné eliminovať návrhom opatrení investora budúcej výstavby.
56. Pri hospodárení s dažďovou vodou je potrebné dodržať nasledovné zásady:
 - povinnosťou investora je vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou, prednostne formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu, opatreniami na podporu vsakovania, opatreniami na akumuláciu, retenciu a detenciu vôd a opatreniami na zníženie koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie nakladania s dažďovou vodou musí vyplývať z hydrogeologických podmienok v území);
 - bežné opatrenia na správne hospodárenie s dažďovou vodou môžu byť:
 - na povrchu (priekopy, nádrže, bazény, mokradové systémy, dažďové záhrady, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, zelené strechy a strešné záhrady, spevnené plochy so zvýšenou priepustnosťou a pod.),
 - pod povrchom (vsakovacie bloky, vsakovacie a akumulačné zariadenia s regulovaným odtokom a pod.),
 - dažďovú vodu možno využívať aj na chladenie, požiarne účely, splachovanie WC a pod.;
 - vsakovaním dažďových vôd nesmie prísť k znečisteniu alebo k zhoršeniu kvality podzemných vôd, k negatívnemu ovplyvneniu vodných pomerov dotknutého územia a využitia susedných nehnuteľností vzdušným hladinou podzemnej vody s možným následkom zaplavovania a podmáčania dotknutého územia;
 - dažďové vody z parkovísk a komunikácií, kde hrozí ich znečistenie, pred ich sústredeným odvedením do kanalizácie, vsaku alebo do toku prečisťovať cez odlučovače ropných látok.

- 57. Vo vymedzenom ochrannom pásme vodných tokov Trnávka a Parná a na pozemkoch, ktoré sú v správe SVP, š.p., nie je možné umiestňovať akékoľvek reklamné zariadenia a iné analogické zariadenia.**
- 58. Reklamy nesmú negatívne zasiahnuť do diaľkových pohľadov na mesto ako aj do jeho siluety a panorámy a nesmú zakrývať alebo dotvárať výraz historických dominánt mesta.**

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia:

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia: sa dopĺňajú v rozsahu a znení:

V oblasti rozvoja cestnej dopravy je o.i. potrebné zabezpečiť:
(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

- dobudovanie hlavných mestských radiál a vnútorného okruhu na nasledovné kategórie:
 - Rybníková – **MZ 15,5/50 (s vytvorením územnej rezervy pre možnosť prebudovania vymedzených úsekov na kategóriu MZ 30/40 v prognózne etape v prípade potreby)**
 - Hospodárska – **MZ 15,5/50**
 - Trstínska – **MZ 15,5/50**
- zvýšenie priepustnosti jednotlivých križovatiek na dopravnej kostre mesta v návrhovom období, najmä:
 - križovatky Šrobárova – Trstínska – T. Vansovej
 - kružovatky Hospodárska – Zelený kríček
- budovanie kapacitných zariadení statickej dopravy najmä:
 - na obode CMZ na príľahlých plochách vnútorného okruhu (o.i. - Rybníková – Cukrovar/Slávia).

V oblasti statickej dopravy je potrebné:

- **vybaviť všetky novorealizované objekty potrebným počtom parkovacích a adstavných miest na vlastnom pozemku resp. areáli...**

V oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- zariadenia služieb pre motoristov orientovať predovšetkým do priestoru vstupov do mesta pozdĺž hlavných mestských radiál a pozdĺž vonkajšieho obchvatu, resp. na disponibilné plochy pri vnútornom okruhu (o.i. - Šrobárova – Hospodárska - Zelený kríček – Rybníková)

V oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné:

- **hromadnú prepravu osôb v návrhovom období zabezpečovať mestskou autobusovou dopravou (MAD) a prímestskou a medzimestskou autobusovou dopravou (PAD),**
- **zachovať hlavné prestupové uzly medzi MAD a PAD tak ako doposiaľ:**
 - **Šrobárova – Zelený kríček (s potrebou úpravy zastávok)**

...

~~— zabezpečiť vybudovanie priestorových rezerv pre lokalizáciu zariadení mestskej a medzimestskej prepravy osôb~~

~~— úprava zastávok (pomocnej stanice) v lokalite Zelený kríček~~

V oblasti cyklistickej dopravy je v návrhovom období potrebné:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

- **zabezpečiť údržbu a dobudovanie jestvujúcich cyklotrás:**
 - **Hospodárska ul.**

...

- zabezpečiť **budovanie a výrazný rozvoj cyklotrás:**

- trasovaných v zastavanom území (prepojenie sídlisk s centrom mesta, výrobnými a komerčnými zónami na jeho okraji)
- trasovaných z obytného územia do neurbanizovanej krajiny, pozdĺž prírodných prvkov (navrhované i jestvujúce biokoridory, vodné toky, lesoparkovú zeleň) vo väzbe na jestvujúce i navrhované rekreačné priestory a zariadenia

vymedzených o.i. nasledovne:

- Bučianska – Rybníková – Šrobárová – T. Vansovej – Kamenný mlyn – Kočišské – B. Kostol – Cífer
- Kollárova – Bernolákov sad – Trstínska
- Kalvária – Ul. pri kalvárii – strelnica
- **Rybníková – Cukrová ul. (na východnom okraji zóny Trnava – Cukrovar)**
- **Cukrová ul. (na severnom okraji zóny Trnava – Cukrovar)**

...

V oblasti pašej dopravy je v návrhovom období potrebné:

- zabezpečiť vybudovanie peších trás a priestorov s dominanciou pašieho pohybu, najmä:
 - mimoúrovňové prepojenie pašej zóny CMZ v predĺžení Štefánikovej ul. do polyfunkčnej zóny Cukrovar nadchodom ponad Rybníkovú ul. s dostatočným doplnkovým občianskym vybavením vo vymedzenom rozsahu v súlade so záväznou časťou ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien
 - prepojenie novovznikajúcich rozvojových území s CMZ, sídliskami, športovými a rekreačnými zónami (väčšinou v spojení s cyklotrasami), najmä:
 - CMZ (Štefánikova ul.) - Cukrovar – strelnica
 - Cukrovar – park pri Kalvárii – Trnávka – Mliečna – Skladová ul.

...

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia:

V oblasti riešenia vodného hospodárstva je potrebné:

- zabezpečiť napojenie rozvojových lokalít na existujúcu vodovodnú sieť a vybudovať nové zásobné rády pre tie obytné pásma alebo výrobné-komerčné aktivity, kde súčasne existujúca sieť kapacitne takéto napojenie vylučuje, v zmysle návrhu ÚPN mesta
- zabezpečiť rekonštrukciu a rozvoj kanalizačnej siete v meste v zmysle a rozsahu koncepcie formulovanej kompetentnými orgánmi a organizáciami
- zabezpečiť napojenie rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN mesta

V oblasti zásobovania teplom je potrebné:

- pokračovať s realizáciou výstavby horúcovodnej siete

V oblasti telekomunikácií je potrebné:

- v plnom rozsahu uplatňovať zásady a pravidlá trhového rozvoja, konkurenčných vzťahov viacerých operátorov v pevnej i mobilnej sieti
- ďalší rozvoj riešiť v plnej kompetencii tu pôsobiacich podnikateľských subjektov.

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

**Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt:
sa dopĺňajú v rozsahu a znení:**

Pri zabezpečovaní dodržiavania zásad ochrany a využitia kultúrno-historických hodnôt je potrebné riadiť sa predovšetkým nasledovnými zásadami:

- **zachovať, rekonštruovať a revitalizovať objekty vyhlásené za NKP na území areálu Cukrovaru a rešpektovať ochranné pásmo objektov – NKP v areáli Cukrovar a stanovené režimy a regulatívy rozvoja určené PÚ SR;**
- **rešpektovať ochranné pásmo nehnuteľných NKP Kaštieľ s areálom, Cukrová ul. 1 a súsošie Golgota, Ul. Pri kalvárii ako a objekty NKP v ňom sa nachádzajúce;**
- rešpektovať hranice MPR Trnava a jej ochranného pásma;
- spôsob obnovy MPR a CMZ stanovuje príslušný stupeň dokumentácie – ÚPN-CMZ Trnava;
- zachovať a rekonštruovať všetky pamiatkovo chránené objekty a ich príľahlé okolie na území mesta Trnava;
- **rešpektovať všetky pamätihodnosti zapísané do zoznamu pamätihodností mesta Trnava a zásady na ich údržbu a obnovu v súlade s uznesením č. 240 MZ v Trnave a jeho neskorších doplnkov, zmien a úprav.**

Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

V k.ú. mesta Trnava je potrebné chrániť prírodné zdroje v rozsahu:

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar
Zmena 01/2019
A. Textová časť

- biocentrá, biokoridory a prvky územného systému ekologickej stability vymedzené v zmysle návrhu ÚPN – M.

Pre ochranu prírodných zdrojov je potrebné pri ďalšom rozvoji k.ú. mesta Trnava o.i. stanoviť nasledovné limity a regulatívy:

- podporiť dotvorenie regionálnych koridorov dosadbami vegetačných prvkov popri vodnom toku Trnávka, šírku regionálneho biokoridoru doplniť min. na 50 m, vegetačné prvky je možné dosadiť po celom toku alebo v jeho časti, prípadne ponechať na prirodzený sukcesný vývoj.

Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene:

Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny....:
sa menia v rozsahu a znení:

(v riešenom území a na priľahlých plochách zóny Cukrovar)

- legislatívne chrániť i navrhované vegetačné prvky v zastavanom území - Lipová alej na Kalvárii,
- v zastavanom území budovať systematicky systém sídelnej zelene s prepojením jednotlivých plôch zelene navzájom stromoradiami a s napojením na krajinnú vegetáciu (na prvky systému ekologickej stability prostredníctvom kontaktných zón po obvode mesta a prostredníctvom biokoridorov vstupujúcich do mesta popri vodných tokoch), využiť každú plochu záujmového územia na tvorbu kvalitnej sídelnej zelene a na podporu ekologickej stability zastavaného územia, dôraz klásť na sídelnú zeleň, pretože v urbánnom prostredí trávia obyvatelia mesta viac času ~~nových obytných priestoroch založiť plochy verejnej, parkovej zelene o min. výmere 0,5 ha – 1 ha s dostupnosťou do 300 m od objektov na bývanie~~
- podporiť rekonštrukciu parkových plôch, riešiť park na Kalvárii,
- vo všetkých uliciach mesta postupne budovať líniové výsadby zelene dopravných zariadení a priestorov v rámci rekonštrukcií, a to min. jednostrannou alejou, popri dopravných tepnách budovať dvojstranné aleje
- všetky parkoviská v meste doplniť o vysokú zeleň
- doplniť parkoviská o vegetačné prvky i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy v jestvujúcej spevnenj ploche, pri výstavbe nových parkovísk kuvažovať s otvormi o veľkosti min. 2,5x2,5 m pre jeden strom
- uplatniť stromoradia a aleje najmä v novonavrhovaných zónach bývania popri miestnych komunikáciách (podpora najmä mikroklimatickej a hygienickej funkcie)
- plochy biokoridorov v zastavanom území (keďže nie je možné ich udržať v prirodzenom stave a ani ich obnovu ponechať na prirodzenú sukcesiu), plochy popri vodných tokoch v urbánnom prostredí využiť na rekreáciu, tvorbu líniovej zelene, tvorbu promenád, parkových plôch a pod., pri výsadbách použiť dreviny domáce, veľkokorunné, podporujúce krajinný ráz
- pri nových bytových objektoch, resp. objektoch s doplnkovou funkciou bývania nevyhnutne riešiť plochy zelene aspoň v malej parkovej úprave s odpočívadlami a detskými ihriskami v doporučenom rozsahu 5 m²/obyv.

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:
sa dopĺňajú v rozsahu a znení:

Pre zlepšenie úrovne a kvality životného prostredia v k.ú. mesta Trnava je potrebné:

~~zrušiť prevádzku Cukrovaru a nahradiť ju nezávadnými funkciami mestotvornej polyfunkcie, zmiešaného územia a bývania (BD).~~

V oblasti zberu a likvidovania odpadu:

- zabezpečiť separovaný zber odpadu v meste, jeho odvoz a likvidovanie v súlade s platnou legislatívou.

V oblasti ochrany pred hlukom a vibráciami:

- pri výstavbe nových obytných zón a objektov v území, kde sa prejavujú, resp. kde je predpoklad, že v súvislosti s nárastom dopravy sa môžu prejavovať nepriaznivé účinky dopravy, je potrebné v rámci predprojektovej prípravy zabezpečiť odborné posúdenie

hlukovej záťaže, novú bytovú výstavbu je možné realizovať iba na plochách bez prekročenej prípustnej hladiny hluku;

- regulovať dopravu pri zásobovaní v dobe dopravných špičiek, udržiavať povrch vozoviek, križovatky navrhovať s koordinovaným riadením tak, aby väčšina vozidiel prechádzala nerušene a vyhradiť na komunikáciách priestor pre peší pohyb a pohyb cyklistov.

V oblasti ochrany pred optickým a elektromagnetickým žiarením:

- na plochách mesta je možné umiestňovať telekomunikačné stavby – vysielacie podľa limitov stanovených platnou legislatívou;
- subjekty používajúce alebo prevádzkujúce generátor nízkych frekvencií, generátor vysokých frekvencií alebo zariadenia, ktoré takéto generátory obsahujú (zdroje elektromagnetického žiarenia), sú povinné zabezpečiť opatrenia vylučujúce expozíciu obyvateľov nad úroveň limitných hodnôt stanovených platnou legislatívou;
- umiestnenie zdrojov elektromagnetického žiarenia je možné výhradne iba v prípade, že nedôjde k prekročovaniu limitných hodnôt expozície obyvateľov;
- pred spustením telekomunikačných staníc mobilných operátorov do prevádzky je potrebné vykonať meranie intenzity elektromagnetického poľa oprávnenou organizáciou.

V oblasti ochrany vôd:

- zabezpečiť odvádzanie a čistenie odpadových vôd pre celé mesto v ekologickej koncovke – ČOV Trnava – Zeleneč;
- vody z verejných i neverejných parkovacích plôch (s kapacitou stanovenou ŠVS – 30 parkovacích miest a viac) pred vsakovaním prečistiť v ORL;
- dažďové vody z parkovacích plôch (do 30 parkovacích miest), z chodníkov a spevnených rozptylových plôch vsakovať cez polopriepustnú dlažbu a odvádzať do zelene;
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č. 269/2010 Z.z., ktorými sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Zoznam verejnoprospešných stavieb:
sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

Za stavby verejnoprospešné možno považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia vo vymedzenom území zóny cukrovar a na príľahlých plochách v rozsahu:

Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:

- ~~renaturácia~~ **revitalizácia** vodného toku Trnávka
- zakladanie a rozširovanie plôch parkov v zastavanom území mesta **na vymedzených plochách**.

Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- rekonštrukcia ul. Rybníková, Šrobárova, Zelený krížek, Hospodárska, **Trstínska**
- budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN – mesta
- **budovanie komunikácií na verejných priestranstvách v zmysle ÚPN mesta Trnava**
- rozširovanie a dobudovanie siete a zariadení MAD a PAD v meste **podľa stanovenej koncepcie**
- dobudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách v zmysle návrhu ÚPN mesta
- **vybudovanie nadchodu pre peších a cyklistov nad Rybníkovou ul. (prepojenie Štefánikova ul. - Cukrovar)**
- vybudovanie komplexnej siete verejných cyklistických trás v meste a jeho katastrálnom území v zmysle návrhu ÚPN mesta.

Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:

- rozvoj horúcovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.

Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- rekonštrukcia a rozvoj vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie

- rekonštrukcia a rozvoj kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie.

Návrh riešenia Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar je v súlade s ustanoveniami, zásadami, regulatívami a limitmi príslušného vyššieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné zdroje limitujúce celkový potenciál využitia územia.

Pri ďalších stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy rozvoja bude potrebné špecifikovať rozsah a spôsob likvidovania ekologickej záťaže z priemyselnej výroby.

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma v rozsahu:

- ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava (nachádza sa v ňom celé územie zóny Trnava – Cukrovar
- ochranné pásmo vodného toku Trnávka – 6 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 6 m od vzdušnej päty hrádze
- ochranné, resp bezpečnostné pásma trás technickej infraštruktúry trasovanej cez riešené územie (v rozsahu uvedenom v časti A.2.4.5.)
- ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava.

V dotyku s riešeným územím sú vymedzené:

- Mestská pamiatková rezervácia Trnava – na južnom okraji zóny Cukrovar
- ochranné pásmo nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Kaštieľ s areálom v Trnave, Cukrová ul. č.1 s Súsošie Golgota v Trnave, ul. Pri kalvárii.

A.2.4.3. Chránené územia

Na území zóny Trnava – Cukrovar ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie.

Celé riešené územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, vyhlásenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky dňa 14.07.2006 rozhodnutím, v ktorom sú stanovené i limity novej zástavby na území zóny Trnava – Cukrovar.

Tieto limity boli doplnené na prejednaní podmienok rozhodnutia o vyhlásení ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava dňa 15.08.2006.

Na riešenom území zóny Trnava – Cukrovar sú vymedzené podcelky OP PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava:

- podcelok B v časti:
 - B – 1
 - B – 2 (v malom rozsahu – križovatka Rybníkovej ul. a Štefánikovej ul.)
 - B – 4
 - B – 5.

Pre podcelok B v časti B – 1 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- pri Šrobárovej ul. zachovať a primerane rozvíjať doterajšiu zástavbu s heterogénnym charakterom a využitím, zabezpečiť dobrý stav stavebného fondu, s rešpektovaním všetkých pamiatkových hodnôt (urbanizmus, architektúra, súčasti historických technických zariadení a pod.), podporiť rozvoj uličnej zelene
- na juhozápadnej strane Šrobárovej ul. je prípustné zvýšiť objekty, ktoré nie sú vytypované na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, resp. nie sú pamätihodnosťou mesta, na úroveň 2 nadzemných podlaží s využitelným podkrovm, s výškou rímsy v úrovni 8 – 8,5 m a so zachovaním existujúcej parcelácie a stavebných hmôt zástavby pri línii ulice, nová zástavba je prípustná tiež v dvorových častiach parcel, pri zachovaní princípu primárnosti uličného krídla a sekundárnosti dvorových krídiel
- pri rekonštrukciách a obnove objektov vytypovaných na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, objektov zapísaných v evidencii pamätihodností mesta alebo objektov dotvárajúcich historické prostredie sa vyžaduje uplatňovať tradičné materiály, ktoré rešpektujú architektonicko-historický výraz, obdobie vzniku a charakter konkrétneho objektu
- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar
- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

Pre podcelok B v časti B – 2 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok na území zóny Trnava – Cukrovar stanovené limity:

- v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. je žiadúce vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikt byvalej Hornej mestskej brány.

Pre podcelok B v časti B – 4 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar
- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt
- pri posudzovaní zámerov budúcej zástavby prihliadať k urbanisticko-priestorovej situácii na západnej strane ul. Pri kalvárii, kde sú nadväzujúcimi objekty KP Kaštieľ s areálom a parkové prostredie jeho predpolia a bývalého Starého cintorína, najmä v blízkosti uvedenej ulice nie je prípustné vytvorenie súvislej blokovej (kompaktnej) zástavby, výška zástavby musí klesať z úrovne 4 NP smerom k západu a v jej priestorovom usporiadaní musí ostať vhodný odstup voči uličnej čiare.

Pre podcelok B v časti B – 5 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar
- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou.

Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na území zóny Trnava – Cukrovar.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia zóny Trnava – Cukrovar jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia.

Možnosti prísunu energií v štruktúre:

- 3 x VN el. kábelové vedenia
- horúcovod
- VTL plynovod

do riešeného územia sú pre predpokladaný rozsah budúceho funkčného využitia zóny nadštandardné a nie sú obmedzujúce pre ďalší rozvoj.

Napojenie územia zóny na verejný vodovod je možné zabezpečiť na príľahlých plochách z jestvujúcich vedení v potrebnom rozsahu.

Odvádzanie splaškových vôd zo zóny Cukrovar do kanalizačného zberača DN v priestore zóny Slávia predpokladá jeho pripravovanú rekonštrukciu na DN 1400.

Cez riešený areál cukrovaru nie sú trasované verejné siete technickej infraštruktúry. Vzhľadom na to, že jestvujúce siete sú trasované po verejných priestranstvách, nie sú limitujúcim priestorovým faktorom pre budúcu výstavbu.

Navrhovaná sieť technickej infraštruktúry zóny je trasovaná v súlade s predpokladaným územným rozvojom a nebude pre navrhovanú výstavbu predstavovať priestorové limity.

Pri výstavbe je potrebné dodržať ochranné a bezpečnostné pásma sietí technickej infraštruktúry v zmysle platných STN:

- VN vzdušné vedenia do 35 kV
 - OP = 10 m
- VN kábelové vedenia do 35 kV
 - OP = 1 m
- VTL plynovod
 - do DN 300 – BP = 20 m
 - do DN 500 – OP = 8 m
- STL plynovod
 - BP = 2 m
 - OP = 1 m
- horúcovod
 - v zastavanom území – OP = 1 m
 - mimo zastavaného územia – OP = 3 m na jednu stranu a 1 m na druhú stranu
- odovzdávacia stanica tepla
 - OP = 3 m
- mestská kanalizácia
 - OP = 1,5 m
- mestský vodovod
 - OP = 1,5 m
- diaľkový optický telekomunikačný kábel
 - OP 1 m
- miestna kábelová telefónna sieť a zariadenia
 - OP 1 m
- vodný tok Trnávka
 - OP = 6 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 6 m od vzdušnej päty hrádze
- pôvodný cintorín
 - OP = 50 m.

A.2.4.6. Ochrana PPF

Na území zóny Trnava – Cukrovar sa nenachádza chránený poľnohospodársky pôdny fond. Počas predpokladanej výstavby nadôjde k záberu PPF.

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území zóny Trnava – Cukrovar sa nenachádza chránený lesný pôdny fond. Počas predpokladanej výstavby nadôjde k záberu LPF.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

Na východnom okraji prechádza riešeným územím biokoridor regionálneho významu vodný tok Trnávka. V návrhovom období bude potrebné vytvoriť priestorové podmienky na jeho ochranu a dobudovanie.

V riešenom území (areáli cukrovar) sa nenachádzajú prírodné prvky, ktoré by bolo potrebné pri predpokladanom rozvoji územia chrániť.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

Areál cukrovaru situovaný za hradbami mesta v rovinatej krajine patrí svojimi urbanistickými a architektonickými kvalitami, zachovanými umelecko-remeselnými prvkami a technickými a strojovými zariadeniami medzi významné priemyselné stavby.

Ministerstvo kultúry rozhodnutím č. MK 10184/2004-400 zo dňa 21.03.2005 vyhlásilo za národnú kultúrnu pamiatku:

CUKROVAR na Šrobárovej ul.č. 5, súpisné číslo 665 v Trnave, s objektovou skladbou:

Por.č.	Názov	Parc.č.	k.ú.	Názov v zápise na LV	Pozn.
1.	Cukrovar	3461/17	Trnava	Výrobná hala	
2.	Sklad cukru	3461/16	Trnava	Administratívna budova	
3.	Administratívna budova	3461/15	Trnava	Administratívna budova	
4.	Sklad cukru II.	3461/14	Trnava	Cukorný sklad	

Komplex štyroch továrenských stavieb cukrovaru v Trnave bol vybudovaný postupne v r. 1869 – 1917 a má pamiatkovú hodnotu ako významný dokument vývoja priemyselnej architektúry, urbanizmu a cukrovarníckeho priemyslu na Slovensku.

Administratívna budova (por.č. 3) pochádza z r. 1869 z obdobia založenia cukrovaru v Trnave.

Hlavná výrobná budova (por.č. 1) a sklad cukru – tzv. starý cukorný sklad (por.č. 2) boli vybudované v r. 1900 po požiari cukrovaru v r. 1899.

Budova skladu cukru II. (por.č. 4) bola vybudovaná v r. 1910 – 1917.

Neskoršie zásahy a dostavby nezmenili v zásade pôvodný charakter stavieb dosiahnutý stavebnými úpravami realizovanými do r. 1924.

Areál cukrovaru:

Predmetom pamiatkovej ochrany je súbor 4 objektov, ich rozsah parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky, detaily a historické omietky a samotná plocha areálu cukrovaru.

Súčasťou sú technické a strojové zariadenia uvedené pri jednotlivých objektoch a plocha areálu (dvory, záhrady a plochy len pod budovami).

Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy. Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú neopodstatnené a utilitárne prístavby.

Pre zlepšenie celkového stavu si areál vyžaduje obnovu exteriéru fasád objektov, odstránenie neopodstatnených a utilitárnych prístavieb. Komplexnú obnovu je potrebné vykonať pri hospodársko – obytnej stavbe.

Po odstavení prevádzky je potrebné pre cukrovar navrhnuť vhodné funkčné využitie a následne celkovú obnovu v súlade ustanoveniami Zákona č.49/2002 Z. z o pamiatkovom fonde. Pred zásahmi do terénu resp. obnovou, je potrebný AG výskum.

1. Hlavná výrobná budova:

Hlavná výrobná budova dominuje celému areálu, nachádza sa v jeho juhozápadnom ohraničení, v tesnej blízkosti toku Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná hlavnou fasádou. Predstavuje samostatne stojacu stavbu obdĺžnikového pôdorysu, s orientáciou dlhšej strany do nádvorja areálu.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba spolu s komínom, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky a uvádzané technické zariadenie.

Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy. Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú utilitárne prístavby zo SV strany.

Technologické a strojové zariadenie:

12 ks Bock aparáty – nitované, valcové zariadenie s postrannými ozubenými kolesami

8 ks Refišeranty – zariadenie vaňového tvaru, nitované s ozubenými kolesami

11 ks Zahrievačov z. r. 1948

Jednotlivé zariadenia sú umiestnené na 3.N.P. hlavnej výrobnéj budovy.

Zhodnotenie významu:

Hlavná výrobná budova je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1900), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji a strojovom vybavení technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád a očistenia budovy od utilitárnych, nepodstatných a nehodnotných prístavieb.

2. Administratívna budova:

Administratívna budova je situovaná v rámci areálu v jeho juhozápadnom ohraničení, JV vedľa budovy skladu 1, v blízkosti toku Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná kratšou stranou fasády. Predstavuje samostatne stojacu stavbu pôdorysného tvaru U a spolu s mladšími prístavbami (južnou a severnou) obdĺžnikového pôdorysu sú paralelné s budovou skladu 1.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky. Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany sú aj obidve prístavby (severná a južná) a v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy.

Architektonické a výtvarné prvky:

- zaklenutie suterénu, kamenné schodišťa, plastická výzdoba fasád.

Remeselné detaily :

- zachované slohové drevené dvere, dvere zo železných plátov, presklenná drevená stena schodiska.

Zhodnotenie významu:

Administratívna budova je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1869), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád.

Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

3. Starý sklad

Budova skladu 1 je situovaná v rámci areálu v jeho juhozápadnom ohraničení, vedľa hlavnej výrobnéj budovy (JV smerom), v blízkosti potoka Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná kratšou stranou fasády.

Predstavuje samostatne stojacu stavbu obdĺžnikového pôdorysu, orientovanú dlhšou stranou do nádvorja areálu, ktorá je paralelná s hlavnou výrobnou budovou.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky a uvedené technické zariadenie. Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy.

Architektonické a výtvarné prvky:

- dekoratívne prvky fasád.

Technické zariadenia:

- samočinná, vagonetová váha pre zaťaženie 500g, SCHAEFFER BUDENBERG, Magdeburg BUCKAU, No64932, Fr. Wiesner Chrudin – je situovaná na najvyššom podlaží. Mostné teleso s visutou dráhou, s el. vozíkmi, ktorá tvorí spojnicu cukorného skladu 1 s cukorným sklado 2.

Zhodnotenie významu:

Budova skladu 1 je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu v r.1900), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád.

Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

4. Nový sklad

Budova skladu 2 je situovaná v rámci areálu cukrovaru v juhozápadnej časti, v blízkosti ulice Šrobárovej a toku Trnávka a juhovýchodne od administratívnej budovy. Predstavuje samostatne stojacu stavbu lichobežníkového pôdorysu, ktorého všetky strany sú orientované do nádvorja areálu..

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, historické omietky a uvedené technologické zariadenie.

Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy.

Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú utilitárne prístavby a juhozápadná prízemná prístavba.

Architektonické a výtvarné prvky:

- plastická výzdoba fasád.

Remeselné detaily :

- drevené jednoduché zábradlia, dvere zo železných plátov.

Zhodnotenie významu:

Budova skladu 2 je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1910-17), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje obnovu fasád.

Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

Celé riešené územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, vyhlásenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky dňa 14.07.2006 rozhodnutím, v ktorom sú stanovené i limity nožnej zástavby na území zóny Trnava – Cukrovar.

Tieto limity boli doplnené na prejednaní podmienok rozhodnutia o vyhlásení ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava dňa 15.08.2006.

Limity určené pre územie zóny Trnava – Cukrovar nachádzajúce sa v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, sú špecifikované v časti A.2.4.3., vrátane požiadaviek KPÚ Trnava špecifikovaných počas verejného prerokovania návrhu riešenia ÚPN zóny trnava – Cukrovar.

Súčasťou areálu cukrovar na južnej strane Šrobárovej ulice sa nachádza 1 objekt (umiestnený v pôvodnom areáli konzervárne), pri ktorých sa predpokladá zápis do zoznamu pamätihodností mesta:

1. melasník (tehlová budova):

~~V Štátnom archíve Bratislava, pobočka Trnava sú uvedené o tomto objekte nasledovné údaje:~~

- ~~- v r. 1921 zasadala stavebná komisia, ktorá rozhodla o presune melasníka (tehlová budova) a melasového rezervoáru – valcová nádrž (pozn. – už zlikvidovaná) na protiľahlý pozemok cukrovaru – cez ulicu, z dôvodu prístavby hlavnej výrobnéj budovy~~
- ~~- v r. 1922 – 23 sa vykonal presun melasovej nádrže (o objeme 2050 m³) cez ulicu~~
- ~~- pred presunom bol na protiľahlej strane nad tokom Trnávka vybudovaný oporný múr, z časti slúžiaci ako základ rezervoáru, a viedol i popri melasníku.~~

Tieto budovy je potrebné zachovať v pôvodnej veľkosti, vzhľade a tvarosloví a pristúpiť k ich obnove a reanimácii podľa pokynov príslušného orgánu pamiatkovej ochrany, v predpokladanom rozsahu podľa kapitoly A.2.8.

V priestore križovatky Rybníkovej ul. a Štefánikovej ul. sa predpokladajú nálezy archeologických reliktov bývalej Hornej mestskej brány (Barbakanu) a prípadne iných významných nálezov, ktoré bude potrebné po ich prieskume a odkrytí náležite prezentovať.

Vo výkresovej časti sú zakreslené relikt, ktoré boli doposiaľ zamerané, resp. ktoré bolo možné identifikovať na pôvodných historických mapových podkladoch.

Prezentáciu zachovaných častí Barbakanu, príp. iných významných nálezov, bude potrebné riešiť v rámci predpokladaného podchodu a verejného priestranstva pre chodcov v smere od Štefánikovej ulice do zóny Trnava Cukrovar.

A.2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb

Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb:
sa mení a dopĺňa v rozsahu a znení:

Vlastník areálu Cukrovar v Trnave predpokladá využitie riešeného územia zóny v rozsahu:

- rozsah komerčných plôch: **65 000 m² PP**
- počet bytových jednotiek: cca **1 130**
- celková podlažná plocha: **149 750 m²**

s uplatnením 30 % koeficientu zastavanosti územia, bez započítania:

- stavebných objemov pod úrovňou terénu (podzemné parkoviská, garáže s parkovou úpravou striech a pod.)
- vymedzených verejných priestorov.

Pri takto stanovenom lokálnom programe je zároveň potrebné pri základnom funkčnom a priestorovom usporiadaní a členení územia rešpektovať Zadanie pre spracovanie ÚPN Z Trnava – Cukrovar a rozhodnutie PÚ SR o vyhlásení OP PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava.

Územie zóny Cukrovar je základnou komunikačnou kostrou členené na 4 základné sektory:

- sektor A (v severovýchodnej časti riešeného územia)
- sektor B (v severozápadnej časti riešeného územia)
- sektor C (v juhovýchodnej časti riešeného územia)
- sektor D (v juhozápadnej časti riešeného územia).

Celé riešené územie dopĺňajú hlavné verejné priestory rozčlenené v sektore E.

Sektory A a B sú vyčlenené pre budovanie objektov polyfunkcie s prevahou bývania (funkčný kód A.06 v zmysle ÚPN mesta Trnava) v znení neskorších zmien.

Sektory C a D sú vyčlenené pre budovanie objektov mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia (funkčný kód B.01 v zmysle ÚPN mesta Trnava) v znení neskorších zmien.

Vzhľadom na nároky investorov na vysokú využiteľnosť územia, ako aj na skutočnosť, že územie zóny Cukrovar sa nachádza v dotyku s centrálnou mestskou zónou, je potrebné a správne prijať nasledovné zásady:

- v zóne bude realizovaná urbanistická štruktúra mestského typu, s jasne vymedzenými blokmi uzavretej ulicovej zástavby s vymedzenou uličnou kostrou a stanovenou uličnou čiarou a max. výškou zástavby
- jednotlivé bloky zástavby budú usporiadané s uplatnením horizontálnej funkčnej segregácie:
 - v sektoroch A a B budú realizované viacpodlažné polyfunkčné objekty s prevahou bývania a doplnkovou funkciou občianskeho vybavenia (~~v rozsahu do cca 20 % PP~~), v ktorých bude:
 - prízemie (1. NP) vyhradené ~~najmä aj~~ pre zariadenia a prevádzky občianskej vybavenosti a služieb ~~tvoriace kvalitný~~ **dotvárajúce uličný** mestský parter
 - na ostatných nadzemných podlažiach funkcia bývania v bytoch
 - statická doprava pre rezidentov zabezpečená v potrebnom počte najmä v rámci veľkokapacitných priestorov pod objektom v bloku
 - stavebná štruktúra vytvárať vnútroblokové priestory vyčlenené pre kvalitnú vnútroblokovú zeleň, realizovanú i nad plochou podzemných parkovísk
 - v sektore C budú realizované objekty mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia, v ktorých bude:
 - funkcia obytná iba doplnkovou (max 30 % podiel PP)
 - vybudovaný hlavný peší priestor ako priame pokračovanie hlavnej pešej osi mesta s veľmi kvalitným a jasne vymedzeným vybavenostným parterom
 - v sektore D budú realizované objekty mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia, v ktorých bude:
 - potrebné zohľadniť nároky na rekonštrukciu a reanimáciu jestvujúcich NKP Cukrovar a zásady ich obnovy stanovené príslušným orgánom pamiatkovej ochrany.

Sektor A:

- vyčlenený pre výstavbu viacpodlažných bytových domov s podielom občianskeho vybavenia v parteri orientovaného najmä do hlavných uličných priestorov
- rozčlenený na 8 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi blokmi sú:
 - verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
 - verejné priestory vyhradené pre budovanie verejných parkových plôch.

Sektor B:

- vyčlenený pre výstavbu viacpodlažných bytových domov s podielom občianskeho vybavenia v parteri orientovaného najmä do hlavných uličných priestorov
- rozčlenený na 5 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi blokmi sú verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou.

Sektor C:

- vyčlenený pre výstavbu blokov mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia
- rozčlenený na 6 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou OV (viacpodlažná zástavba) a s možnou doplnkovou funkciou bývania
- doplňujúcimi blokmi sú verejné priestory hlavného pešieho ťahu a vedľajšie verejné pešie priestory, do ktorých je orientovaný parter OV v mestskej zástavbe.

Sektor D:

- vyčlenený pre rozvoj mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia v jestvujúcich objektoch zapísaných v zozname NKP a v zozname pamätihodností mesta
- rozčlenený na 4 hlavné regulačné jednotky (bloky s dominantnou funkciou OV (viacpodlažná zástavba))
- doplňujúcimi blokmi sú priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou

Sektor E:

- rozčlenený na sústavu prepojených hlavných verejných priestorov komunikačnej kostry zóny a prvkov uličnej zelene, s príslušným uličným mobiliárom.

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
A.	polyfunkčné územie s prevahou obytnej funkcie	A.01.	bývanie BD
		A.02.	bývanie BD
		A.03.	bývanie BD
		A.04.	bývanie BD
		A.05.	verejný priestor (parková zeleň)
		A.06.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.07.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.08.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.09.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.10.	bývanie BD
		A.11.	bývanie BD
		A.12.	bývanie BD
		A.13.	bývanie BD
		A.14.	verejný priestor (parková zeleň)
		A.15.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.16.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.17.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
B.	polyfunkčné územie s prevahou obytnej funkcie	B.01.	bývanie BD
		B.02.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.03.	bývanie BD
		B.04.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.05.	bývanie BD
		B.06.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.07.	bývanie BD
		B.08.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.09.	bývanie BD

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
C.	Mestotvorná polyfunkcia a OV	C.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.02.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.04.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.06.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.07.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)

		C.08.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.09.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.10.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.11.	verejný priestor (hlavný peší priestor)
		C.12.	verejný priestor (hlavný peší priestor)

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
D.	Mestotvorná polyfunkcia a OV	D.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		D.02.	verejný priestor prístupových komunikácií s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		D.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		D.04.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		D.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
E.	mestotvorná polyfunkcia a OV	E.01.	verejný priestor (parková zeleň)
		E.02.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.03.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.04.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.05.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.06.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.07.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.08.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.09.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry mesta s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.10.	verejný priestor určený pre verejné parkovisko, resp. park. dom, s prídruž. chodníkmi a verejnou zeleňou, v prognóznom období rezerva pre hlavnú komunikačnú kostru zóny

A.2.5.1. Riešenie bývania

Na území zóny Cukrovar sú vytvorené predpoklady pre bytovú výstavbu na plochách polyfunkcie s prevahou bývania (rozsah OV do 25 % PP) v:

- sektore A:
 - blok A.01 – A.04
 - blok A.10 – A.13
- sektore B:
 - blok B.01, B.03, B.05, B.07, B.09

kde sa predpokladá na základe potrieb vlastníka územia, resp. investora realizácia cca 1 130 b.j.

Pri zohľadnení očakávanej obľožnosti 2,8 obyv./b.j. bude na území sektorov A a B v bytových domoch cca 3 164 obyvateľov.

Pri vyhodnocovaní max. únosnosti územia je možné stanoviť priemerný ukazovateľ hrubej PP/1 b.j. cca 90 m2 (vrátane spoločných priestorov, základnej vybavenosti bytu a plochy priečok a stien).

Predpokladaný rozsah bývania na území sektorov A a B:

ozn. bloku	prevažné funkčné využitie	bývanie (max. počet b.j.)	počet obyv.	b.j./ha
Sektor A				
A.01.	bývanie BD	100	280	
A.02.	bývanie BD	120	334	
A.03.	bývanie BD	112	314	
A.04.	bývanie BD	112	314	
A.10.	bývanie BD	112	314	
A.11.	bývanie BD	112	314	
A.12.	bývanie BD	112	314	
A.13.	bývanie BD	90	252	
Sektor A celkom		870	2436	
Sektor B				
B.01.	bývanie BD	60	168	
B.03.	bývanie BD	60	168	
B.05.	bývanie BD	45	126	
B.07.	bývanie BD	35	98	
B.09.	bývanie BD	60	168	
Sektor B celkom		260	728	
Sektor A + B (vrát. príchl. verej priestr.)		1 130	3 164	88

Okrem toho vo vymedzených sektoroch mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia je možné realizovať obytnú funkciu v limitovanom rozsahu:

- sektor C:
- blok C.01, C.03, C.05, C.06, C.08, C.10
- sektor D:
- blok D.01, D.03, D.04, D.05

Príslušný regulatív predpokladá možný podiel bývania na mestotvornej polyfunkcii do 25 - 30 % PP.

Max. rozsah bytovej funkcie na plochách mestotvornej polyfunkcie:

ozn. bloku	dominantné funkčné využitie	Predpokl. max. rozsah PP celkom v %	Max. počet b.j.
Sektor C.			
C.01	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	47 – 56
C.03	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	26 – 32
C.05	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	9 – 11
C.06	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	10 – 12
C.08	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	9 – 11
C.10	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	7 – 9
C sektor celkom			108 – 131
Sektor D.			
D. 01	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.03	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.04	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.05	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D sektor celkom			0

V sektore D sa nepredpokladá pri rekonštrukcii a reanimácii historických objektov vytvárať nové trvalo obývané bytové jednotky.

Vzhľadom na stav ŽP v sektore D.04, obmedzujúce priestorové podmienky a veľkú intenzitu automobilovej dopravy aj v budúcnosti, je potrebné vytvoriť podmienky na zmenu súčasnej obytnej funkcie v jestvujúcich objektoch (12 b.j.) a jej nahradenie funkciou občianskeho vybavenia a služieb.

A.2.5.2. Riešenie občianskej vybavenosti

Občianska vybavenosť bude zastúpená v zóne Cukrovar v rozsahu:

- sektor A:
 - občianske vybavenie ako doplnková funkcia k obytnej funkcii ~~v rozsahu cca do 20 % PP~~
 - občianske vybavenie bude lokalizované najmä na 1. NP a bude ~~vytvárať kvalitný~~ **dotvárať** **uličný mestský parter** ~~mestského typu v uličnom priestore~~
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore A:
 - zariadenia občianskej vybavenosti (OV) vhodné na integráciu do bytových domov (administratíva a obchod s čistou a tichou prevádzkou, expozitúry banky, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť)
 - kultúra (kluby, výstavné priestory a pod).
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
 - prípustná doplnková vybavenosť:
 - služby výrobné (zákazkové šitie a oprava odevov, oprava obuvi a pod.)
 - služby nevýrobné (zberne, požičovne a pod.)
 - služby osobné (kaderníctvo, kozmetika a pod.)
 - zdravotníctvo (ambulancie lekárov, lekárne).
- sektor B:
 - občianske vybavenie ako doplnková funkcia k obytnej funkcii ~~v rozsahu cca do 20 % PP~~
 - občianske vybavenie bude lokalizované najmä na 1. NP a bude ~~vytvárať kvalitný~~ **dotvárať** **uličný mestský parter** ~~mestského typu v uličnom priestore~~
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore B:
 - zariadenia občianskej vybavenosti (OV) vhodné na integráciu do bytových domov (administratíva a obchod s čistou a tichou prevádzkou, expozitúry banky, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť)
 - kultúra (kluby, výstavné priestory a pod).
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
 - prípustná doplnková vybavenosť:
 - služby výrobné (zákazkové šitie a oprava odevov, oprava obuvi a pod.)
 - služby nevýrobné (zberne, požičovne a pod.)
 - služby osobné (kaderníctvo, kozmetika a pod.)
 - zdravotníctvo (ambulancie lekárov, lekárne).
- sektor C:
 - občianske vybavenie ako dominantná funkcia vo vymedzených blokoch mestotvornej polyfunkcie, tvorí min. 70 % celkovej PP
 - občianske vybavenie na 1. NP bude orientované do hlavných a vedľajších priestorov pešej zóny a bude bohato štruktúrované tak, aby svojou štruktúrou umožnilo dosiahnuť dostatočnú kvalitu hlavného verejného spoločenského priestoru zóny Cukrovar.
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore C:
 - administratíva
 - nákupné a kultúrne centrá mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
 - obchod s čistou prevádzkou
 - verejné stravovanie
 - zariadenia prechodného ubytovania (hotely)
 - kultúra (divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory, informačné a propagačné centrá apod.)
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia v objektoch mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
- sektor D:
 - občianske vybavenie je rozhodujúcou zložkou v rekonštruovaných a reanimovaných historických objektoch cukrovaru zapísaných do zoznamu NKP, resp. do zoznamu pamätihodností mesta

- vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore C:
 - administratíva
 - nákupné a kultúrne centrá mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
 - obchod s čistou prevádzkou
 - verejné stravovanie
 - zariadenia prechodného ubytovania (hotely)
 - kultúra (divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory a galérie, informačné a propagačné centrá apod.)
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia v objektoch mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
- na základe špecifikácie zástupcu vlastníka možno predpokladanú štruktúru občianskeho vybavenia v jednotlivých objektoch špecifikovať nasledovne:
 - hlavná výrobná hala:
 - časť A (severná):
 - mediátka – kultúrno-osvetové zariadenie 21. storočia
 - časť B (južná):
 - administratíva – 4 podlažia
 - expozícia s ukážkami pôvodnej technológie výroby cukru
 - pristavaný objekt kotolne:
 - technické a skladové zázemie mediátky
 - sklad cukru I:
 - horné 2 podlažia – múzeum výroby cukru, resp. galéria prepojená horným mostom so skladom cukru II
 - časť A (južná):
 - administratíva – 3 podlažia
 - časť B (severná):
 - prechodné ubytovanie
 - sklad cukru II:
 - prízemie – vybavenosť
 - 1 – 3. poschodie – hotel, alt. administratíva
 - 4. poschodie – vybavenosť, galéria, kultúra
 - prístavba na južnej fasáde:
 - 2 PP – parkovisko
 - 3 NP – vybavenosť.

Predpokladaný rozsah občianskeho vybavenia v zóne Cukrovar:

Ozn. bloku	Dominantné funkčné využitie	Predpokl. max. podiel OV na PP v %	Max. rozsah OV v bloku (m ²)
Sektor A			
A.01.	bývanie BD	20	1500
A.02.	bývanie BD	20	1655
A.03.	bývanie BD	20	1500
A.04.	bývanie BD	20	1500
A.10.	bývanie BD	20	1500
A.11.	bývanie BD	20	1500
A.12.	bývanie BD	20	1500
A.13.	bývanie BD	20	1500
Sektor A celkom			12155
Sektor B			
B.01.	bývanie BD	20	750
B.03.	bývanie BD	20	750
B.05.	bývanie BD	20	600
B.07.	bývanie BD	20	600
B.09.	bývanie BD	20	900
Sektor B celkom			3600
Sektor A + B celkom			15755
Sektor C			
C.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	14 000 – 20 000
C.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	8 750 – 12 500

C.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	2 800 – 4 000
C.06.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	3 150 – 4 500
C.08.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	2 800 – 4 000
C.10.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	2 450 – 3 500
Sektor C celkom			33 950 – 48 500
Sektor D			
D.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	10500
D.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	6000
D.04.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	3000
D.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	500
Sektor D celkom			16500
Rozsah OV v sektore zóne – sektor C + D celkom			65000

A.2.5.3. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Širšie dopravné vzťahy

Historický vývoj mesta Trnava, situovaného v obdĺžnikovom pôdoryse mestských hradieb, formoval dopravnú štruktúru ciest regiónu, zbiehajúcich sa do ťažiska zo všetkých radiálnych smerov: Viedeň - Bratislava, Malé Karpaty, Morava a Záhorie (Via Bohemica), východné svahy Malých Karpát, stredné Považie - Leopoldov, Šintava - Nitra, - Galanta. Mesto Trnava sa postupne rozvíjalo excentricky na všetky smery a ich medzipriestory, čo si vyžiadalo budovanie radiálno-okružného komunikačného systému, využívajúc cesty I., II. a III. triedy, v 2/2 19. storočia aj železnice.

Železničná doprava pripája mesto Trnava na sieť medzinárodného a celoštátneho významu troma traťami, ústiacimi do hlavnej stanice Trnava: trať M.120 Bratislava – Žilina, trať M.116 – Trnava – Jablonica – Kúty – ČR, trať M.133 Sereď – Galanta – Štúrovo.

Diaľničné väzby medzinárodného významu preberá diaľnica D1 z Bratislavy do Žiliny a rýchlostná cesta R1 Trnava – Nitra s uzlom priamo na juhovýchodnom okraji mesta.

Základ radiálno-okružného komunikačného systému dáva Trnave juhovýchodná časť vonkajšieho okruhu po Piešťanskú radiálu I/61 a severovýchodné pokračovanie okruhu po Českú radiálu cesty I/51 – Trstínska (tzv. Severný obchvat), ~~ktorý je v súčasnosti v realizácii, s predpokladom jeho ukončenia do dvoch rokov.~~ Na okruhu sú ~~plánované~~ križovatky:

- s miestnymi komunikáciami a cestami I. triedy:

- Bučianska – **cesta** I/61

- Trstínska – **cesta** I/51

- s cestami II. triedy:

- Špačinská – **cesta** II/504, II/560

- s mestskou cestnou sieťou:

- Chovateľská, Pri kalvárii

- J. Hlúbika (v prognóznom období).

Pre zónu Cukrovar, ako aj pre rozvoj celého severného segmentu medzi Trstínskou a Hajdóczyho (priestor medzi MK Ústianska, Slnečná, Cukrová, žel. vlečka pri kalvárii) je nevyhnutné postaviť pripojenie na okruh v lokalite:

- Chovateľská

- J. Hlúbika (Hajdóczyho) – následne

tak, aby doprava smerujúca z regiónu a príľahlých zón mesta bola rovnomerne rozdeľovaná do vnútorného mesta a nezaťažovala dotknutú mestskú radiálno-okružnú komunikačnú sieť (najmä Rybníková, Hospodárska, Trstínska, Šrobárová ul., Zelený križek).

Širšie vzťahy a regulácia na dopravnej sieti

Regionálne cesty sú v súčasnosti dvojpruhové, ústia po obvode do centra mesta v nasledovnej funkčnej hierarchii k zóne Cukrovaru:

- *Cesta I/51 zo smeru ČR, v meste ako MK Trstínska je zároveň západnou hranicou širšieho riešeného územia zóny Cukrovar, k železničnej stanici Trnava pokračuje ako MK Hospodárska, zbernej funkcie B1*
- *Cesta I/61 – Bučianska zo smeru Piešťany po križovatku s MK Hlboká, funkcie B1*
- *Spojnicou MK Rybníková je funkčná peáž ciest I/51 a I/61 a zároveň hlavná zberná komunikácia na južnej hranici riešenej zóny, v súčasnosti hlavná zberná B1*
- *Cesta II/504 ako západná radiála mesta od Modry a Bratislavskej časti Malých Karpát, MK Ružindolská v križovatke s Trstínskou môže byť jedným z hlavných prípojných uzlov do riešenej zóny, vo funkcii zberná trieda B2*
- *Spojnicou západných radiál a severovýchodných radiál ciest II. a III. triedy, funkcie B2 zo smerov: Biely kostol – III/0545 T. Vansovej, Dolné Orešany – III/50410 Dolná Krupá, Špačince – II/560 Dechtice, Malženice – II/504 do Vrbového, z juhu zo smerov Zavar a Šúrovce – III/5131, a Zeleneč, Majcichov – III/061018 v súčasnosti prechádza pri južnom okraji zóny Cukrovar (Rybníková ul.) a západnom okraji zóny Cukrovar (Hospodárska, Trstínska), v blízkej budúcnosti sa však presunie do trasy budovaného severného obchvatu.*

Rozvoj dopravnej siete v priestore zóny Trnava – Cukrovar je definovaný príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v zmysle následných zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

Cestnú a diaľničnú sieť SR využíva systém diaľkovej a regionálnej hromadnej autobusovej dopravy, ktorá je ekologickou alternatívou širších väzieb mesta so stanicami ŽS/AS Trnava a AS Zelený Kríček (s funkciou „veľká zastávka“, v priamom kontakte so zónou Cukrovar).

Pripojenie zóny Cukrovar

Vymedzené územie zóny Cukrovar je ohraničené cestnými a miestnymi komunikáciami, ktoré ju pripájajú na komunikačný systém mesta a regiónu. Pripojenie zóny dopĺňajú výrazné pešie väzby najmä na centrum a plocha druhej najvýznamnejšej zastávky verejnej hromadnej dopravy **SAD MAD/PAD – Šrobárova/Zelený Kríček**.

Cestná doprava

Južnú hranicu zóny tvorí **severná strana vymedzeného dopravného priestoru MK Rybníková a Šrobárova ul.** (vymedzený blok E.09) s križovatkami MK: Hlboká, Jeruzalemská, Jerichová, Hornopotečná, Štefánikova, jednosmerne Zelený Kríček do zóny a Šrobárova zo zóny. Vzhľadom na deliaci účinok MK Rybníkovej k centru mesta bude potrebné navrhnuť regulačné opatrenia na zníženie už dnes vysokej intenzity dopravy (24 tis. voz./24h), ktorá aj po dobudovaní cestného okruhu na obvode mesta nebude klesať (predpokladá sa však zmena štruktúry dopravnej záťaže, s výrazným poklesom nákladnej automobilovej dopravy).

Návrh rekonštrukcie Rybníkovej a Šrobárovej ul. je súčasťou:

- **ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019**
- **Zmeny 01/2019 ÚPN CMZ Trnava**

a Zmena 01/2019 ÚPN zóny Trnava – Cukrovar toto riešenie v plnej miere zohľadňuje.

Západnú hranicu zóny tvorí *prieťah cesty I/51 od moravskej hranice, v meste MK Trstínska, s križovatkami:*

- Ružindolská - Cukrová,
- Šrobárova - T. Vansovej

a ďalej v pokračovaní MK Hospodárska, s križovatkou:

- Zelený kríček.

Severnú hranicu zóny tvorí MK Cukrová (vymedzený blok E.02), ktorá je spojniciou Trstínskej a Hajdóczyho ul. na východe. MK Cukrová je novou rozvojovou osou pre vznikajúce polyfunkčné zóny s prechodom do krajiny smerom k severnej časti vonkajšieho cestného okruhu mesta. Vzhľadom na

voľnú kapacitu je Cukrová potenciálnou prípojnou komunikáciou zóny Cukrovar, s 2 novými navrhovanými križovatkami.

Východnú stranu zóny Cukrovar tvorí hranica mestských pozemkov športu s veľkým rozvojovým potenciálom a oplotenie areálu cukrovaru, t.č. bez cestnej komunikácie, navrhuje sa tu hlavná obslužná MK (vymedzené bloky E.06, E.07).

Zóna Cukrovar je v priamom dotyku s centrálnou mestskou zónou (CMZ), pre ktorú sa spracovala nová, zmenená koncepcia organizácie dopravy na dosiahnutie útlmu dopravného zaťaženia v CMZ.

Táto koncepcia ovplyvňuje aj dopravné riešenie napojenia zóny Cukrovar, predovšetkým v priestore Rybníkovej ulice a Šrobárovej ulice.

Na základe uvedených skutočností ako aj podstatnej redukcie predpokladanej kapacity nových stavebných fondov v zóne Cukrovar je potrebné vytvoriť podmienky pre rozvoj dopravnej infraštruktúry a riešenie dopravnej obsluhy v súlade s:

- vypracovanou „Dopravnou štúdiou Zóna Cukrovar v Trnave“ (HBH Projekt Bratislava s.r.o., 08/2016)
 - ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019
 - Zmenou 01/2019 ÚPN CMZ Trnava
- nasledovne:

Návrhové obdobie (do r. 2030):

Rekonštrukcia Rybníkovej ulice:

- riešiť ako 4-pruhovú smerovo nerozdelenú komunikáciu funkčnej triedy B2, v kategórii MZ 15,5/50, pričom v prípade potreby jeden z pruhov v každom smere môže slúžiť ako BUS-pruh;
- križovatku Rybníkovej a Štefánikovej ulice s predpokladom nálezov archeologických reliktov bývalej Hornej mestskej Brány (Barbakanu) a iných významných nálezov riešiť tak, aby bolo možné zabezpečiť ich prezentáciu (predpoklad posunutia úseku komunikácie na Štefánikovej ul. Na východný okraj vymedzeného verejného priestoru);
- bezkolízne pešie prepojenie CMZ a zóny Cukrovar bude zabezpečené lávkou pre peších a cyklistov ponad Rybníkovú ul. vo vymedzenom priestore križovatky Rybníková – Štefánikova ul.

Rekonštrukcia Šrobárovej ulice:

- rešpektovať stanovenú funkčnú triedu B2 a kategóriu MZ 11,5/40 jednosmernej komunikácie a koncepciu vybudovania 2 vjazdov do areálu Cukrovar v určenej polohe;
- zabezpečiť priestor pre vybudovanie cyklotrasy v súlade so stanovenou koncepciou na severnej strane komunikácie.

Napojenie zóny Cukrovar na cestnú sieť mesta zabezpečiť:

- na južnej strane:
 - navrhovanou komunikáciou napojenou na novú úplnú stykovú križovatku s Rybníkovou ul. (na východnom okraji zóny Cukrovar), pričom je potrebné:
 - napojenie z Rybníkovej ul. navrhnuť tak, aby bolo možné realizovať križovatku so Štefánikovou ul. v zmysle úprav definovaných v Zmene 01/2019 ÚPN CMZ TRnava,
 - zohľadniť navrhované šírkové usporiadanie Rybníkovej ul. a zároveň zrealizovať križovatku do zóny Cukrovar v zmysle platných noriem a predpisov;
 - navrhovanými dvoma vjazdami zo Šrobárovej ul. (neúplné stykové križovatky);
- na severnej strane:
 - dvomi komunikáciami s napojením na Cukrovú ul. ako okružné križovatky v určenej polohe.

Špecifikácia postupu výstavby a vymedzenie jej 1. etapy v návrhovom období do r. 2030 je vzhľadom na potrebu reálneho zabezpečenia dopravnej obsluhy limitovaná nasledovne:

- bytová výstavba v 1. etape vo vymedzenom bloku B:
 - dopravne napojená novou komunikáciou funkčnej triedy C1 kategórie MO 12 (11,5)/30 z Cukrovej ulice 3-ramennou okružnou križovatkou (vo výhľade s doplnením 4 ramena);
 - rozsah bytovej výstavby – s nárokmi na statickú dopravu v objeme 625 odstavných a parkovacích miest.

- občianska vybavenosť v 1. (2.) etape v návrhovom období do r. 2030 vo vymedzenom bloku C:
 - dopravne napojená novou komunikáciou funkčnej triedy C2 kategórie MO 12 (11,5)/30 z Rybníkovej ulice stykovou križovatkou pri rešpektovaní nasledovných podmienok:
 - dostatočnej priepustnosti neriadených križovatiek na Rybníkovej ul.,
 - ponechanie križovatiek na Hospodárskej a Trstínskej ul. v pôvodnom stave;
 - rozsah občianskej vybavenosti – s nárokmi na statickú dopravu v objeme cca 420 parkovacích miest.

Súčasťou ďalších etáp výstavby v návrhovom období bude vybudovanie komunikácie prepájajúcej Rybníkovú ulicu a Cukrovú ulicu v zmysle stanoveného vymedzenia.

Prognózne obdobie (vyčlenenie územnej rezervy):

V prípade podstatného nárastu intenzity dopravy na vnútornom dopravnom okruhu mesta Trnava v prognóznom období po r. 2030 (zapríčinenom okolnosťami mimo riešeného územia zóny Cukrovar), je potrebné zachovať územnú a priestorovú rezervu umožňujúcu dobudovať komunikačný systém v pôvodnom rozsahu stanovenom ÚPN zóny Cukrovar:

- rekonštruovať Rybníkovú ulicu na kategóriu MZ 30/40, s deliacimi prvkami U-turn (ostrovná sľučka) vloženými:
 - medzi ul. Štefánikova, nová MK E.07. a Šrobárova ul. v zmysle návrhu dopravného riešenia
 - pri odbočeniach Hornopotočná – hala Slávia v zmysle návrhu dopravného riešenia
 - Trstínska a Hospodárska ul., ktoré budú hlavnou nástupnou komunikáciou do zóny Cukrovar, v úseku Zelený kríček - Cukrová upraviť na kategóriu MZ 15,5/50 (v úseku ul. Pri kalvárii – ČS PHM)
 - Cukrovú ulicu rekonštruovať a prebudovať vrátane premostenia toku Trnávky na kategóriu:
 - MZ 8,5/50 v úseku Trstínska – ul. Pri kalvárii a východný okraj zóny Cukrovar – Hajdóczyho,
 - MZ 13,5/50 v úseku ul. Pri kalvárii – východný okraj zóny Cukrovar,
- vrátane rekonštrukcie križovatiek nadradeného komunikačného systému v rozsahu:
- križovátku Hospodárska – Zelený kríček:
 - rekonštruovať ako trojramennú OK, za predpokladu ponechania križovatky Hospodárska/Študentská so SSZ
 - riešiť ako MOK jednopruhovú so súčasným pripojením čerpacej stanice PL, bezpečný prechod peších a cyklistov cez deliace ostrovčeky smerom k biokoridoru Trnávky a k AS,
 - križovátku Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova:
 - riešiť ako dvojpruhovú OK predĺženého pôdorysu dĺžky 100 m so samostatným vstupným pruhom by-pass vzhľadom na očakávané vyššie intenzity z hlavných smerov: Trstínska, Hospodárska, Vansovej
 - jednosmerné pripojenie Šrobárovej je kolmé, aby vznikol prepletový úsek min. 40 m dlhý
 - prehľadný a chránený prejazd cyklistov zo smeru T. Vansovej, aj chodcom sa navrhuje v priestoroch cez deliace ostrovčeky,
 - križovátku Trstínska – Ružindolská – Cukrová zachovať ako MOK s by-passmi pre všetky 4 hlavné smery, vzhľadom na ich nadradený význam v komunikačnom systéme mesta.

Pešie väzby

V zóne Cukrovar sú vzhľadom na jej význam a budúce funkčné využitie vytvorené podmienky na nadštandardný podiel kvalitných verejných peších plôch a priestranstiev, s primeraným vybavením drobnou architektúrou, zeleňou a vodnými prvkami.

Hlavný nástup chodcov sa predpokladá v predĺžení osi pešej zóny v centre mesta Hlavná – M.R. Štefánika – severne do zóny Cukrovar, cez MK Rybníková. Severná pešia os pokračuje v ťažiskovej línii navrhovanej štruktúry OV (vymedzený blok C.01-10) smerom k Cukrovej a ďalej okrajom navrhovanej štvrte bývania (sektor A) pozdĺž športovorekreačnej zóny Slávia, severným smerom cez navrhovaný lesopark k športovorekreačnému areálu Štrky.

Na základe požiadavky Mesta Trnava bude prepojenie pešej zóny Hlavná ul. – Štefánikova ul. v smere do zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ulice riešené ako bezkolízny **nadchod** pre chodcov **a cyklistov**, s prezentáciou zachovalých artefaktov historického barbakanu a strážnice. Rozsah a priestorové usporiadanie podchodu budú musieť zohľadniť výsledky archeologického prieskumu, ktorý tu bude potrebné uskutočniť.

Hlavným peším priestorom zóny Cukrovar sú vymedzené plochy v sektore C:

- blok C.11.
- blok C.12.

ktoré na úrovni terénu budú mať charakter verejného priestranstva, neustále bez obmedzenia prístupného verejnosti.

Na tieto verejné pešie priestory budú nadväzovať priečne podružné pešie plochy a priestory:

- blok C.02.
- blok C.04.
- blok C.07.
- blok C.09.

Ako pešie zóny sú navrhované i rozsiahle plochy verejnej parkovej zelene v rozsahu:

- blok E.01. – pridružené plochy zelene k parku Kalvárie, s vylúčením dopravy z ul. Pri kalvárii (v úseku Hospodárska – Cukrová ul.)
- blok A.05. – malá parková plocha v rámci obytného sektora A
- blok A.14. – malá parková plocha v rámci obytného sektora A.

Jasne diferencované trasy a plochy pre chodcov, oddelené od automobilovej dopravy budú budované vo verejných priestoroch hlavnej dopravnej kostry zóny Cukrovar, s nadštandardným podielom peších plôch, orientovaných najmä na parter občianskeho vybavenia v príľahlých blokoch:

- blok E.03.
- blok E.04.
- blok E.05.
- blok E.06.
- blok E.07.
- blok E.08 (cez blok B.08. až do parku Kalvárie).

Všetky pešie plochy a priestranstvá bude potrebné riešiť ako bezkolízne, pre obyvateľov so zníženou mobilitou.

Pri budovaní zóny Cukrovar bude potrebné zabezpečiť územnopriestorové podmienky pre jej pešie prepojenie sekundárnymi nástupmi na okolité územie a plochy, najmä:

- na športovorekreačnú zónu Slávia na východnej strane:
 - v smere predĺženia bloku E.05. (hlavné prepojenie)
 - v priestore predĺženia blokov C.07., C.09., A.09., A.07., A.016.)
- na plochy verejného parku Kalvárie na západnej strane:
 - v priestore predĺženia blokov B.02., B.04., B.06.)
- na západnú časť mesta Trnava:
 - v smere z Ul. Pri kalvárii do priestoru Trstínskej ul. a ďalej do ul. T. Vansovej.
- na autobusovú stanicu Zelený krížek (cez nadchod nad Rybníkovou ul.)
- na východnú časť mesta:
- najmä v smere pozdĺž severnej strany Rybníkovej ul.

Jednou z dôležitých peších trás prechádzajúcou okrajom zóny Cukrovar bude peší chodník pozdĺž toku Trnávka (na ľavom brehu), v úseku od parku Kalvárie ku Šrobárovej ulici (v súbehu s cyklistickou trasou)

Cyklistické trasy mesta

Mesto Trnava nemá založený cyklistický komunikačný systém, ktorý sa v súčasnosti začína iba rozvíjať.

Vzhľadom na konfiguráciu rovinatého terénu a bodovému charakteru historického svojho urbanistického pôdorysu má však mesto Trnava veľmi dobré predpoklady na rozvoj cyklistickej dopravy, ktorá môže v návrhovom období okrem rekreačnej funkcie prevziať i významný podiel osobnej dopravy obyvateľov mesta (najmä v jeho centrálnej časti).

Hlavnú základnú koncepciu rozvoja cyklistickej dopravy stanovuje Územný plán mesta Trnava (~~aktualizácia 2004~~ **Aktualizované znenie 2009**) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

V súlade s ÚPN mesta bude potrebné v priestore zóny Cukrovar a na príľahlých plochách vytvoriť územnopriestorové a organizačné podmienky pre **údržbu jestvujúcich a výstavbu nových** cyklistických ťahov a cyklotrás v úsekoch:

- severná strana Rybníkovej ul. (blok C.12.) – nadchod pre peších **a cyklistov** (blok – C.12. Zelený kríček (južná strana)
- Šrobárova ul. – ľavý breh toku Trnávka – ul. Pri kalvárii
- ul. T. Vansovej – južná strana bloku E.04. – južná strana bloku E.05. – športovorekreačná zóna Slávia
- pozdĺž východnej hranice zóny Cukrovar od Rybníkovej ul. severným smerom (pozdĺž bloku E.07., E.06.) do navrhovaného lesoparku, k zóne Štrky, s pokračovaním v rámci regionálneho biokoridoru Trnávka.

Tieto cyklotrasy budú vybudované podľa príslušných STN, oddelené od ostatnej cestnej dopravy, so zaistením primeranej bezpečnosti cyklistov.

Hromadná autobusová doprava

Základom systému alternatívnych druhov dopravy s optimálnou pešou dostupnosťou je ponechanie AS ~~regionálnej~~ **prímestskej** autobusovej dopravy (**PAD**) a jej **rekonštrukcia** na jednosmernej MK Zelený kríček a MK Šrobárova ul. ~~Navrhuje sa pozdĺžne radenie 2x4 polotesných zastávok (4*15m) vo dvoch radoch, oddelených od 2 jazdných pruhov jednosmernej MK.~~

~~Priestor ulice Zelený kríček má širkové možnosti aj na jeden jazdný pruh v protismere, čo sa navrhuje ako územná rezerva pre prípad preťaženia križovatiek na Hospodárskej a Trstínskej ulici, resp. pri zaistení obchádzkových trás počas rekonštrukcie nosných jestvujúcich komunikácií (Šrobárova ul.).~~

Pre zabezpečenie obsluhy územia zóny Cukrovar ~~MHD~~ **mestskou autobusovou dopravou (MAD)** budú slúžiť:

- jestvujúce linky s vybudovanou zastávkou v priestore ul. Zelený kríček v smere do Rybníkovej ul. (**spolu s prímestskou autobusovou dopravou (PAD)**)
- jestvujúce linky s novonavrhovanou zastávkou na rozhraní Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul. v smere k Trstínskej ul. a ul. T. Vansovej **spolu s prímestskou autobusovou dopravou (PAD)**
- novonavrhované linky trasované cez územie zóny Cukrovar po komunikáciách vo vymedzených blokoch E.07., E.03.), s 3 obojsmernými zastávkami umiestnenými na severnom okraji zóny Cukrovar (blok E.03.), v centrálnej časti zóny Cukrovar (blok E.05.) a na juhovýchodnom okraji zóny Cukrovar (blok E.07.).

Lokalizácia zastávok zabezpečuje dostupnosť cieľov v izochróme do 300 m.

Parkovanie vozidiel návštevníkov a garážovanie

Parkovanie vozidiel návštevníkov a garážovanie vozidiel obyvateľov je potrebné riešiť v súlade so znením príslušných častí Dopravnej štúdie „Zóna Cukrovar v Trnave – aktualizácia 2016“ a STN 73 6110.

A.2.5.4. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie zóny Cukrovar bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- el. energia:
 - z jestvujúcich VN 22 kV kábelových vedení trasovaných na:
 - Rybníkovej
 - Šrobárovej ul.
- teplo:
 - z jestvujúceho horúcovodu DN 2 x 500 trasovanom na:
 - Rybníkovej ul.
 - Šrobárovej ul.

- zemný plyn (ako alternatívne energetické médium)
 - z jestvujúceho VTL plynovodu ukončenom na:
 - Cukrovej ul.
- telekomunikácie
 - z jestvujúceho uzla služieb lokalizovanom na:
 - Šrobárovej ul.
- vodovod
 - z jestvujúcej verejnej vodovodnej siete na:
 - na Rybníkovej ul. (DN 400)
 - na Šrobárovej ul. (DN 175)
 - na Trstínskej ceste (DN 300)
 - na Cukrovej ul. (DN 100)
- kanalizácia splašková:
 - do jestvujúcej kanalizácie v:
 - ul. Pri kalvárii (DN 500)
 - zóne Slávia (zberač DN po rekonštrukcii DN 1800)
- kanalizácia dažďová:
 - zaústená do recipientu:
 - vodný tok Trnávka.

A.2.5.4.1. Vodné hospodárstvo

Vodstvo:

Zóna Cukrovar z hydrologického hľadiska prislúcha do povodia Trnávky, resp. jej ľavostrannej časti. Vodný tok Trnávka preteká v dotyku s riešeným územím zóny Cukrovar.

Základná hydrologická charakteristika:

Vodný tok	Profil	Prietok v m ³ /s					
		Qa	Q355	Q364	Q20	Q50	Q100
Trnávka	Nad Parnou	0,76	0,08	0,04	32	42	50
	Ústie	1,52	1,15	0,08	45	59	70

Z uvedených hodnôt vyplýva malý potenciál prirodzeného prietoku v riešenom území, čo je dané malým rozsahom povodia Trnávky.

Na toku Trnávka nad mestom Trnava sa realizovala vodná nádrž Boleráz o celkovom OVL objeme 2,46 mil. m³. Nádrž zadržaním maximálnych odtokov teoreticky zabezpečuje Q-zaručený prietok Trnávky v množstve 0,22 m³/s, s čím sú však spojené aj negatíva trvale malých prietokov zodpovedajúcich cca 2,5 násobku sanitárneho prietoku Q355 dennej vody, prejavujúcim sa veľmi nízkou úrovňou vodného faktora v riešenom území.

Trnávka pretekajúca riešeným územím, resp. v dotyku s nim má koryto stabilizované, sústavná úprava je realizovaná v celom tomto úseku. Profil je lichobežníkový, resp. dvojité, v časti pod Šrobárovou ul. obdĺžnikový.

V nadväznosti na ďalší rozvoj územia bude potrebné popri bežnej údržbe na zachovaní prietochnosti počítať s čiastočnou rekonštrukciou korytovej línie v úseku odľahčovacej komory, resp. výustí dažďových vôd.

Zásobovanie pitnou a užitkovou vodou:

Na odber technologickej užitkovej vody boli v areáli cukrovaru vybudované vlastné studne. Po ukončení výroby ich prevádzka bola skončená, v návrhovom období nie je reálne predpokladať ich ďalšie využívanie.

Zásobovanie územia zóny Cukrovar pitnou a užitkovou vodou bude riešené napojením na vodovodný systém mesta Trnava, ktorého prevádzkovateľom je Trnavská vodárenská spoločnosť a.s.

Jestvujúce objekty v zóne Cukrovar sú napojené v priestore Šrobárovej ulice na verejný vodovod DN 80 tromi vodovodnými prípojkami ukončenými vodomernými šachtami.

Ich počet a kapacita vyhovuje súčasným nárokom na odber.

V priestore Šrobárovej ul. je trasovaný verejný vodovod DN 175, na ktorý bude možné pripojiť v prípade zvýšenia nárokov na odber vody jestvujúce objekty v juhozápadnej časti zóny Trnava – Cukrovar v sektore D (vo vymedzených blokoch D.01, D.03, D.04, D.05).

V návrhovom období bude potrebné zabezpečiť napojenie rozvojového územia na verejnú vodovodnú sieť. Predpokladaným miestom napojenia na jestvujúcu vodovodnú sieť je:

- vodovod DN 400 na Rybníkovej ul.
- vodovod DN 300 na Trstínskej ul.
- vodovod DN 175 na Šrobárovej ul.
- vodovod DN 100 na Cukrovej ul. (na vyrovnanie tlakov).

Pri riešení novej verejnej vodovodnej siete je potrebné zabezpečiť jej zokruhovanie.

Nové zokruhované vodovodné trasy, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť bude potrebné riešiť v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov.

Predpokladané priestorové riešenie rozvoja vodovodnej siete v zóne Cukrovar je formulované v návrhu riešenia vo výkrese B.04.2, jeho upresnenie však bude možné až na základe podrobnejšej konkretizácie potrieb jednotlivých investorov (najmä v sektore C).

Predbežná špecifikácia potreby pitnej a užitkovej vody:

(jej upresnenie bude reálne v ďalších etapách predprojektovej prípravy na základe podrobnejšej špecifikácie novej výstavby konkrétnym investorom - najmä v sektore C).

- v sektorech A a B je vyčíslená podľa špecifických hodnôt potreby vody pre:
 - domácnosti (VFD): 130 l/obyv./deň
 - ostatných odberateľov (VFO): 50 l/obyv./deň
 - celkovú dodávku vody (VFC): 180 l/obyv./deň
 - vodu nefakturovanú: 41 l/obyv./deň
 - vodu určenú na realizáciu: 221 l/obyv./deň

Sektor A (polyfunkcia s prevahou obytnej funkcie v bytových domoch):

- počet obyvateľov: **2 436**
- počet zamestnancov (odhad): **394**

Priemerná denná potreba:

$$2\,436 \times 221 = 538\,356 \text{ l/deň} \quad Q_p = 6,231 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$538\,356 \times 1,25 = 672\,956 \text{ l/deň} \quad Q_m = 7,789 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$672\,956 \times 1,8 : 24 = 50\,471,7 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 14,020 \text{ l/s.}$$

Sektor B (polyfunkcia s prevahou obytnej funkcie v bytových domoch):

- počet obyvateľov: **728**
- počet zamestnancov (odhad): **120**

Priemerná denná potreba:

$$728 \times 221 = 160\,888 \text{ l/deň} \quad Q_p = 1,826 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$160\,888 \times 1,25 = 201\,110 \text{ l/deň} \quad Q_m = 2,283 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$201\,110 \times 1,8 : 24 = 15\,083,3 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 4,110 \text{ l/s.}$$

Sektor A + B:

Priemerná denná potreba:

$$699\,244 \text{ l/deň} \quad Q_p = 8,057 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$874\,066 \text{ l/deň} \quad Q_m = 10,072 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$65\,555,00 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 18,130 \text{ l/s.}$$

Sektor C (mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v etape výsledného návrhu po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

193 928 l/deň Qp = 2,245 l/s

Max. denná potreba:

242 409 l/deň Qm = 2,806 l/s

Max. hod. potreba:

18 180,7 l/hod. Qh = 5,033 l/s.

Sektor D (mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v etape výsledného návrhu po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

38 785,5 l/deň Qp = 0,449 l/s

Max. denná potreba:

48 481,9 l/deň Qm = 0,561 l/s

Max. hod. potreba:

3 636,15 l/hod. Qh = 1,007 l/s.

Predbežná špecifikácie potreby pitnej a užitkovej vody v zóne Cukrovar (sektor A, B, C, D):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v ďalších etapách predprojektovej prípravy po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

931 957,5 l/deň Qp = 10,751 l/s

Max. denná potreba:

1 164 956,9 l/deň Qm = 13,439 l/s

Max. hod. potreba:

87 371,85 l/hod. Qh = 24,17 l/s.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd:

Areál cukrovaru je napojený na verejnú jednotnú kanalizáciu DN 300 v priestore Šrobárovej ulice, do ktorej sú zaústené dve kanalizačné prípojky na odvádzanie splaškových vôd z jestvujúcich objektov. Verejná kanalizácia je ukončená v ČOV Trnava – Zeleneč.

Cukrovar mal vybudovanú vlastnú samostatnú ČOV určenú výhradne pre čistenie odpadových vôd vyprodukovaných pri vlastnej priemyselnej produkcii, príp. pre zachytávanie dažďových vôd na spevnených plochách.

Po ukončení výroby bola činnosť ČOV zrušená, technologické zariadenia a jednotlivé objekty sú postupne likvidované, odstraňované a asanované.

V návrhovom období prevádzka ČOV cukrovaru nie je reálna.

V návrhovom období bude potrebné zabezpečiť napojenie rozvojového územia zóny Cukrovar na verejnú kanalizačnú sieť.

Nové trasy kanalizácie, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť budú riešené v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov.

Vzhľadom na predpokladaný vysoký podiel spevnených plôch je potrebné uvažovať s budovaním delenej kanalizácie na území zóny Trnava – Cukrovar.

Splaškové vody z rozvojových plôch bude možné odvieť novou splaškovou kanalizáciou zaústenou do:

- jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia (v rámci projektu ISPA sa pripravuje jeho predĺženie a rekonštrukcia z DN 800 na DN 1 400), kam budú odvádzané splašky zo sektora A, C
- jestvujúcej kanalizácie DN 500 na ul. Pri kalvárii zaústenej do čerpacej stanice na pravom brehu toku Trnávka, kam budú odvádzané splašky zo sektora B, čiastočne D
- jestvujúcej kanalizácie na Šrobárovej ul., kam budú odvádzané splašky zo sektora D z jestvujúcich objektov, prípojkami napojených na túto kanalizáciu
- jestvujúcej kanalizácie na Rybníkovej ul., kam môžu byť odvádzané splašky najmä z JV okrajových území sektora C.

Množstvo splaškových vôd:

Množstvo splaškových vôd vychádza z vyčíslenej potreby pitnej a užitkovej vody dodanej vodovodom pre zónu.

Podľa vybilancovanej potreby vody bude množstvo splaškových vôd nasledovné:

Ukazovateľ	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Zóna celkom
Priem. množstvo splaškových vôd m ³ /deň	540,5	158,43	193,93	38,79	931,65
Priem. denné množstvo Q ₂₄ (l/s)	6,26	1,83	2,25	0,45	10,79
Max. denné množstvo Q _m (l/s)	7,82	2,29	2,8	0,56	13,47
Max. hod. množstvo Q _{max} (l/s)	14,07	4,11	5,03	1,01	24,22
Min. hod. množstvo Q _{min} (l/s)	3,76	1,11	1,35	0,27	6,49

Predpokladané rozdelenie množstva odvádzaných splaškových vôd:

Sektor A + C

Sektor B + D

Ukazovateľ	Sektor A + C	Sektor B + D
Priem. množstvo splaškových vôd m ³ /deň	734,43	197,22
Priem. denné množstvo Q ₂₄ (l/s)	8,51	2,28
Max. denné množstvo Q _m (l/s)	10,62	2,85
Max. hod. množstvo Q _{max} (l/s)	19,1	5,12
Min. hod. množstvo Q _{min} (l/s)	5,11	1,38

Odvádzanie dažďových vôd:

Na území riešenej zóny bude vybudovaná delená kanalizácia.

Dažďové vody bude potrebné odvádzať samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakov a príp. do príslušného recipienta – vodného toku Trnávka. Pri výstavbe objektov bude preto potrebné uvažovať i s budovaním podzemných nádrží na zachytávanie dažďových vôd.

Stanovenie akumuláčného riestoru pre odvodňované územie (cca 16,6 ha) bude vychádzať z požiadavky vypúšťať do vodného toku Trnávka len také množstvo dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku, ktoré zodpovedá prirodzenému odtoku z riešeného územia. Takto stanovenú retenciu bude potrebné upraviť po doprojektovaní vsakovacích vodárenských objektov, ktorých parametre budú stanovené po vykonaní podrobného hydrogeologického prieskumu, ktorý bude nedeliteľnou súčasťou následných stupňov predprojektovej prípravy a projektovej dokumentácie.

Vzhľadom na požiadavku správcu vodného toku Trnávka zachovať odtokové pomery minimálne na úrovni ako boli pred urbanizáciou riešeného územia, bude potrebné pri zabezpečovaní jednotlivých rozvojových zámerov investorom vypracovať hydrotechnický výpočet zameraný na stanovenie odvádzaného množstva dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku, ktorý bude prerokovaný a odsúhlasovaný so správcou vodného toku.

Po predložení hydrotechnického výpočtu správcu vodného toku stanoví možné množstvo vypúšťaných dažďových vôd do vodného toku Trnávka.

Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku z riešeného územia bude možné len v množstve zodpovedajúcom prirodzenému odtoku.

Odvádzanie dažďových vôd a vôd zo striech a spevnených plôch bude potrebné riešiť iným vhodným spôsobom, najmä vsakom do podlažia.

Na základe stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku ku Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar, je potrebné rešpektovať nasledovné zásady pre vypúšťanie zachytených dažďových vôd do recipienta:

- pre vypúšťanie dažďových vôd je možné využiť navrhované miesto vyústenia na ľavom brehu toku Trnávka rkm 13,112*
- v návrhovom období je potrebné zabezpečiť vypúšťanie dažďových vôd v množstve max. 35,0 l/s v rámci celej zóny cukrovar vzhľadom na potrebu zabezpečenia protipovodňovej ochrany intravilánu mesta (tento údaj vychádza z komplexného prehodnotenia množstva odvádzania dažďových vôd vzhľadom na celkovú kapacitu koryta a celkový nárast spevnených plôch v jej povodí a nárast celkového množstva dažďových vôd odvádzaných do Trnávky).*

Kanalizácia dažďová:

Návrh dažďovej kanalizácie vychádza s nasledovných hodnôt pre výpočet kanalizačnej siete:

- výdatnosť medzného dažďa q_m v l/s.ha:
 - v rozsahu 10—5 l/s.ha
- Q_{15} pre Trnavu:
 - 139,4 l/s.ha
- súčiniteľ odtoku pre strechy:
 - 0,9
- súčiniteľ odtoku pre plochy:
 - 0,5
- charakteristika koncentrácie podľa BSK5:
 - 35 mg/l.

Výpočet retencie:

Zastavaná plocha		$S_s = 21 \text{ ha}$	
Odvodnená plocha			$S_o = 16,6 \text{ ha}$
Zberná plocha	výmera celkom zastavaná plocha v %	súčiniteľ odtoku	
S	21100 0 m^2	75	0,8
$S_{\text{spevnené}}$	130820	62%	0,9
$S_{\text{nespevnené}}$	80 180	38%	0,3
Odkanalizovaná výmera	45 000 m^2		
plocha povodia	166 000	61,25	0,6875
S_s plocha povodia			16,6 ha
ψ odtokový súčiniteľ		0,672	
T_{kr} kritický čas		14 min	
Náhradné parametre pre periodicitu = 5			
K			1548
B			9,16
Navrhovaný kapacitný odtok do recipientu			35 l/s
Pri DN 300, sklone potrubia 4‰, rýchlosti 0,81 m/s			
Pri úplnej akumulácii je kapacitný odtok potrubia			100 l/s

Stanovenie akumuláčného priestoru pre odvodňované územie 16,6 ha

Súčiniteľ akumulácie α stanovým z rovnice:

$$\alpha = \frac{Q_{od}}{K \times \psi \times S_s}$$

$$\alpha = \frac{35}{1548 \cdot 0,672 \cdot 16,6} = 0,106 \text{ čo je viac ako } 0,1$$

Pomerná hodnota $Bt_{kr} = 9,16 : 14 = 0,65$

Z nomogramu $6,37$ $f = 0,81$

$$W = \frac{0,672 \times 16,6 \times 1548 \cdot 14 \cdot 0,81}{14 + 9,16} = 507,3 \text{ m}^3$$

Pre periodicitu $p = 0,5$

$$\alpha = \frac{K}{S_s \cdot (14 + B)}$$

$$\alpha = \frac{3852,2}{16,6 \cdot (14 + 7,53)} = 0,03$$

$$f = 0,58$$

$$\begin{array}{rcl}
 & 0,672 \times 16,6 \times 3852,2 \times 14,0,58 & 348933 \\
 W = 0,06 & & \\
 & 14 + 7,53 & 21,53
 \end{array}$$

Stanovenie akumuláčného priestoru pre odvodňované územie S2 = 16,6 ha (bez plochy historických budov napojené na jestvujúcu jednotnú kanalizáciu) je 1000m³. Uvedenú retenciu bude potrebné upraviť resp. znížiť po doprojektovaní vsakovacích vodárenských objektov ktorých parametre budú stanovené po vykonaní podrobného hydrogeologického prieskumu, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou následných stupňov predprojektovej prípravy a projektovej dokumentácie.

Pre zdržanie požadovanej hodnoty navrhujem retenciu s celkovým maximálnym objemom 1000 m³ s kontinuálnym odtokom dažďových vôd 35 l/s do recipientu Trnávka v súlade s manipulačným poriadkom Slovenského vodohospodárskeho podniku a podmienkami stanovenými Slovenským vodohospodárskym podnikom, závod Povodie dolného Váhu vo svojom stanovisku č. 1259/33/112/06 zo dňa 14.11.2006..

Pri budovaní dažďovej kanalizácie pre odvádzanie dažďových vôd bude potrebné zabezpečiť nasledovné podmienky:

- vnútroareálová kanalizácia bude delená
- dažďové vody parkovacích plôch automobilovej techniky budú pretekať cez gravitačný sorbčný odlučovač ropných látok s dovoleným odtokom NEL do 0,2 mg/l
- dažďové vody z komunikácii musia pretekať cez cestné vpuste opatrené košmi pre zachytávanie mechanických nečistôt
- strešné zvody musia byť vybavené lapačmi strešných naplavenín
- dažďové vody **odvádzané v povolenom rozsahu do kanalizácie** po akumulácii musia natekať do samostatnej akumuláčnej nádrže s uzáverovou komorou pre riadený odtok do gravitačnej kanalizácie s nátokom do ČS 1.

A.2.5.4.2. Energetika

Územie zóny Cukrovar bude vybavené sieťami technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu. Vzhľadom na to, že bývalý areál cukrovaru bol napojený z juhu na horúcovod a na severe na VTL plynovod, bude možné zásobovať územie zóny teplom z oboch zdrojov. Ako ekonomicky výhodnejšie, ale najmä ekologicky správne z hľadiska ochrany ovzdušia a znečisťovania ŽP, je potrebné preferovať dodávky tepla z jestvujúcich horúcovodných sietí. Koncepcia zásobovania zóny Cukrovar teplom a teplou vodou z horúcovodu je v súlade s platným Územným plánom mesta Trnava ako aj Energetickou koncepciou mesta Trnava.

Zásobovanie elektrickou energiou

Areál cukrovaru je zásobovaný elektrickou energiou z el. rozvodne umiestnenej v samostatnom objekte na juhozápadnom okraji areálu (parc.č. 3461/19), ktorá je napojená na 3 linky VN 22 kV káblové:

- linka č. 1029
- linka č. 451
- linka č. 395.

El. rozvodňa je vo vlastníctve ZEZ, samotný objekt vo vlastníctve Trnavská spoločnosť a.s.

Z el. rozvodne ZEZ sú zásobované trafostanice cukrovaru v rozsahu:

- 1 x 630 kVA (v objekte el. rozvodne (parc.č. 3461/19)
- 3 x 1000 kVA (v objekte parc.č. 3461/17).

Celková kapacita trafostaníc bola dimenzovaná na výkon výroby v cukrovare a vzhľadom na ukončenie prevádzky sa v súčasnosti využíva iba v minimálnom rozsahu.

Popis riešenia:

Vzhľadom na návrh komunikačnej siete zóny Cukrovar je potrebné predpokladať asanáciu, **príp. zmenu funkcie** jestvujúceho objektu el. VN rozvodne umiestnenej na západnom okraji areálu cukrovar a vybudovanie nových rozvodní v lokalitách podľa navrhovaného členenia územia.

Jestvujúca RV bude slúžiť pre dodávku elektriny pre potreby výstavby až do doby zahájenia budovania novej komunikácie cez tok Trnávka.

Pre zásobovanie zóny Cukrovar bude využívaná VN 22 kV linka kábelová č. 1029, ktorá je v súčasnosti trasovaná po Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul.

Návrh riešenia počíta s jej pretrasovaním, ktoré zohľadňuje i novú výstavbu na príľahlom území (~~hotel Relax~~).

Z trasy VN prípojky do hotela Relax bude trasa VN kábla vedená do zóny Cukrovar cez verejný priestor vymedzený blokom E.07. na východnom okraji riešeného územia a ďalej cez verejné priestory vymedzené blokmi E.05. a E.04. do lokality jestvujúcej VN rozvodne pri Trnávke. Dĺžka novej trasy VN 22 kV č. 1029 je 710 m.

Z tejto trasy budú zasľučkovaním vyvedené vedenia do 4 nových VN rozvodní pre každý sektor:

- sektor A (polyfunkčné plochy s prevahou bývania)
- sektor B (polyfunkčné plochy s prevahou bývania)
- sektor C (mestotvorná polyfunkcia a OV)
- sektor D (mestotvorná polyfunkcia a OV)

podľa potreby tak, aby priestorovo optimálne zodpovedal usporiadaniu nových urbanistických štruktúr.

Z jednotlivých rozvodní budú vyvedené VN 22 kV prípojky pre jednotlivé TS, z ktorých budú zásobované el. energiou jednotlivé objekty umiestnené vo vymedzených blokoch zástavby.

Lokalizácia a počet trafostaníc je orientačné, ich presný počet, umiestnenie a kapacita budú stanovené po upresňovaní rozsahu budúcej výstavby jednotlivými investormi v priebehu etapy návrhu ÚPN zóny Cukrovar, resp. ďalších následných stupňov predprojektovej a projektovej prípravy.

Na výslednú požadovanú kapacitu a výkon VN siete bude mať podstatný vplyv výsledný spôsob dodávky energií do zóny.

Základnou alternatívou zásobovania energiami je dvojcestný spôsob:

- dodávka tepla pre účely vykurovania a prípravy TÚV bude zabezpečovaná z verejnej horúcovodnej siete mesta
- energia pre účely varenia bude zabezpečená el. sporákmi.

Táto alternatíva si vyžiada zvýšené nároky na výkony el. siete v zóne Cukrovar.

Druhou alternatívou vzhľadom na vybudovanú a nevyužívanú kapacitnú VTL prípojku až po severnú hranicu zóny Cukrovar je možnosť využitia zemného plynu na zásobovanie energiami aspoň na severnom okraji zóny Cukrovar na plochách vymedzených blokmi, ktoré by neboli v potrebnom čase napojené na nové horúcovodné rozvody, resp. vybudovanie STL plynovodnej siete pre účely varenia.

Špecifikácia nárokov na výkon VN trafostaníc pre plochy s prevahou bývania:

- sektor A, sektor B:
 - súdobý príkon bytov s podielom OV 20% - 8 kVA + 20% = 9,6 kVA/b.j. (osvetlenie + domáce el. spotrebiče, varenie a pečenie)
 - celkový potrebný výkon:

Sektor	Počet b.j. + %PP pre OV	Príkon na 1 b.j. (kVA)	súčiniteľ	Celkový potrebný výkon TS (kVA)
A	870	9,6	0,23	1921
B	260		0,24	599
A + B				2520

Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).

Špecifikácia nárokov na výkon VN trafostaníc pre plochy s prevahou občianskeho vybavenia:

- sektor C:
 - rozsah občianskeho vybavenia – **48 500** m² podlažnej plochy (bez podlažnej plochy pod úrovňou terénu)
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS – **1 000** kVA

Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).

- sektor D:
 - rozsah občianskeho vybavenia – **16 500** m² podlažnej plochy (bez podlažnej plochy pod úrovňou terénu)
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS – **314** kVA
Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS v sektore C + D spolu – **1 314** kVA
Nároky na výkon trafostaníc pre sektory C + D s prevahou občianskeho vybavenia bude možné presne špecifikovať po konkretizácii funkčnej náplne a kapacít jednotlivých zariadení investorom.

Predpokladaný celkový potrebný výkon TS v obytnej zóne Trnava – Cukrovar činí **3 838** kVA.

Výsledný spôsob dodávky energií bude upresňovaný počas ďalších etáp predprojektovej prípravy.

Zásobovanie teplom:

Z hľadiska ochrany životného prostredia, ako aj ekonomickej výhodnosti je potrebné orientovať dodávku tepla v lokalite zóny Cukrovar na horúcovodnú sieť.

Areál cukrovaru bol zásobovaný teplom z vlastnej kotolne umiestnenej v objekte na parc.č. 3461/17. Kotolňa je v súčasnosti zrušená, napojenie na plynovod a technologické zariadenie demontované. V návrhovom období využitie kotolne pre pôvodné účely nie je reálne.

Mesto Trnava je napojené horúcovodom 2 x DN 700 na EBO.

V priestore Šrobárovej ulice je trasovaný horúcovod DN 500, na ktorý je areál cukrovaru napojený horúcovodnou prípojkou ukončenou vo výmeníkovej stanici.

Jestvujúce využívané objekty sú zásobované teplom z vlastnej výmeníkovej stanice s kapacitou dodávky tepla vo výške 300 kW umiestnenej v objekte na parc.č. 3461/15. V súčasnosti dosahovaný odber je 120 kW.

Kapacita jestvujúcej výmeníkovej stanice je dostatočná pre zásobovanie teplom jestvujúcich objektov i v návrhovom období. Kapacita horúcovodnej prípojky DN 65 však umožňuje i ďalšie zvýšenie odberu tepla v návrhovom období.

Z tejto horúcovodnej prípojky bude možné dodávať teplo do objektov OV nachádzajúcich sa v sektore D.

Okrem toho je z horúcovodu na Šrobárovej ulici v priestore pri toku Trnávka realizované odbočka DN 200 ukončená za hranicou cukrovaru, ktorá doposiaľ nie je využitá.

Túto odbočku je potrebné využiť pre dodávku tepla pre obytné objekty v sektore B v rozsahu vymedzených blokov B.09, B.07 a v prípade väčších nárokov i pre objekty občianskeho vybavenia v sektore D, v rozsahu vymedzeného bloku D.01.

Pre dodávky tepla pre novú výstavbu na zvyšnom území zóny Cukrovar je potrebné vybudovať novú horúcovodnú prípojkou 2 x DN 300 z priestoru Rybníkovej ul. v rozsahu podľa návrhu riešenia.

Z tejto HV prípojky budú vedené prípojky k jednotlivým vymedzeným blokom zástavby podľa potreby tak, aby boli ukončené v OST spoločnej pre celý blok, príp. pre zlúčené bloky podľa potreby investora a podmienok dodávateľa tepla.

Na základe špecifikácie predpokladanej novej výstavby, ktorá predstavuje cca:

- **1 130** b.j. v BD

- **65 000** m² komerčných plôch

možno stanoviť odhadovanú spotrebu nasledovne:

- odhadovaná spotreba tepla pre bytovú časť – **6,78** MW
- odhadovaná spotreba tepla pre komerčnú časť – **4,91** MW
- celková odhadovaná spotreba – **11,69** MW.

V ďalšom období je vhodné rezervovať koridor v priestore Cukrovej ulice i na pokračovanie novej HV prípojky zo zóny Cukrovar na jestvujúci horúcovod v lokalite ul. A. Kubinu – Trstínska cesta, čím sa optimalizujú podmienky pre istotu dodávky tepla v tejto časti mesta.

Zásobovanie zemným plynom:

V priestore Šrobárovej ul. je trasovaný STL plynovod DN 150. Z tohto plynovodu je vedená plynovodná prípojka na parc.č. 3456/4 a objektu na parc.č. 3456/11 v areáli cukrovaru. Ostatné objekty cukrovaru nie sú napojené na verejnú plynovodnú sieť.

STL plynovod DN 225 je trasovaný i na Cukrovej ul.

Areál cukrovaru bol v minulosti napojený na VVTL plynovod trasovaný severne od mesta Trnava novou VVTL plynovodnou prípojkou (realizovanou pred cca 10 rokmi) ukončenou v RS pri chlerovej kaplnke na Hajdóczyho ul. Z RS bol zemný plyn vedený plynovodom DN 225 – 300 kPa pozdĺž Hajdóczyho ul., ďalej v západnom smere k betonárke a odtiaľ južným smerom pozdĺž areálu HOLCIM Betón k Cukrovej ul. a k areálu Cukrovaru.

Od priestoru Cukrovej ul. na severnej strane areálu cukrovaru bola trasovaná prípojka cukrovaru ukončená v RS typ 15 000/4/1 pri objekte na parc.č. 3542/25. Od RS bol zemný plyn distribuovaný STL plynovodnými rozvodmi vedenými vzduchom k miestu odberu.

V uplynulom období v súvislosti s ukončením výroby bolo toto napojenie cukrovaru na plynovodnú sieť v priestore Cukrovej ul. zrušené a RS ako aj všetky areálové plynovodné siete a rozvody smerované od Cukrovej ul. demontované.

V návrhovom období budú z STL siete na Šrobárovej ul. cez jestvujúce prípojky zásobované existujúce objekty cukrovaru ako aj objekty BD.

Rekonštruované historicky chránené objekty budú napojené na horúcovodnú sieť.

Zásobovanie ostatného územia zóny Cukrovar zemným plynom sa v základnej alternatíve dodávky energií v návrhu vzhľadom na navrhované budovanie HV siete nepredpokladá.

V druhej alternatíve vzhľadom na vybudovanú a nevyužívanú kapacitnú VTL prípojku až po severnú hranicu zóny Cukrovar je možnosť využitia zemného plynu na zásobovanie energiami na severnom okraji zóny Cukrovar na plochách vymedzených blokov, ktoré by neboli v potrebnom čase napojené na nové horúcovodné rozvody, resp. vybudovanie STL plynovodnej siete pre účely varenia.

V prípade využívania zemného plynu pre účely ÚK, prípravy TÚV a varenie na časti územia zóny Cukrovar, bude potrebné primerane znížiť nároky na dodávky elektrickej energie a tepla z HV do zóny. Výsledný spôsob dodávky energií bude upresňovaný počas ďalších predprojektových etáp rozvoja územia.

A.2.5.4.3. Telekomunikácie a spoje

V priestore Rybníkovej Šrobárovej ul. je trasovaný diaľkový kábel.

Trasu tohoto telekomunikačného zariadenia je potrebné rešpektovať i pri riešení rekonštrukcie Rybníkovej ul. a rekonštrukcii jestvujúcich križovatiek na ceste I/51.

Jestvujúci areál cukrovaru je napojený na telekomunikačné siete cez ústredňu DLÚ umiestnenú v administratívnom objekte na Šrobárovej ulici.

Toto miesto je možné využiť i pre napojenie novej občianskej vybavenosti, ktorá bude vybudovaná v rekonštruovaných a reanimovaných objektoch historického cukrovaru v sektore D.

Budúcu rozsiahlu výstavbu v zóne Cukrovar bude možné napojiť na telefónnu sieť z priestoru Šrobárovej ulice, pričom bude potrebné zabezpečiť dostatočné kapacity pre očakávaný počet:

- v sektore A:
 - počet b.j.: do **870** b.j.
 - rozsah obč. vybavenia (v rámci kapacity objemu b.j.): do **12 155** m2
 - počet PP: **cca 1 100**
- v sektore B:
 - počet b.j.: do **260**
 - rozsah obč. vybavenia (v rámci kapacity objemu b.j.): do **3 600** m2
 - počet PP: **cca 350**
- v sektore C:
 - rozsah obč. vybavenia (možnosť vyčleniť 30 % plôch pre bývanie): do **48 500** m2
 - počet PP: **cca 600**

- v sektore D:
 - rozsah obč. vybavenia: do 16 500 m²
 - počet PP: **cca 250**
- celkový počet PP v zóne Cukrovar: cca **2 300**.

Vzhľadom k veľkým investičným aktivitám v danej lokalite je potrebné vybudovať do lokality optickú prístupovú sieť s pripojením na najbližší optický kábel, ktorý je vedený do digitálnej ústredne v Trnave. Optická prístupová sieť spočíva vo výstavbe prípojného optického kábla, nového uzla služieb a miestnej telekomunikačnej siete v areáli výstavby.

Pre uzol služby je potrebné rezervovať pozemok cca 20 m², resp. vnútorný priestor 12 m².

Podmienky pre napojenie zóny Cukrovar na verejnú telefónnu sieť sú veľmi dobré. Lokalita pre napojovací bod na VTS bude jestvujúci uzol služieb, ktorý sa nachádza priamo na juhozápadnom okraji areálu cukrovar na severnej strane Šmeralovej ulice.

Odhadované nároky na počet telefónnych prípojk sa budú upresňovať na základe konkrétnych kapacít bytovej výstavby a zariadení občianskeho vybavenia v jednotlivých sektoroch. Na základe toho bude možné stanoviť výsledné nároky na novú telekomunikačnú sieť zóny. Špecifikácia týchto nárokov a ich investičná príprava sú v plnej kompetencii príslušného telekomunikačného podnikateľského subjektu.

A.2.5.5. Riešenie zelene

Zeleň v zóne Cukrovar je členená na:

- a. Zeleň verejných priestorov:
 - uličná zeleň, aleje a malé parkové plochy
 - zeleň pešej zóny
 - sprievodná zeleň komunikácií
 - väčšie parkové plochy v centrálnej polohe obytného územia a v okrajových polohách zóny:
 - na západnej strane v nadväznosti obytných plôch na parkové plochy parku Kalvárie
 - na východnej strane v nadväznosti obytných blokov na športovorekreačnú zónu Slávia.
- b. Vnútrobloková zeleň:
 - vnútrobloková zeleň obytných blokov (čiastočne nad objektami hromadných parkovacích priestorov)
 - vnútrobloková zeleň blokov mestotvornej polyfunkcie (i nad podzemnými podlažiami a strechách nadzemných podlaží).

Na západnom okraji zóna bezprostredne nadväzuje na plochy parku Kalvárie, na východnom okraji na územie športovorekreačnej zóny Slávia.

Územný plán mesta Trnava predpokladá v budúcnosti vybudovanie **pásu parkovej zelene od Cukrovej ul. po navrhovaný lesoparku od severného okraja zóny Slávia a zóny Cukrovar na severnej strane OZ Rybník** až po areál strelnice Štrky.

Návrh rozvoja zelene v zóne Cukrovar vychádza z celkovej organizácie územia a mestského charakteru usporiadania budúcej zástavby.

Vzhľadom na mestský charakter zástavby a ~~vysokú~~ intenzitu využitia územia je potrebné využiť pre budovanie zelene funkčných blokov i plochy nad podzemnými hromadnými parkoviskami a plochy striech objektov pre dosiahnutie dostatočného podielu zelene na zastavanom území v prepočte na počet predpokladaných obyvateľov **a návštevníkov** ~~, resp. počet rezidentov~~ zóny.

Rozsah zelene v zóne Cukrovar:

Blok	Funkč. využitie bloku	Predpokladaný rozsah zelene (ha)	
		Parkové plochy, aleje a sprievodná zeleň komunikácií na verejných priestr.	Zeleň vnútrobloková
A.01.	Bývanie BD		0,1175
A.02.	Bývanie BD		0,14
A.03.	Bývanie BD		0,12
A.04.	Bývanie BD		0,12
A.05.	Verejný priestor	0,4	
A.06.	Verejný priestor	0,03	

A.07.	Verejný priestor	0,03	
A.08.	Verejný priestor	0,03	
A.09.	Verejný priestor	0,06	
A.10.	Bývanie BD		0,12
A.11.	Bývanie BD		0,12
A.12.	Bývanie BD		0,15
A.13.	Bývanie BD		0,105
A.14.	Verejný priestor	0,28	
A.15.	Verejný priestor	0,03	
A.16.	Verejný priestor	0,03	
A.17.	Verejný priestor	0,03	
B.01.	Bývanie BD		0,1
B.02.	Verejný priestor	0,03	
B.03.	Bývanie BD		0,1
B.04.	Verejný priestor	0,03	
B.05.	Bývanie BD		0,08
B.06.	Verejný priestor	0,03	
B.07.	Bývanie BD		0,06
B.08.	Verejný priestor	0,04	
B.09.	Bývanie BD		0,11
C.01.	Mestotvorná polyfunkcia		0,31
C.02.	Verejný priestor		
C.03.	Mestotvorná polyfunkcia		0,17
C.04.	Verejný priestor		
C.05.	Mestotvorná polyfunkcia		0,07
C.06.	Mestotvorná polyfunkcia		0,07
C.07.	Verejný priestor		
C.08.	Mestotvorná polyfunkcia		0,06
C.09.	Verejný priestor		
C.10.	Mestotvorná polyfunkcia		0,05
C.11.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	0,20	
C.12.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	0,12	
D.01.	Mestotvorná polyfunkcia		0,29
D.02.	Verejný priestor		
D.03.	Mestotvorná polyfunkcia		0,18
D.04.	Mestotvorná polyfunkcia		0,05
D.05.	Mestotvorná polyfunkcia		
E.01.	Verejný priestor	0,96	
E.02.	Verejný priestor	0,14	
E.03.	Verejný priestor	0,18	
E.04.	Verejný priestor	0,15	
E.05.	Verejný priestor	0,16	
E.06.	Verejný priestor	0,42	
E.07.	Verejný priestor	0,11	
E.08.	Verejný priestor	0,27	
E.09.	Verejný priestor	0,30	
E.10.	Verejný priestor	0,04	
Spolu obytné bloky A.01 – A.04 A.10. – A.13 B.01, B.03, B.05, B.07, B.09			4,44 1,39
Spolu bloky polyfunkcie C.01, C.03, C.05 - 06, C.08, C.10 D.01, D.03, D.04, D.05			4,25 1,20
Spolu bloky verejných priestranstiev A.05 – A.09, A.14 – A.17		3,98 3,64	
Plochy zelene spolu		6,62 6,22	
Podiel plôch zelene z celk.pl. zóny		33,1 35 %	
Podiel novonavrhovanej zelene na obyvateľa v obytnom území zóny		9,5 11,79 m2	

Rozsah zelene v obytnej zóne Cukrovar musí byť zabezpečený v rozsahu definovanom pre príslušné kódy funkčného využitia územia Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a návrhu Zmeny 04/2019.

Pri navrhovanom rozvoji zóny Cukrovar je potrebné prijať nasledovné zásady:

- vodný tok Trnávka pretekajúci okrajom zóny v max. možnom rozsahu vnímať ako prírodný urbánny prvok
- v ťažiskovom priestore obytnej časti zóny Cukrovar vytvoriť na vymedzenom území bloku A.05 a A.14 verejnú parkovú úpravu min. v rozsahu 0,7 ha
- na západnom okraji zóny Cukrovar v dotyku nových obytných blokov a priestoru ul. Pri kalvárii a parku Kalvárie vytvoriť na vymedzenom území bloku E.01 priestorové podmienky na budovanie parkovej zelene tak, aby sa mohol zväčšiť rozsah parku Kalvárie, začleniť do neho ul. Pri kalvárii (výhradne ako komunikácia pre peších a cyklistov) a dosiahol sa efekt prieniku parkových plôch do novosatvoriacich blokov bývania (bloky B.01, B.03, B.05, B.07, B.09)
- na východnom okraji zóny Cukrovar v dotyku nových obytných blokov so športovorekreačnou zónou Slávia vytvoriť na vymedzenom území bloku E.06 priestorové podmienky na budovanie súvislého pásu parkovej zelene vo verejnom priestore pozdĺž komunikácie širokého min. 13 m s tým, že možno predpokladať vytvorenie zeleného pásu rovnakého rozsahu i na druhej strane komunikácie na západnom okraji športovorekreačnej zóny Slávia v rámci jej dobudovania
- jednotlivé bloky bývania v sektoroch A a B budú vytvárať samostatné vnútrobloky vybavené kvalitnou chránenou zeleňou min. v stanovenom plošnom rozsahu, pričom je možné, aby zčasti, či úplne boli umiestnené nad objektami pod úrovňou terénu a boli dostupné všetkým obyvateľom daného bloku
- pri budovaní plôch zelene zabezpečiť ich prístup imobilným občanom bezbariérovým riešením pohybu
- pozdĺž všetkých novonavrhovaných komunikácií vo verejných priestoroch riešiť výsadbu vysokých drevín – alejí
- pri budovaní uličného parteru využívať vysokú zeleň, najmä v priestoroch pri významných objektoch
- na nových plochách mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia v sektore C riešiť plochy zelene vo výmere min. ~~20~~ **25** % vymedzeného bloku, s možnosťou uplatnenia využitia plôch nad podzemnými objektami skladovacích priestorov a parkovísk, ako aj strešných plôch jednotlivých objektov
- na plochách mestotvornej polyfunkcie v sektore D v blokoch pamiatkovo chránených objektov (NKP) v jednotlivých vymedzených blokoch nezväčšovať zastavanú plochu (s výnimkou južnej prístavby Skladu cukru II v bloku D.03) a na disponibilných plochách realizovať kvalitnú parkovú zeleň (bez možnosti vymedzovať ju oplotením od uličného priestoru), príp. sprievodnú zeleň komunikácií a parkovacích plôch
- chrániť vzrastlú zeleň na východnom okraji zóny a začleniť ju do navrhovaného systému zelene zóny
- na Šrobárovej ulici a Hospodárskej ulici v dotknutom úseku vytvoriť podmienky na dobudovanie obojstrannej aleje na úsekoch a miestach bez hustej siete technickej infraštruktúry pod terénom
- pri rekonštrukcii a prestavbe Rybníkovej ulice vybudovať výraznú líniovú vysokú zeleň na oboch stranách v úsekoch bez hustej siete technickej infraštruktúry pod terénom, na kvalitnú parkovú zeleň využiť i stredové ostrovčeky komunikácie
- novovymedzené hlavné verejné priestory zóny Cukrovar v predĺžení Štefánikovej ul. vybaviť nadštandardným podielom plôch veľmi kvalitnej zelene.

A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Koncept územného plánu zóny Cukrovar z hľadiska hmotovo – priestorových a kompozičných aspektov rešpektuje základné zásady:

- zabezpečiť aby základný kompozičný princíp tvorby zóny vychádzal z urbanistických a kompozičných daností mesta a krajiny
- rešpektovať genius locci mesta, jeho historickú mierku a proporcie jestvujúcich urbanistických štruktúr

- rešpektovať hlavné kompozičné osi mesta a historickú kompozíciu (dominanty centrálnej mestskej zóny, s jasne vytýčenými kompozičnými osami a ich pokračovaním v nových štruktúrach)
- zabezpečiť, aby základným kompozičným priestorom územia bolo pokračovanie hlavnej kompozičnej osi mesta – Štefánikovej ul. – ako významného verejného priestoru v nových štruktúrach zóny Cukrovar s preferenciou pešieho pohybu s výrazným zastúpením kvalitnej vysokej zelene
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie a akcentáciu základnej kompozičnej dominanty (dominánt) územia v polohe záveru hlavnej kompozičnej osi
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie sekundárnych kompozičných osí v polohách logicky naväzujúcich na jestvujúcu urbanistickú štruktúru na príľahlom území
- zabezpečiť priestorové podmienky na dotvorenie sekundárnej kompozičnej osi v polohe kontaktu pôvodných objektov cukrovaru – NKP a voľných plôch
- vytvárať sekundárne kompozičné osi v polohách logicky naväzujúcich na súčasnú urbanistickú štruktúru
- zabezpečiť tvorbu kvalitných verejných uzlových a líniových priestorov v zóne Cukrovar
- zohľadniť potrebu previazanosti nových štruktúr s pôvodnou historickou štruktúrou mesta
- zabezpečiť priestorové podmienky na priame vnímanie historických dominant mesta z určených novovytvorených verejných priestorov zóny Cukrovar podľa návrhu
- pri formovaní nového obrazu mesta zamerať zvýšenú pozornosť na dotváranie stavebných štruktúr v okrajových polohách zóny Trnava – Cukrovar, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta (prioritne od Trstínskej, Rybníkovej ul., ale i od Cukrovej ul. a od areálu Slávia).

Pri formovaní priestorovej kompozície a organizácie územia sú uplatnené základné princípy:

- plošné členenie novej výstavby vytvára jasne vymedzené organizačné jednotky – sektory, ktoré sa ďalej členia na základné regulačné jednotky – bloky
- bloková zástavba mestského charakteru svojim členením nadväzuje na jestvujúce urbanistické štruktúry na príľahlých plochách
- členenie zohľadňuje základné kompozičné štruktúry historického centra, hlavná historická kompozičná os tvorená Rázusovou – Hlavnou – Štefánikovou ulicou pokračuje i v nových štruktúrach zóny Cukrovar hlavným peším priestorom a ďalej v novotvorených uličných priestoroch tvoriacim hranicu medzi obytnými blokmi sektoru A a športovo-rekreačnou zónou Slávia
- na túto hlavnú kompozičnú os nadväzujú priečne uličné priestory vyhradené najmä pre peší pohyb (sektor C – blok C.02., C.04., C.07., C.09.), alebo sú uličnými priestormi s kvalitným parterom OV a uličnou zeleňou
- dôležitými lokálnymi kompozičnými osami zóny Cukrovar sú navrhnuté hlavné uličné priestory vymedzené blokmi E.03, E.04, E.05, E.08 s kvalitným parterom OV a uličnou vysokou zeleňou, pohľadovo ukončené lokálnymi dominantami v centrálnej časti zóny:
 - lokálna dominanta v sektore A, blok A.12 (pohľadový uzáver z verejného priestoru bloku E.04) – riešiť, ako architektonický akcent s možnosťou výškového prevýšenia
 - lokálna dominanta v sektore A, blok A.13 (čiastočný pohľadový uzáver hl. pešieho ťahu v smere od CMZ) – riešiť, ako architektonický akcent s možnosťou výškového prevýšenia
 - lokálna dominanta v sektore C, blok C.01 (pohľadový uzáver z verejného priestoru bloku E.03) – riešiť, ako akcent nárožia bez prevýšenia
 - lokálna dominanta v sektore C, blok C.06 (čiastočný pohľadový uzáver z verejného priestoru E.05 a E.06) – riešiť ako výtvarnú dominantu
- pri vymedzení uličných priestranstiev a regulovaním výšky novej zástavby je zabezpečená možnosť vnímania historických dominant v centrálnej mestskej zóne a mestskej pamiatkovej rezervácie v reálnom rozsahu:
 - z celkových diaľkových pohľadov:
 - vnímanie historickej panorámy mesta z budúceho severného obchvatu na úseku vedenom na násype nad terénom (v priestore nadjazdu nad železnicou a strelnice Štrky)
 - zo strednej vzdialenosti:
 - Cukrová ulica v priestore kontaktu zóny Cukrovar a športovorekreačnej zóny Slávia:
 - vnímanie historických dominant: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (POZOR -bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a parkovacieho domu na Rybníkovej ulici)
 - z vnútorných pohľadov na zvolených miestach hlavných verejných priestorov zóny Cukrovar:

- celá trasa hlavnej kompozičnej osi v rozsahu bloku E.06:
 - vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a parkovacieho domu na Rybníkovej ulici)
- trasa v rozsahu bloku E.07:
 - vnímanie historickej dominanty Katedrála sv. Jána Krstiteľa (bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a parkovacieho domu na Rybníkovej ulici)
- trasa hlavnej kompozičnej osi pešej zóny v rozsahu bloku C.11:
 - vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice
- vyústenie hl. pešej zóny zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ul. v rozsahu bloku C.12
 - vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba
- šírka vymedzených verejných uličných priestorov je stanovená vo väzbe na výšku zástavby blokov do nich orientovaných tak, aby boli zabezpečené správne priestorové parametre uličných priestorov, pre zabezpečenie tohoto cieľa sú predpísané vo vybraných blokoch regulatívy ustupujúcich horných podlaží a regulatívy ustúpeného parteru
- z hľadiska výškového zónovania sú uplatnené regulatívy pre novú zástavbu tak, aby dominantnými ostali objekty historického areálu cukrovar pamiatkovo chránené.

Pri stanovovaní priestorových regulatívov bolo zistené, že vizuálne kontakty s historickou panorámou MPR Trnava z priestoru Trstínskej cesty a úseku Cukrovej ul. nie je možné zabezpečiť vzhľadom na jej prekrytie objektami historického cukrovaru a vysokou zeleňou v priestore parku Kalvárie a v priestore Trnávka – Chovateľská ul..

A.2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia

1. Predpoklady rekonštrukcie a reanimácie chránených historických stavebných fondov NKP:

Historický vývoj výroby cukru:

Cukrovar v Trnave bol vybudovaný na základe žiadosti z r. 1868 tak, že v r. 1870 prebehla prvá cukrovarnícka kampaň.

Po požari v r. 1899 boli objekty predstavujúce pôvodný cukrovar okrem administratívnej a hospodársko-obytnej budovy zbúrané a na ich mieste v priebehu necelého roka bola vybudovaná nová veľká výrobná budova a veľká budova tzv. starého cukorného skladu.

V období r. 1949 – 1960 počas postupnej modernizácie sa uskutočnila prestavba novej kotolne vrátane výstavby nového komína pri SZ strane hlavnej výrobné budovy (pôvodný komín bol lokalizovaný za hlavnou výrobnou budovou pri SZ fasáde).

Poloha historického stavebného fondu v areáli:

Hlavná historická budova – cukrovar, je samostatne stojaca stavba spojená s komínom, situovaná hlavnou štítovou fasádou do Šrobárovej ulice.

Paralelne s hlavnou výrobnou budovou je JV smerom situovaná samostatne stojaca budova skladu cukru I (starý cukorný sklad).

Tretím objektom je dvojpodlažná samostatne stojaca administratívna budova, situovaná JV smerom od budovy cukorného skladu I.

V JV smere od administratívnej budovy je situovaná samostatne stojaca šesťpodlažná budova skladu cukru II, s nepravidelným pôdorysom s hlavným vstupom zo SZ strany.

Popis historických budov v areáli:

Hlavná výrobná budova predstavuje hlavný priestor obdĺžnikového pôdorysu, s orientáciou kratšej strany o šírke 46,5 m do ulice, s dĺžkou 90,5 m vrátane predĺženia 20 m z r. 1922.

Výška budovy je v najvyššom bode 25 m.

Hlavné vstupy do budovy sú lokalizované na oboch jej dlhších stranách.

Konštrukciu budovy tvoria murované obvodové nosné steny z tehál, ktoré plnia funkciu zavetrenia a celkového ztuženia objektu. Konštrukčný systém vznikol spojením staršieho a novšieho systému.

Vnútrotná konštrukcia haly je horizontálne členená na jednotlivé technické podlažia (4 NP) oceľovou konštrukciou so stĺpmi a prievlakmi. Dnes je hlavný priestor vybúraný. K výrobnej hale je pristavaný objekt kotolne s rozmermi 56 x 16 m a trafostanice na nároží s rozmermi 18 x 14 m.

Sklad cukru I je budovou obdĺžnikového tvaru. Hlavné vstupy sú situované na JV fasáde. Konštrukciu skladu tvoria murované obvodové nosné steny z tehál.

Vnútrotná konštrukcia budovyčlenená na 6 nadzemných podlaží je tvorená oceľovou konštrukciou prievlakov so stĺpmi, na ktoré dosadá stropná konštrukcia z drevených hranolov s fošňovou podlahou. Výnimkou je posledné podlažie so sústavou drevených nosných stĺpov s drevenými trámami, na ktoré dosadá konštrukcia strechy.

Administratívna budova je dvojpodlažnou murovanou stavbou pôdorysného tvaru písmena U. Konštrukčný systém je murovaný stenový, suterén je vybudovaný pod severnou a západnou časťou budovy.

Fasády južnej a severnej prístavby sú v rovnakom architektonickom výraze jako najstaršia časť administratívnej budovy.

Sklad cukru II predstavuje halový priestor lichobežníkového pôdorysného tvaru bez podpivničenia. Konštrukciu skladu tvoria murované obvodové nosné steny z tehál. Vnútrotná konštrukcia haly členená na 6 nadzemných podlaží je tvorená oceľovou konštrukciou so stĺpmi a prievlakmi, na ktoré dosadá stropná konštrukcia z drevených hranolov s fošňovou podlahou.

Návrh využitia historických budov v areáli cukrovaru (v zmysle zásad formulovaných vlastníkom objektov):

Hlavná výrobná budova:

- šírka 46,5 m a dĺžka halovej časti 55 m s predĺžením do 4 podlažnej časti s rozsahom 33 m
- ponechať budovu v dvoch častiach:
 - v časti A (severnejšia časť):
 - lokalizovať mediátéku – kultúrne – osvetové zariadenie 21. storočia
 - konštrukcia – stĺpy v rozpone 12 x 12 m umožňujú vytvoriť zaujímavý členený veľkopriestor s vnútornou galériou a horným presvetlením
 - môže sa obnoviť a zachovať dnešná sklom prekrytá strecha v strede objektu
 - vo vnútri dispozície môže vzniknúť otvorený priestor – zrkadlo o rozmeroch 16 x 40 m
 - celková zastavaná plocha časti A je 2 570 m², využiteľná plocha bez zrkadla je 1 930 m² vrátane komunikácií, chodieb a galérií
 - v časti B (južná časť):
 - využitie pre komerčné účely – administratíva so 4 podlažiami
 - na treťom podlaží zriadiť expozíciu s pôvodnej technológie výroby cukru, ktorá je osobitne chránená
 - možné je stavebné riešenie so stredovým zrkadlom s rozmermi 6 x 34 m
 - celková zastavaná plocha časti B je 1 650 m², využiteľná plocha bez zrkadla je 1 445 m² vrátane komunikácií, chodieb a galérií
- pristavaný objekt kotolne bude slúžiť ako technické a skladové zázemie mediátéky
- potrebné je odstrániť nehodnotné prístavby na JZ a SV strane objektu.

Sklad cukru I:

- pozdĺžne k vstupu orientovaná budova o šírke 18,5 m a dĺžke 73 m
- ponechať budovu v dvoch častiach tak, ako bola upravená v 60-tych rokoch 20. storočia
 - v časti A (južná časť):
 - lokalizovať v 3 spodných podlažiach administratívu
 - v časti B (severná časť):
 - lokalizovať v 3 spodných podlažiach prechodné ubytovanie hotelového typu
- na horných dvoch podlažiach oboch častí lokalizovať Múzeum výroby cukru, resp galériu, ktoré budú prepojené horným mostom so skladoom cukru II.

Sklad cukru II:

- odstrániť chránený objekt skladu cukru II od nehodnotných prístavieb
- prestavať budovu formou vytvorenia vnútorného átria, ktoré zabezpečí svetlo vo vnútri dispozície a pristavaním schodísk po obvode

- funkčné využitie pre administratívu, alt. pre zariadenie mestského hotela s vybavenosťou na prízemí
- vzhľadom na malú výšku typického i prvého podlažia je potrebné prízemie zvýšiť vybraním prvého podlažia
- na úrovni posledného podlažia pod strechou lokalizovať expozíciu, galériu s prepojením horným mostom na sklad cukru I
- realizovať prístavbu na východnej strane (so štítovou fasádou bez okien), s možným využitím podľa novej hlavnej funkcie a vytvorením parkovacích priestorov pod terénom v PP za nasledovných podmienok stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany (KPÚ Trnava):
 - vzhľadom na možnosť existencie pôvodných otvorov na juhovýchodnej strane fasády objektu skladu cukru II je potrebné, aby navrhovaná zástavba v dotyku so sklado II vo vymedzenom bloku D.03 bola podmienená prieskumom fasády
 - nové stavebné fondy situované k JV fasáde na šírku 10 – 12 m do výšky max. 3 NP (bez podkrovia).

V zmysle požiadavky KPÚ Trnava je potrebné zachovať historické murované oplotenie tvoriace juhozápadnú hranicu areálu cukrovaru v úseku od západného nárožia hlavnej výrobné budovy (resp. od pôv. železnično-cestného mosta cez Trnávku) až po severozápadné nárožie administratívnej budovy, ako historický doklad hranice areálu.

Umožnená bude perforácia medzi stĺpmi oplotenia pre účely vstupu chodcov a cyklistov, na chránené oplotenie nebude možné osádzať žiadne reklamy.

2. Nové stavebné fondy v pamiatkovo chránenom území:

Celé riešené územie zóny Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných NKP Cukrovar a Budova administratívna, Trnava.

Pre toto územie príslušný orgán pamiatkovej ochrany stanovil zásady a regulatívy pre novú zástavbu. Zóna Cukrovar sa nachádza v uvedenom ochrannom pásme vo vymedzenom podcelku B a jeho častiach:

- B – 1
- B – 4
- B – 5.

Pre jednotlivé časti boli stanovené zásady:

B – 1:

- pri Šrobárovej ulici:
 - zachovať a primerane rozvíjať doterajšiu zástavbu s heterogénnym charakterom a využitím
 - zabezpečiť dobrý stav stavebného fondu
 - rešpektovať všetky pamiatkové hodnoty (urbanizmus, architektúra, súčasti historických technických zariadení apod.) v súlade s ochranou prostredníctvom vyhlásenia za pamätihodnosť mesta, až do vyhlásenia vybraných objektov za kultúrnu pamiatku
 - estetizovať uličné prostredie a jeho súčasti, podporiť rozvoj uličnej zelene
 - na južnej strane je prípustné zvýšiť objekty, ktoré nie sú vytypované na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, resp. nie sú pamätihodnosťami mesta, na výškovú úroveň 2 nadzemných podlaží s využitelným podkrovím, výškou rímsy v úrovni 8 – 8,5 m, so zachovaním existujúcej parcelácie a stavebných hmôt zástavby pri línii ulice
 - nová zástavba na južnej strane je prípustná tiež v dvorových častiach parciel, pri zachovaní primárnosti uličného krídla a sekundárnosti dvorových krídiel
 - pri rekonštrukciách a obnove objektov vytypovaných na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, objektov zapísaných v evidencii pamätihodností mesta, alebo objektov dotvárajúcich historické prostredie sa vyžaduje uplatňovať tradičné materiály, ktoré rešpektujú architektonicko-historický výraz, obdobie vzniku a charakter konkrétneho objektu
 - zachovanie architektonického výrazu stavebného fondu podstatným spôsobom prispieva k spoluvytváraní historického urbánneho prostredia v nadväznosti na pamiatkové územie a cukrovarský areál
- v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. a vybudovania nadchodu pre chodcov v smere Štefánikova – cukrovar je žiaduce vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikty bývalej Hornej mestskej brány a prípadne iných významných nálezov (rozsah a spôsob prezentácie archeologických nálezov vyplynie z ďalších stupňov PD a z archeologického výskumu, bližšie podmienky určí KPÚ Trnava v konaní pri ich schvaľovaní),

presvetlenie podchodu pre peších a výstupy z podchodu je potrebné riešiť tak, aby nebránil výhľadu chodca zo zóny Cukrovar na Štefánikovu ulicu

- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- výšková konfigurácia novej zástavby bude v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

B – 5:

- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- výšková konfigurácia novej zástavby bude v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

B – 4:

- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- prihliadať aj k urbanisticko-priestorovej situácii na západnej strane ul. Pri kalvárii, kde sú nadväzujúcimi objekty kultúrnej pamiatky Kaštieľ s areálom a parkové prostredie jeho predpolia a bývalého Starého cintorína
- v tejto časti nie je prípustné v blízkosti ul. Pri kalvárii vytvorenie súvislej blokovej (kompaktnej) zástavby
- výšková konfigurácia novej zástavby musí klesať z úrovne 4 nadzemných podlaží smerom k západu a v jej priestorovom usporiadaní musí ostať vhodný odstup voči uličnej čiare
- na plochách, ktoré ostanú bez zástavby sa musí počítať s podielom zastúpenia vysokorastúcej zelene.

Návrh riešenia je v súlade so zásadami stanovenými pre režim výstavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných NKP Cukrovar a Budova administratívna, Trnava.

A.2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Určenie pozemkov...:
sa upravuje a mení v rozsahu a znení:

Pozemky, ktoré na ploche zóny Cukrovar nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory určené pre trasovanie koridorov dopravy, línii technickej infraštruktúry pod povrchom, plôch verejnej zelene, vymedzené v blokoch:

Označenie bloku	Funkčné využitie	Poznámka
A.05.	verejný priestor - verejná parková zeleň	
A.06.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.07.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.08.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.09.	verejný priestor	
A.14.	verejný priestor - verejná parková zeleň	
A.15.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.16.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.17.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.02.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.04.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.06.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.08.	verejný priestor	
C.02.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.04.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.07.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.09.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.11.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	
C.12.	Verejný priestor(hl. pešia zóna)	
D.02.	verejný priestor	
E.01.	verejný priestor – verejná parková zeleň	S výnimkou územnej rezervy určenej výhradne pre budovanie retenčných nádrží pre zachytávanie prívalových dažďových vôd z dažďovej kanalizácie zóny
E.02.	verejný priestor	
E.03.	verejný priestor	
E.04.	verejný priestor	
E.05.	verejný priestor	
E.06.	verejný priestor	
E.07.	verejný priestor	
E.08.	verejný priestor	
E.09.	verejný priestor – rekonštrukcia Rybníkovej ul.	

Na týchto vymedzených blokoch je možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru.

V rozsahu vymedzených blokov D.01, D.03 a D.05 sú nezastavateľnými pozemkami plochy dosiaľ nezastavané, okrem vymedzeného územia nadväzujúcom na južnú fasádu objektu Skladu cukru II (v rozsahu vyplývajúcom z výsledkov pamiatkového prieskumu kontaktnej fasády).

Okrem toho je potrebné medzi pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky zaradiť časti parciel na priľahlých plochách k zóne Cukrovar, na ktorých bude realizovaná výstavba komunikácií, križovatiek, prípadne koridory pre výstavbu sietí technickej infraštruktúry smerujúcej do zóny Cukrovar v rozsahu:

— *rekonštrukcia križovatky Hospodárska ul. — Zelený križek v rozsahu podľa návrhu dopravného riešenia*

- rekonštrukcia a rozšírenie križovatky Trstínska – T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova – nový vstup do zóny Cukrovar, podľa návrhu dopravného riešenia (v rozsahu navrhovanej územnej rezervy prognózneho riešenia)
- rekonštrukcia Rybníkovej ulice, podľa návrhu dopravného riešenia (v rozsahu navrhovanej územnej rezervy prognózneho riešenia)
- koridor trasy splaškovej kanalizácie zo zóny Cukrovar zaústenej do jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia podľa návrhu vodného hospodárstva.

A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Hierarchické usporiadanie územia:

Územie zóny je hierarchicky usporiadané v 3 úrovniach:

- zóna
- sektor
- regulačná jednotka (blok).

Zóna:

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

Sektor:

- je charakteristická časť zóny identifikovateľná funkčne, kompozične, ohraničená novými hlavnými komunikáciami zóny.

Regulačná jednotka (blok):

- je najmenšia vyčlenená časť zóny, funkčne a priestorovo homogénna jednotka, ktorá môže byť zastavaná, alebo nezastavaná.

Funkčná regulácia územia:

Predmetom funkčnej regulácie je určenie všetkých území pre jednotlivé funkcie.

Stanovenie druhu funkčného využitia je navrhnuté pre vymedzené regulačné jednotky (bloky), ktoré predstavujú pozemky na zastavanie, pričom sú stanovené prípustné, prípustné doplnkové a neprípustné druhy stavieb a ich účelové využitie.

Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (v zmysle ÚPN mesta Trnava funkčný kód A.06):

- prípustné druhy stavieb:
 - trvalé bývanie
 - prechodné bývanie
 - zariadenia občianskej vybavenosti (OV) v rozsahu max. 20% celkovej podlažnej plochy, vhodné na integráciu do bytových domov (administratíva a obchod s čistou a tichou prevádzkou, expozitúry banky, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť)
 - kultúra (kluby, výstavné priestory a pod).
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
- prípustné doplnkové:
 - služby výrobné (zákazkové šitie a oprava odevov, oprava obuvi a pod.)
 - služby nevýrobné (zberne, požičovne a pod.)
 - služby osobné (kaderníctvo, kozmetika a pod.)
 - zdravotníctvo (ambulancie lekárov, lekárne)
 - pasážové pešie priechody
 - parkovacie stojiská

- hromadné garáže so službami
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie
- parkovo upravená zeleň verejná a súkromná
- prvky zelene a mobiliár integrované do pešej zóny
- strešná zeleň
- neprípustné:
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a i.
 - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie (v zmysle ÚPN mesta Trnava funkčný kód B.01.):

- prípustné:
 - administratíva
 - nákupné a kultúrne centrá
 - obchod s čistou prevádzkou
 - verejné stravovanie
 - zariadenia prechodného ubytovania (hotely)
 - kultúra (divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory, informačné a propagačné centrá apod.)
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
- prípustné doplnkové:
 - trvalé bývanie v obmedzenom rozsahu (max. 30 % celkovej podlažnej plochy)
 - pasážové pešie prechody
 - parkovacie stojiská
 - hromadné garáže so službami
 - nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie
 - parkovo upravená zeleň – verejná a súkromná, prvky zelene integrované do pešej zóny
 - strešná zeleň
 - mobiliár verejných priestorov
- neprípustné:
 - výroba, skladovanie, zariadenia doprava
 - všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

Pozemky pre plochy parkovo upravenej zelene:

- prípustné:
 - verejná zeleň parkovo upravená s príslušnou obsahovou náplňou a vybavením mobiliárom
 - vodné plochy a prvky
 - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
 - spevnené oddychové plochy.

Pozemky pre automobilové komunikácie:

- prípustné:
 - cestné komunikácie
 - pešie komunikácie s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia

Pozemky pre pešie komunikácie:

- prípustné:
 - ulice, námestia s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zjazdový chodník.

Priestorová regulácia územia:

Priestorová regulácia územia špecifikuje plochy územia na zastaviteľné a nezastaviteľné časti a rozmiestnenie priestorových javov v území.

Zastaviteľné a nezastaviteľné časti územia sú v návrhu od seba oddelené stavebnými čiarami.

Stavebná čiara ohraničuje stavbu a súčasne vymedzuje uličný priestor.

Zatvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia súvisle a úplne zastavanou.

Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia stavebne prerušovanou stavebnými medzerami tak, aby sa zamedzilo vytvorenie súvislej blokovej kompaktnej zástavby.

Neprekročiteľná stavebná čiara je hranicou zastavania pozemku, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená.

Stavebná čiara ustúpeného podlažia je hranicou podlažia, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená. Ustúpenie od priečelia musí byť vo vzdialenosti, pri ktorej ustúpené podlažie nie je viditeľné z protiahlej strany ulice z úrovne chodca.

Stavebná čiara ustúpeného parteru je hranicou 1. príp. 2. podlažia, ktorá nebude prekročená pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov pešej zóny s mestotvorným parterom.

Limit lokálneho výškového akcentu je neprekročiteľná výšková úroveň pre čiastočné navýšenie zástavby v mieste pohľadových uzáverov lokálnych kompozičných priehľadov.

Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemí objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore)

Predpokladaná hodnota 0,000 určuje úroveň podlahy 1. NP bloku v nadmorskej výške (predpokladanú – v závislosti od konfigurácie pôv. terénu)

Absolútna výška objektov v príslušnom bloku stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy v absolútnej hodnote – udávanej v nadmorskej výške.

UPOZORNENIE:

Udávaná absolútna výška môže byť upravená podľa skutočne dosahovanej nivelety vozovky nových hlavných MK v dotyku s predmetným blokom zástavby (predpokladané zmeny v minimálnom rozsahu)

Relatívna výška objektov v príslušnom bloku určuje výšku zástavby v metroch (vzdialenosť úrovne podlahy prízemí od hrany atiky alebo hrebeňa šikmej strechy).

Koeficient zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku (§13 ods.10 Vyhľ. č. 55/2001 Z.z.) a je stanovený pre vymedzené sektory.

Koeficient stavebného objemu udáva koľko m³ stavby je prípustné umiestniť na 1 m² plochy pozemku (§13 ods. 12 Vyhľ. č. 55/2001 Z.z.) a je stanovený pre jednotlivé regulačné jednotky (bloky).

Chránené priehľady a hlavné pohľadové smery na historické dominanty vymedzujú stavebné čiary a výšku nových urbanistických štruktúr v zóne Cukrovar tak, aby bol zabezpečený kontakt s jestvujúcimi historickými dominantami mestskej pamiatkovej rezervácie z hlavných verejných priestorov novosatvoriacej zóny.

Vedľajšie priehľady a smery na nové lokálne vnútorné dominanty zóny vymedzujú stavebné čiary nových urbanistických štruktúr v zóne Cukrovar tak, aby bola umožnená tvorba kvalitných vnútrozonálnych verejných priestorov a kompozičných princípov využitím nových lokálnych dominant v riešenom území.

Špecifikácia limitov a regulatívov územia zóny Cukrovar:

Špecifikácia limitov a regulatívov územia zóny Cukrovar: sa dopĺňa a mení v rozsahu a znení:

Sektor A:

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

Regulačná jednotka (blok) A.01:

- rozloha:
 - 0,47 ha
- funkčné využitie:

- pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovoú zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 4 nadzemné podlažia
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 159,800 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 165,800 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
- max. relatívna výška objektov:
 - 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 19,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **100** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 175** m².

Regulačná jednotka (blok) A.02:

- rozloha:
 - 0,57 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovoú zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 65,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **120** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 655** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 425** m².

Regulačná jednotka (blok) A.03:

- rozloha:
 - 0,48 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **112** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 200** m².

Regulačná jednotka (blok) A.04:

- rozloha:
 - 0,48 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **112** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 200** m².

Regulačná jednotka A.05:

- rozloha:
 - 4 200 m²
- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - pozemok pre plochy parkovo upravenú zeleň
 - verejná zeleň parkovo upravená s príslušnou obsahovou náplňou a vybavením mobiliárom

- vodné plochy a prvky
- spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
- spevnené oddychové plochy (spevnené plochy nepresiahnu 25% z celkovej výmery parkovo upravenej zelene).

Regulačná jednotka A.06:

- rozloha:
 - 1 600 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

Regulačná jednotka A.07:

- rozloha:
 - 1 200 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

Regulačná jednotka A.08:

- rozloha:
 - 1 040 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

Regulačná jednotka A.09:

- rozloha:
 - 3 500 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

Regulačná jednotka (blok) A.10:

- rozloha:
 - 0,48 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovej zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)

- rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **112** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 200** m².

Regulačná jednotka (blok) A.11:

- rozloha:
 - 0,48 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **112** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 200** m².

Regulačná jednotka (blok) A.12:

- rozloha:
 - 0,51 ha
- lokálny výškový a architektonický akcent (lokálna pohľadová dominanta) na juhozápadnom nároží podľa vymedzenia vo výkrese B.06.
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - Rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
 - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej architektonickej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300

- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
 - 169,300 m.n.m. pri architektonickej dominante
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
 - 23,000 m pri architektonickej dominante
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **112** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 500** m².

Regulačná jednotka (blok) A.13:

- rozloha:
 - 0,42 ha
- lokálny výškový akcent (lokálna pohľadová dominante) na juhozápadnom nároží podľa vymedzenia vo výkrese B.06.
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
 - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej pohľadovej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
 - 165,800 m.n.m.
 - 169,300 m.n.m. pri architektonickej dominante
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m
 - 23,000 m pri architektonickej dominante
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **90** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **1 500** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 050** m².

Regulačná jednotka A.14:

- rozloha:
 - 3 000 m²
- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - pozemok pre plochy parkovo upravenú zeleň
 - verejná zeleň parkovo upravená s príslušnou obsahovou náplňou a vybavením mobiliárom
 - vodné plochy a prvky
 - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
 - spevnené oddychové plochy (spevnené plochy nepresiahnu 25% z celkovej výmery parkovo upravenej zelene).

Regulačná jednotka A.15:

- rozloha:
 - 1 500 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka A.16:

- rozloha:
 - 1 200 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka A.17:

- rozloha:
 - 1 200 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Sektor B:

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

Regulačná jednotka (blok) B.01:

- rozloha:
 - 0,44 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 4 nadzemné podlažia v uličnom priestore vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 156,800 m.n.m. na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach
 - 159,800 m.n.m. vo východnej časti bloku
- max. relatívna výška objektov:
 - 10,500 m na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach
 - 13,500 m vo východnej časti bloku
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:

- rozsah bývania:
 - cca **60** b.j.
- rozsah občianskeho vybavenia:
 - **750** m²
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 100** m².

Regulačná jednotka B.02:

- rozloha:
 - 1 200 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzem. častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka (blok) B.03:

- rozloha:
 - 0,39 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 4 nadzemné podlažia v uličnom priestore vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare 5 nadzemných podlaží, podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
 - 160,000 m.n.m. vo východnej časti v uličnom priestore bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 157,000 m.n.m. na západnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 160,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
 - 163,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
- max. relatívna výška objektov:
 - 13,500 m vo východnej časti v uličnom priestore bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 10,500 m na západnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
 - 16,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
- stanovenie stavebných čiar:

- podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **60** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **750** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **975** m².

Regulačná jednotka B.04:

- rozloha:
 - 1 100 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka (blok) B.05:

- rozloha:
 - 0,31 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 4 nadzemné podlažia vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
 - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01 a B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare 5 nadzemných podlaží, na juhovýchodnom okraji a nároží 6 nadzemných podlaží s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
 - 157,000 m.n.m. na severozápadnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 160,000 m.n.m. na severnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 163,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
 - 166,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
 - 160,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na južnom okraji bloku v uličnej čiare
- max. relatívna výška objektov:
 - 10,500 m na severozápadnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 13,500 m na severnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
 - 16,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare

- 19,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
- 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na južnom okraji bloku v uličnej čiare
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **45** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **600** m²
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **775** m².

Regulačná jednotka B.06:

- rozloha:
 - 1 500 m²
- verejný priestor
- vedľajší priehľad a smer na nové lokálne vnútorné dominanty zóny
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka (blok) B.07:

- rozloha:
 - 0,25 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
 - 5 nadzemných podlaží v strednej časti bloku
 - 4 nadzemné podlažia na severozápadnom okraji bloku
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
 - 166,000 m.n.m. na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
 - 163,000 m.n.m. v strednej časti bloku
 - 160,000 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
 - 16,500 m v strednej časti bloku
 - 13,500 m na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **35** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **600** m²

- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **625 m²**.

Regulačná jednotka B.08:

- rozloha:
 - 1 325 m²
- verejný priestor
- priehľad a smer na nové lokálne vnútorné dominanty zóny umiestnené vo funkčnom bloku C.03
- min. šírka verejného priestoru **vymedzeného nadzemnými časťami stavebných blokov a objektov (bez započítania plochy ich podzemných častí a terás nad nimi tvoriacich ich súčasť)**:
 - 20 m (**podmienka zohľadnenia svetlotechnického posúdenia zástavby**)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

Regulačná jednotka (blok) B.09:

- rozloha:
 - 0,44 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovoou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
 - rozsah OV – do 20% PP
 - vo vymedzenom priestore celozonálne zariadenie TI (nová el. VN rozvodňa) v stanovenom rozsahu
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
 - 5 podlaží v strednej časti bloku
 - 4 nadzemné podlažia na severovýchodnom okraji bloku
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,600
- max. absolútna výška objektov:
 - 166,100 m.n.m. na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
 - 163,100 m.n.m. v strednej časti bloku
 - 160,100 m.n.m. na západnom a severozápadnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
 - 19,500 m na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
 - 16,500 m v strednej časti bloku
 - 13,500 m na západnom a severozápadnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - cca **60** b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - **900 m²**
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 100 m²**.

Sektor C:

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

Regulačná jednotka (blok) C.01:

- rozloha:
 - 1,23 ha
- funkčné využitie:

- pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 - 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
 - 5 nadzemných podlaží na západnom okraji bloku orientovanom na blok D.01, s ustupujúcim posledným podlažím
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 166,800 m.n.m.
 - 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
 - 20,500 m
 - 17,500 m na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **20 000** m² PP (vrátane príp. plôch bývania)
 - parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu
 - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **3 075** m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

Regulačná jednotka C.02:

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

- rozloha:
 - 1 520 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 15 m
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (pešia zóna - sekundárna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zjazdový chodník
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

Regulačná jednotka (blok) C.03:

- rozloha:
 - 0,68 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:
 - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 - 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
 - 5 nadzemných podlaží na západnom okraji bloku orientovanom na blok D.03, s ustupujúcim posledným podlažím
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 166,800 m.n.m.
 - 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:

- 20,500 m
- 17,500 m na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **12 500** m² PP (vrátane príp. plôch bývania)
 - parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **1 700** m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

Regulačná jednotka C.04:

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

- rozloha:
 - 615 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 15 m
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (pešia zóna - sekundárna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zjazdový chodník
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

Regulačná jednotka (blok) C.05:

- rozloha:
 - 0,295 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 17,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **4 000** m² PP (vrátane príp. plôch bývania)
 - parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie

- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **740 m²**
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

Regulačná jednotka (blok) C.06:

- rozloha:
 - 0,28 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
 - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 163,800 m.n.m.
 - 171,300 m.n.m. v mieste lokálnej dominanty
- max. relatívna výška objektov:
 - 17,500 m
 - 25,000 m v mieste lokálnej dominanty
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **4 500 m² PP** (vrátane príp. plôch bývania)
 - parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **700 m²**
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

Regulačná jednotka C.07:

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

- rozloha:
 - 570 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 15 m
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (pešia zóna - sekundárna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zjazdový chodník.
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

Regulačná jednotka (blok) C.08:

- rozloha:
 - 0,25 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:

- 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 17,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **4 000** m² PP (vrátane príp. plôch bývania)
 - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (predpokladané nároky odhadom – 110 miest)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **625** m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

Regulačná jednotka C.09:

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

- rozloha:
 - 585 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 15 m
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (pešia zóna - sekundárna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zjazdový chodník.
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektora C.

Regulačná jednotka (blok) C.10:

- rozloha:
 - 0,21 ha
- funkčné využitie:
 - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
 - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
 - 17,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
 - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **3 500** m² PP (vrátane príp. plôch bývania)

- parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu
- parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - **525 m²**
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

Regulačná jednotka C.11:

- rozloha:
 - 6 700 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 25 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (hlavná pešia zóna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice na celom úseku bloku C 11
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie lokálnej dominanty zóny lokalizovanej vo vymedzenom bloku A.13.
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

Regulačná jednotka C.12:

- rozloha:
 - 2 000 m²
- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (hlavná pešia zóna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - pod úrovňou terénu príslušný podiel priestorov podchodu pre chodcov do historického jadra, vrátane príslušného občianskeho vybavenia, s možnosťou priameho prepojenia i na pozemné parkovacie priestory pod príslušnými blokmi sektoru C (s potrebou zaistenia bezkolízneho pohybu imobilných)
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice, katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba z centrálneho priestoru bloku C.12.

Sektor D:

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

Regulačná jednotka (blok) D.01:

- rozloha:
 - 1,17 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- max. výška objektov:
 - nezmenená (objekty NKP Cukrovar)
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa zachovaných objemov NKP
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:

- cca **9 000** m² PP
- parkovanie pre návštevníkov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp pod terénom so zelenou úpravou strechy na úrovni terénu
- celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D 01, je potrebné riešiť v susedných blokoch (primerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)
- parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - 2 000 m²
- v rámci bloku zachovať súčasný stavebné objemy objektov NKP nad terénom
- odstrániť všetky nehodnotné prístavby k objektom NKP a stavby dočasné
- jestvujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany
- prípadné nové stavby a objemy realizovať len v rozsahu pod úrovňou terénu (parkovacie priestory, pomocné technické zariadenia) tak, aby sa nenarušil a zachoval charakter komplexu cukrovarskej výroby.

Regulačná jednotka D.02:

- rozloha:
 - 1 400 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 14,5 m
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú (parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár).

Regulačná jednotka (blok) D.03:

- rozloha:
 - 0,72 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- max. výška zachovaných objektov:
 - nezmenená (administratívna budova a 2 objekty NKP Cukrovar)
- max. výška nových objektov nad terénom:
 - nové objekty v rozsahu prístavby ku skladu cukru II:
 - 3 NP
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa zachovaných objemov NKP
 - pri nových objektoch podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca **5 000** m² PP
 - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp pod terénom so zelenou úpravou strechy na úrovni terénu a pod objektom prístavby skladu cukru II
 - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D 03, je potrebné riešiť v susedných blokoch (primerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - 1 400 m²
 - v rámci bloku zachovať súčasný stavebné objemy objektov NKP nad terénom
 - odstrániť všetky nehodnotné prístavby k objektom NKP a stavby dočasné
 - jestvujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany

- prípadné nové stavby a objemy realizovať len:
 - v rozsahu prístavby skladu cukru II
 - v rozsahu pod úrovňou terénu (parkovacie priestory, pomocné technické zariadenia) tak, aby sa nenarušil a zachoval charakter komplexu cukrovarskej výroby.

Regulačná jednotka (blok) D.04:

- rozloha:
 - 0,18 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie,
- max. výška zachovaných objektov:
 - 3 + 1 (podkrovie) NP
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - cca 3 000 m² PP
 - parkovanie pre návštevníkov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp. pod terénom so zelenou úpravou strechy na úrovni terénu
 - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D.04, je potrebné riešiť v susedných blokoch (prímerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene:
 - 300 m².

Regulačná jednotka (blok) D.05:

- rozloha:
 - 0,19 ha
- funkčné využitie:
 - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- max. výška objektov:
 - max. výška existujúcich objektov — nezmenená (objekty zapísané v zozname pamätihodností mesta)
 - max. výška nových objektov:
 - 1 NP s rovnou strechou na severnej strane vymedzeného bloku
 - 2 NP so šikmou strechou v priestore medzi objektom melasníka (pôvodná tehlová stavba) a stanovenou uličnou čiarou
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - max. cca 2 300 m² PP
 - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp. pod terénom pod novými objektami
 - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej funkčnej náplne, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D.05, je potrebné riešiť v susedných blokoch (prímerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
- v rámci bloku zachovať súčasné stavebné objemy objektov zapísaných do zoznamu pamätihodností mesta nad terénom a odstrániť všetky nevhodné prístavby k týmto objektom a stavby dočasné
- existujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany

~~prípadné nové stavby a objemy realizovať len v prípustnom rozsahu a pri ich realizácii zabezpečiť podmienky na priame vnímanie pamiatkovo chránených objektov v celom rozsahu z parteru uličného priestoru (otvorená vnútorná dispozícia nových objektov s priehľadnou fasádou).~~

Sektor E. (hlavné verejné priestranstvá – komunikačná kostra zóny)

Regulačná jednotka E.01:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - pozemok pre plochy parkovo upravenú zeleň
 - verejná zeleň parkovo upravená
 - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
 - spevnené oddychové plochy
 - úprava ul. Pri kalvárii pre peší pohyb a cyklotrasu s vylúčením automobilovej dopravy v úseku od Trstínskej cesty po Cukrovú ul.

Regulačná jednotka E.02:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MZ ~~12/50~~ **8,5** a funkčnej triedy B2
 - spevnené plochy peších komunikácií
 - prístupové komunikácie k vymedzeným blokom zástavby funkčnej triedy C3 (parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár).

Regulačná jednotka E.03:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zastávky MHD
- min. šírka verejného priestoru:
 - 30 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominant zóny vymedzené v bloku C 01.

Regulačná jednotka E.04:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre návštevníkov a rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár, priestorová rezerva pre automobilovú komunikáciu kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1 **v prípade potreby v prognóznom období**
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
 - 30 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominant zóny vymedzené v bloku A 12.

Regulačná jednotka E.05:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:

- uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
- spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
- verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- zastávky MHD
- min. šírka verejného priestoru:
 - 40 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominánt zóny lokalizované v bloku A 12, A.13, C.06.

Regulačná jednotka E.06:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
 - 40 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice v celom úseku bloku E.06
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnej dominanty zóny vymedzenej v bloku C.06 v celom úseku bloku E.06.

Regulačná jednotka E.07:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - zastávky MHD
- min. šírka verejného priestoru:
 - 30 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominánt centra – Katedrála sv. Jána Krstiteľa v celom úseku bloku E.07.

Regulačná jednotka E.08:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia kategórie MO 13,5/30 a funkčnej triedy C2
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
 - 30 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých vymedzených blokoch).

Regulačná jednotka E.09:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
 - automobilová komunikácia na Rybníkovej ul. kategórie MZ 30/40 a funkčnej triedy B3
 - automobilová komunikácia na Šrobárovej ul. kategórie MZ 9/40 a funkčnej triedy B3
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
 - uličný podchod pre chodcov pod Rybníkovou ul. v smere Štefánikova — zóna Cukrovar vrátane primeraného občianskeho vybavenia (so zabezpečením podmienok pre bezkolízny

~~pohyb imobilných, presvetlenie podchodu pre peších a výstupy z podchodu je potrebné riešiť tak, aby nebránil výhľadu chodca zo zóny Cukrovar na Štefánikovu ulicu~~
~~— v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. a výstavby podchodu pre chodcov vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikty bývalej Hornej mestskej brány a prípadne iných významných nálezov.~~

Regulačná jednotka E.10:

- ~~— verejný priestor~~
- ~~— funkčné využitie:~~
 - ~~— plocha verejného parkoviska, v budúcnosti možnosť výstavby parkovacieho domu (možné v rámci polyfunkčnej vybavenosti)~~
- ~~— prípustné funkcie:~~
 - ~~— uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru~~
 - ~~— verejná zeleň parkovo upravená, stromoradia~~
 - ~~— regulatívy budúcej zástavby budú špecifikované samostatne v ďalšej etape úlohy vo väzbe na pripravovanú investičnú výstavbu na príľahlom území zóny Slávia.~~

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na území zóny Trnava – Cukrovar ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

A.2.10. Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy

Etapizácia budovania zóny Cukrovar bude závisieť o reálnych možnostiach budúcich investorov.

Je pravdepodobné, že vzhľadom na rozsah investícií a náročnosť stavebných riešení bude realizácia výstavby v zóne Cukrovar trvať cca 10 rokov.

Pre zabezpečenie budúcej výstavby a prevádzky nových objektov bude potrebné realizovať nasledovné investície:

- ~~— asanáciu el. VN rozvodne pri toku Trnávka vzhľadom na jej lokalitu v trase novej príjazdovej komunikácie do zóny a vybudovanie novej rozvodne na vymedzených plochách~~
- asanáciu ostávajúcich objektov v areáli cukrovaru, ktoré nie sú pamiatkovo chránené
- likvidáciu odkalovacích nádrží v severovýchodnej časti areálu cukrovar
- ~~rekonštrukcia križovatky Trstínska cesta – Ružindolská – Cukrová ulica na okružnú križovatku a vybudovanie premostenia Trnávky v trase Cukrovej ulice, vrátane rekonštrukcie Cukrovej ul. na kategóriu MO 9/50 MZ 8,5/50 podľa ÚPN M Trnava~~
- rekonštrukcia Rybníkovej ulice min. V úseku Šrobárova – Štefánikova – Hornopotočná podľa dopravného riešenia, vrátane rekonštrukcie existujúcich križovatiek, resp. vybudovania nových v rozsahu Zelený krížek – Šrobárova – Rybníková, Rybníková – Štefánikova, Rybníková – nový vstup do zóny Cukrovar, **vrátane vybudovania nadchodu pre peších a cyklistov na vymedzených plochách a Rybníková – Hornopotočná – nový vstup do Slávie a parkoviska**
- ~~rekonštrukcia existujúcej križovatky Trstínska – T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova na okružnú križovatku vrátane nového pripojenia vetvy do zóny Cukrovar po novom premostení ponad tok Trnávky podľa návrhu dopravného riešenia~~
- ~~rekonštrukcia križovatky Hospodárska – Zelený krížek na okružnú križovatku podľa dopravného riešenia~~
- vybudovanie novej hlavnej komunikačnej kostry zóny Cukrovar v rozsahu vymedzených blokov E.03, E.04, E.05, E.06, E.07
- napojenie územia zóny na verejný vodovod na Šrobárovej, Rybníkovej ul. a Trstínskej ceste a jeho zokruhovanie počas výstavby zóny i s vodovodom na Cukrovej ul. podľa návrhu vodného hospodárstva
- rekonštrukciu existujúceho zberača DN v lokalite Slávia z DN 800 na DN 1 400 a napojenie zóny Cukrovar na tento zberač podľa návrhu vodného hospodárstva
- vybudovanie odbočenia z existujúceho horúcovodu v priestore Rybníkovej ul. do zóny Cukrovar podľa návrhu energetiky (s možným zokruhovaním v ďalších etapách s horúcovodom v úseku ul. A. Kubinu – Trstínska cesta

- vybudovanie novej trasy VN el. 22 kV kábelového vedenia č. 1029 vrátane nových rozvodní podľa návrhu energetiky.

Bez potreby uvedených prác je možné realizovať v redukovanom rozsahu rozvoj a obnovu historických objektov podľa návrhu riešenia v sektore D, vzhľadom na jestvujúce pripojenie objektov na technickú infraštruktúru a verejnú cestnú sieť.

Výstavbu v zóne Cukrovar je v návrhovom období potrebné koordinovať s rozvojom základnej komunikačnej kostry mesta Trnava:

- súčasťou realizácie 1. etapy rozvoja zóny Cukrovar pozostávajúcej z výstavby bytových domov vo vymedzenom bloku B (v limitovanom rozsahu s nárokmi na statickú dopravu v objeme 625 odstavných a parkovacích miest) je vybudovanie trojramennej okružnej križovatky na Cukrovej ulici v mieste napojenia novej komunikácie do zóny Cukrovar v určenej lokalite;
- podmienkou realizácie 1 – 2 etapy rozvoja zóny Cukrovar pozostávajúcej z budovania občianskej vybavenosti v limitovanom rozsahu s nárokmi na statickú dopravu v objeme do 420 parkovacích stání vo vymedzenom bloku C je jej napojenie novou stykovou križovatkou z rekonštruovanej komunikácie Rybníková ul. ako 4-pruhovej smerovo nerozdelennej komunikácie funkčnej triedy B2, v kategórii MZ 15,5/60 v určenej lokalite, pričom súčasťou výstavby bude aj nadchod pre peších nad Rybníkovou ulicou v smere Štefánikova ul. - Cukrovar.

Súčasťou ďalších etáp výstavby v návrhovom období bude vybudovanie komunikácie prepájajúcej Rybníkovú ulicu a Cukrovú ulicu v zmysle stanoveného vymedzenia. Podkladom pre návrh riešenia dopravnej obsluhy a napojenia ďalších etáp výstavby bude vypracovanie odbornej dopravnej štúdie v primeranom rozsahu.

A.2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Pozemky pre verejnoprospešné stavby:

Za stavby verejnoprospešné možno považovať stavby určené na na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia, podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v meste v rozsahu:

- Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie plôch verejnej zelene vo vymedzenom funkčnom bloku A.05, A.14, E.01, E.06
 - zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia
 - renaturácia toku Trnávky v max. reálnom rozsahu a vybudovanie izolačného valu na pravom brehu v priestore novovymedzenej okružnej križovatky
 - zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu
 - opatrenia na likvidovanie ekologickej záťaže z priemyselnej výroby a odstránenie kalových polí v areáli cukrovaru.
- Verejnoprospešné stavby na úseku dopravy:
 - rekonštrukcia Rybníkovej ulice v zmysle stanovenej koncepcie, vrátane vybudovania vstupu do zóny Cukrovar v priestore vymedzeného bloku E.07
 - ~~— prestavba križovatky Hospodárska — T. Vansovej — Trstínska — Šrobárova — nový vjazd do zóny Cukrovar v priestore bloku E.04~~
 - ~~— prestavba križovatky Hospodárska — Zelený križek~~
 - ~~— prestavba križovatky Trstínska — Ružindolská — Cukrová~~
 - rekonštrukcia Cukrovej ul. na kategóriu MO 9/50 vrátane premostenia toku Trnávka a podľa návrhu vo vymedzenom úseku zóny Trnava – Cukrovar na kategóriu MZ 14/50
 - vybudovanie nového systému hlavných komunikácií na území zóny v rámci vymedzených blokov E.03, E.04, E.05, E.06, E.07, E.08, vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia

- vybudovanie systému obslužných a prístupových komunikácií na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia vo vymedzených blokoch A.06, A.07, A.08, A.09, A.15, A.16, A.17, B.02, B.04, B.06, B.08, D.02, E.02 vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia
- vybudovanie hlavného pešieho ťahu na území zóny v rámci vymedzených blokov C.11, C.12
- vybudovanie ~~pedchodu~~ **nadchodu** pre peších **a cyklistov** v pokračovaní Štefánikovej ul. ~~pod~~ **nad** Rybníkovou ulicou do zóny Trnava – Cukrovar ako verejné priestranstvo so zakomponovaním historických nálezov a artefaktov Barbakanu
- vybudovanie vedľajších peších priestorov na území zóny v rámci vymedzených blokov C.02, C.04, C.07, C.09
- ~~— vybudovanie verejného parkoviska vo vymedzenom bloku E.10, s rezervou pre hromadný parkovací dom (možný i v rámci polyfunkčného zariadenia)~~
- úprava ul. Pri kalvárii ako ulicu pre cyklistov a peších s vylúčením automobilovej dopravy a jej začlenenie do parku Kalvárie rozšíreného o zeleň vo vymedzenom bloku E.01
- vybudovanie liniek a zastávok ~~MHD~~ **MAD** na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia
- vybudovanie cyklotrasy na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia.
- verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:
 - výstavba nových VN el. rozvodní v určených priestoroch, vrátane novej trasy VN č. 1029 cez územie zóny
 - rozvoj VN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj NN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - výstavba novej horúcovodnej odbočky do zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ul. v zmysle stanovenej koncepcie
 - výstavba horúcovodnej siete v zóne Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie
 - prepojenie novej horúcovodnej siete zóny cukrovar na jestvujúci horúcovod v priestore ul. A. Kubinu – Trstínska v zmysle stanovenej koncepcie
 - výstavba RS VTL/STL tlaku plynu v lokalite na severnej strane cukrovej ulice v alternatíve zásobovania zóny Cukrovar alebo jej časti zemným plynom
 - výstavba STL plynovodnej siete v lokalite Zóny Cukrovar v alternatíve zásobovania zóny alebo jej časti zemným plynom v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.
- verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
 - napojenie zóny na jestvujúci verejný vodovod na Rybníkovej, Šrobárovej, Trstínskej a Cukrovej ul. vrátane ich zokruhovania v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj verejnej vodovodnej siete na území zóny Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie
 - zabezpečenie údržby, zachovania prietoknosti vodného toku Trnávka a čiastočnej rekonštrukcie v úseku odľahčovacej komory, resp. výustí dažďových vôd v zmysle stanovenej koncepcie
 - napojenie splaškovej kanalizácie na jestvujúci kanalizačný zberač DN v lokalite Slávia a na jestvujúcu kanalizáciu v ul. Pri kalvárii
 - rozvoj verejnej splaškovej kanalizácie na území zóny Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie
 - odvádzanie dažďových vôd z územia zóny Cukrovar ~~do recipientu toku Trnávka~~ v zmysle stanovenej koncepcie
 - ~~— výstavba retenčných nádrží s potrebnou kapacitou na zachytávanie dažďových vôd z dažďovej kanalizácie pred ich odvedením do recipientu — vodného toku Trnávka —~~

Verejnoprospešné stavby sú označené v schéme a ich poloha a rozsah vo vzťahu k pozemkov je vyznačená v príslušných výkresoch grafickej časti územného plánu.

Pozemky na stavebnú uzáveru:

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie:

V riešenom území zóny je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu v areáli cukrovaru asanovať objekty, ktoré nie sú pamiatkovo chránené v rozsahu:

Ozn.	Názov objektu (pôvodné využitie)	Parc. č.
------	----------------------------------	----------

01.	Sklad MTZ	3461/5
02.	Vážnica	3461/6
04.	Sklad chemikálií	3461/9
05.	Sklad olejov	3461/4
06.	Sklad MTZ	3461/3
07.	Spevnená plocha	3461/1
08.	Repný splav	
11.	Kolkáreň	3460/5
12.	Závodný klub	3460/3
13.	Garáž	3460/2
14.	Expedičný sklad cukru	3461/13
19.	Sklady	3456/6, bez p.č.
28.	Rozvodňa VN	3461/19
29.	Čerpacia stanica mazutu	3461/20
31.	Hasenka (v asanácii)	3448/4 - 6
38.	Mechanická dielňa	3461/26
39.	Rezková jama	
40.	Studňa	
41.	Kompresorovňa	3461/29
42.	Borsing	3461/29
43.	Sedimentačný stupeň ČOV	
45.	Investičné sklady	3461/1 - 3
46.	Repné laboratórium	
47.	Vážnica	
48.	Vážnica	
51.	Lapač piesku (v asanácii)	3542/20 - 22
52.	Sedimentačná nádrž	3542/19
53.	Výrobná a admin. budova	3542/17 - 18
54.	Sedimentačná nádrž	3542/15
55.	Vyrovňavacia hydrolyzačná nádrž	3542/12 - 13
56.	Anaeróbny reaktor (v asanácii)	3542/8 - 9
57.	Flokulačná nádrž	3542/7 - 8
58.	Dosadzovacia nádrž	3542/11
59.	Aktivačná nádrž	3542/12 - 13
60.	Dosadzovacia nádrž	3542/16
63.	Budova odvodnenia kalu (v asanácii)	3542/25
64.	Kalové polia	3542/1
	Železničná vlečka	
	Spevnené plochy a komunikácie	
	Nehodnotné prístavby k objektom NKP a objektom zaradeným medzi pamätihodnosti mesta	
	Stavby dočasné	

Asanácia týchto objektov **sa v uplynulom období z väčšej časti už zrealizovala** ~~realizuje priebežne a väčšina z nich bude pravdepodobne odstránená do doby spracovania a schválenia návrhu riešenia ÚPN zóny Cukrovar.~~

Ostatné objekty, ktoré nie sú uvedené v tabuľke objektov určených na asanáciu, už boli odstránené.

A.2.12. Návrh záväznej časti

Návrh záväznej časti tvorí samostatnú prílohu C.