

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

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA (INVESTIČNÝ ZÁMER)

**KOMERČNO-PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA
TRNAVA, ZELENEČSKÁ – MIKOVÍNIHO UL.**

A. Textová časť

Júl 2017

Urbanistická štúdia
(Investičný zámer)
Komerčno-podnikateľská zóna
Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul.

OBJEDNÁVATEĽ (INVESTOR):

ISMONT, s.r.o.,
Strojárska 1C, 917 02 Trnava

SPRACOVATEĽ:

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

Spolupráca:

Dopravno-inžinierske podklady:
HBH Projekt, spol. s r.o.,
Ing. Tatiana Blanárová

Odborná spolupráca v zastúpení investora:
ATELIÉR KM, spol. s r.o.,
Boleráz 721, 919 08 Boleráz
Ing. Lukáš Mišovič
Ing. Juraj Kyselica

OBSAH ÚLOHY:**A. Textová časť****B. Grafická časť**

- B.01. Výkres širších vzťahov
M 1:5 000
- B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu – variant 1
M 1:1 000
- B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu – variant 2
M 1:1 000
- B.03. Dopravná vybavenosť – variant 1
M 1:1 000
- B.03. Dopravná vybavenosť – variant 2
M 1: 1 000
- B.04. Verejná technická vybavenosť – variant 1
M 1:1 000
- B.05. Priestorová a funkčná regulácia riešeného územia – variant 1
M 1:1 000
- B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok – variant 1
M 1:1 000
- B.07. Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy
M 1:1 000

C. Príloha

Dopravno-inžinierske podklady

A.	<u>Textová časť</u>	
A.1.	Základné údaje	
A.1.1.	Hlavné ciele a úlohy	4
A.1.2.	Prehľad východiskových podkladov	6
A.2.	Návrh urbanistickej štúdie	
A.2.1.	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	7
A.2.2.	Opis riešeného územia	7
A.2.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava	7
A.2.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia	8
A.2.4.1.	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	8
A.2.4.2.	Ochranné pásma	8
A.2.4.3.	Chránené územia	8
A.2.4.4.	Stavebné uzávery	8
A.2.4.5.	Limity technického vybavenia	9
A.2.4.6.	Ochrana PPF	10
A.2.4.7.	Ochrana LPF	10
A.2.4.8.	Ochrana prírody a krajiny	10
A.2.4.9.	Ochrana kultúrnych pamiatok	10
A.2.5.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	11
A.2.5.1.	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	13
A.2.5.2.	Riešenie verejnej technickej vybavenosti	16
A.2.5.2.1.	Vodné hospodárstvo	17
A.2.5.2.2.	Energetika	18
A.2.5.2.3.	Telekomunikácie a spoje	19
A.2.6.	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia	20
A.2.7.	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	20
A.2.8.	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	20
A.2.9.	Chránené časti krajiny	26
A.2.10.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby	26
A.2.11.	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	26

A.1. Základné údaje

Názov úlohy:

Urbanistická štúdia (Investičný zámer) Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul.

Miesto:

Katastrálne územie Trnava, lokalita Zelenečská – Mikovíniho ul., parc.č.:

9073/1,
9073/2,
9073/8,
10547/2,
10548/3,
10548/32,
10548/37

vo vymedzenom rozsahu riešeného územia,

ako aj

8380/9,
8381/1,
8381/3,
10547/1

vo vymedzenom rozsahu záujmového územia.

Okres:

Trnava

Kraj:

Trnavský

Objednávateľ:

ISMONT s.r.o.
Strojárska 1C, 917 02 Trnava

Spracovateľ:

Ing.arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt
Ing.arch. Pavol Zibrin

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Potrebu spracovania Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ určujú príslušné ustanovenia záväznej časti územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Urbanistická štúdia „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ je spracovaná podľa Zadania v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zadanie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 15.11.2016 uznesením č.495/2026.

Po prerokovaní návrhu Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ a schválení jej čistopisu Mestským zastupiteľstvom v Trnave v zmysle platnej legislatívy (§4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov), bude UŠ podkladom pre nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia, resp. pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie jednotlivých stavebných celkov a objektov v areáli komerčno-podnikateľskej zóny, ako aj plôch verejne prístupnej zelene areálu a zelene príľahlých verejných priestranstiev, sietí technickej infraštruktúry a dopravy predmetnej zóny.

Riešenie funkčno-prevádzkového usporiadania zóny bude vytvárať podmienky pre vznik areálu a zariadení poskytujúcich služby v oblasti obchodu, služieb a administratívy s doplnkovými funkčnými zložkami v zmysle záväzných regulatívov stanovených Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v zmysle neskorších zmien.

Návrh urbanistickej štúdie bude koordinovať investičné zámery s územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov, ako aj so známymi investičnými zámermi definovanými investormi na príslušnom území.

Celkové riešenie Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, bude vyčleňovať vymedzené plochy v riešenej lokalite ako:

- zmiešané územie (občianska vybavenosť, obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby s kódom funkčného využitia:

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

realizované v návrhovej etape do r. 2025.

Verejné prerokovanie urbanistickej štúdie bude zabezpečené v rovnakých lehotách, aké platia pri prerokovaní územného plánu zóny.

Urbanistická štúdia je spracovaná v komplexnom rozsahu a štruktúre pre ÚPD zóny:

A. Textová a tabuľková časť

A.1. Základné údaje

A.2. Návrh riešenia

s definovaním najmä:

- urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia, funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov stavieb, riešenie podnikateľských aktivít a občianskeho vybavenia, zelene, priestorovej kompozície a organizácie územia
- začlenenia stavieb do príslušnej zástavby
- určenia pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb, s určením možného zastavania a únosnosti využívaného územia
- chránených častí krajiny
- etapizácie, vecnej a časovej koordinácie výstavby
- pozemkov na verejnoprospešné stavby.

B. Grafická časť

-
- B.01. Výkres širších vzťahov
M 1:5 000
- B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu – variant 1
M 1:1 000
- B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu – variant 2
M 1:1 000
- B.03. Dopravná vybavenosť – variant 1
M 1:1 000
- B.03. Dopravná vybavenosť – variant 2
M 1: 1 000
- B.04. Verejná technická vybavenosť – variant 1
M 1:1 000
- B.05. Priestorová a funkčná regulácia riešeného územia – variant 1
M 1:1 000
- B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok – variant 1
M 1:1 000
- B.07. Výkres záberov poľnohospodárskej pôdy
M 1:1 000

C.

Príloha

Dopravno-inžinierske podklady

Počas priebehu spracovania návrhu urbanistickej štúdie, na základe požiadaviek dotknutých orgánov a organizácií, resp. požiadaviek investora, vznikla potreba niektoré dielčie riešenia navrhnúť v alternatívach:

- riešenie napojenia zóny na cestu III/1287:
 - variant 1 – ako stykovú križovatku,
 - variant 2 – ako okružnú trojramennú križovatku;
- riešenie zabezpečenia tepelnej energie:
 - variant 1 – napojením navrhovaných objektov na jestvujúci horúcovod DN 600 v priestore Mikovíniho ulice,
 - variant 2 – napojením navrhovaných objektov na jestvujúcu STL plynovodnú sieť v priestore Zelenečskej ulice (v mieste podľa určenia SPP a.s.);
- využitie a odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch:
 - variant 1 – vybudovaním samostatnej dažďovej kanalizácie, ktorá bude po prečistení vôd v lapole odvádzat' do vsakov v riešenej lokalite, resp. bude umožňovať využitie dažďových vôd pre ich kumulovanie v malých vodných plochách v rámci parkových plôch, resp. ich využitie na zavlažovanie plôch zelene,
 - variant 2 – odvádzanie dažďových vôd novou jednotnou gravitačnou kanalizáciou do jestvujúceho kanalizačného zberača DN 1600 v priestore medzi riešenou lokalitou a tokom Trnávky, s ukončením v ČOV Zeleneč.

Na základe výsledku verejného prerokovania návrhu urbanistickej štúdie môže byť čistopis urbanistickej štúdie vo výslednej variante riešenia.

A.1.2. Prehľad východiskových podkladov

Pre riešené územie nebola spracovaná žiadna územno-plánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.

Základnou príslušnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Aktuálne znenie Územného plánu mesta Trnava definuje vymedzené plochy komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. ako plochy určené pre vybudovanie areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb (funkčný kód B 06) v návrhovej etape.

Pri spracovaní UŠ boli použité nasledovné podklady:

- polohopisné a výškopisné zameranie (TM – mesto Trnava)
- katastrálna mapa mesta Trnava (stav 01.01.2017)
- Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien
- definované zámery investora
- reambulácia riešeného územia
- zadanie pre spracovanie Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul., schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 15.11.2016 uznesením č. 495/2016.

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

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

Riešené územie Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. je vymedzené parc.č. 9073/1, 9073/2, 9073/8, 10547/2, 10548/3, 10548/32, 10548/37 v k.ú. Trnava.

Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené navyše parc.č. 8380/9, 8381/1, 8381/3, 10547/1 v predpokladanom rozsahu potrebnom pre napojenie riešeného územia na verejnú komunikáciu (cestu III/1287 a Mikovíniho ulicu) a technickú infraštruktúru v priestore Mikovíniho ulice a cesty III/1287., príp. v priestore pripojenia na jestvujúcu STL plynovodnú sieť a na VN el. kábelové vedenie a trasou pripravovaného Južného obchvatu cesty I/61.

A.2.2. Opis riešeného územia

Riešené územie Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ je vymedzené:

- plochou parcely č. 10548/32 – k.ú. Trnava, v časti vymedzenej ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien pre kód funkčného využitia B.06.

Riešené územie v súčasnosti sa nachádza mimo jestvujúcich hraníc zastavaného územia mesta a v rozsahu cca 3,0967 ha je poľnohospodárskou pôdou (orná pôda) zaradenou v 1. skupine BPEJ. Výmera riešeného územia je cca 3,42 ha.

Riešené územie je rovinaté, s veľmi miernym sklonom v smere k vodnému toku Trnávka.

Na jeho ploche sa nenachádzajú žiadne nadzemné objekty a trasy T.I.

Siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu potrebné na napojenie riešeného územia sa nachádzajú v priestore príľahlých komunikácií na Mikovíniho ulici a cesty III/1287.

Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené:

- v predpokladanom rozsahu potrebnom pre napojenie riešeného územia na verejnú komunikáciu a technickú infraštruktúru v priestore Zelenečskej ul. a Mikovíniho ul.;
- plochou medzi riešeným územím a navrhovanou trasou Južného obchvatu I/61 vymedzenou v zmysle ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien ako plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií (s kódom funkčného využitia Z.04);
- plochou medzi riešeným územím a tokom Trnávka, vymedzenou v určenom rozsahu parc.č. 10548/32 – k.ú. Trnava podľa ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v zmysle neskorších zmien rozsahu ako plochy parkov (s kódom funkčného využitia Z.02).

Riešené i záujmové územie je súčasťou k.ú. Trnava.

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

Pre riešené územie nebola spracovaná žiadna územno-plánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.

Základnou príslušnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Navrhované funkčno-priestorové využitie riešeného vymedzeného územia Urbanistickou štúdiou „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ je v súlade s príslušným vyšším stupňom územno-plánovacej dokumentácie.

Príslušné ustanovenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov vymedzujú lokalitu riešeného územia komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. ako nové záberové rozvojové plochy:

- zmiešané územie (obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby) s kódom funkčného využitia:
B.06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb,

s predpokladom realizácie v návrhovej etape (do r. 2025), pričom je potrebné pre dané územie zabezpečiť spracovanie príslušnej urbanistickej štúdie v zmysle §4, čl. 2 a 4 Stavebného zákona.

Limity a regulatívy stanovené záväznou časťou ÚPD vyššieho stupňa sú zohľadnené v návrhu urbanistickej štúdie v plnom rozsahu.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

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

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia ako i do vymedzeného záujmového územia zasahujú ochranné pásma (resp. bezpečnostné pásma) koridorov a trás jestvujúcej i navrhovanej technickej infraštruktúry v rozsahu:

- VN 22 kV kábel:
 - OP = 1 m;
- STL plynovod:
 - OP = 2 m;
- mestská kanalizácia:
 - OP = 1,5 m;
- mestský vodovod:
 - OP = 1,5 m;
- telekomunikačné káble:
 - OP = 1 m.
- horúcovod v ZÚ:
 - OP = 1 m na každú stranu.

Do riešeného územia ako i do vymedzeného záujmového územia zasahujú ochranné pásma koridorov a trás jestvujúcej i navrhovanej dopravnej infraštruktúry v rozsahu:

- cesta I/61 – Južný obchvat (navrhovaný):
 - OP = 50 m;
- cesta III/1287 – jestvujúca:
 - OP = 20 m.

A.2.4.3. Chránené územia

Na riešenom území obytnej zóny v lokalite Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. nie je žiadne chránené prírodné územie.

Budúca výstavba nezasahuje do jestvujúcich chránených území ani ich ochranných pásiem.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou.

Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na riešenom území obytnej zóny v lokalite Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Okrajom pozdĺž Mikovíniho ulice, resp. cesty III/1287 sú trasované siete technickej infraštruktúry v rozsahu:

- horúcovod 2 x DN 600
- vodovod DN 150 a DN 100
- telekomunikačný kábel jednotlivých operátorov (Orange, Telecom, SWAN, Tomnet)

s vymedzenými ochrannými a bezpečnostnými pásmami, ktoré limitujú možnosti využitia riešeného územia riešenej zóny a pri jej usporiadaní je potrebné ich zohľadniť.

Medzi riešeným územím a vodným tokom Trnávka (cez parc.č. 10548/32) je trasovaný kanalizačný zberač B 1600.

Zásobovanie územia komečno-podnikateľskej zóna v lokalite Zelenečská – Mikovíniho ul. jednotlivými médiami technickej infraštruktúry je možné zabezpečiť s nasledovnými limitujúcimi faktormi pre ďalší rozvoj územia:

- zásobovanie el. energiou:
 - z navrhovanej VN 22 kV prípojky s osadenou trafostanicou 22/0,42 v priestore komerčno-podnikateľskej zóny. Navrhovaná VN prípojka predpokladanej dĺžky 2x168 m bude trasovaná od pripravovanej TS 2x400 kVA v lokalite bytovej výstavby na severnej strane Mikovíniho ul. s vydaným SP (napojená na jestvujúce VN el. vedenie – linka č. 1001). Výkon TS Komerčno-podnikateľská zóna bude upresnený na základe konkrétnych požiadaviek budúcich odberateľov v následnom stupni dokumentácie.
- zásobovanie teplom:
 - vybudovaním horúcovodnej prípojky z jestvujúceho horúcovodu DN 600 v priestore Mikovíniho ul. prechádzajúcim okrajom riešenej komerčno-podnikateľskej zóny. Výkony OST a ich umiestnenie budú upresnené na základe konkrétnych požiadaviek budúcich odberateľov v ďalších stupňoch dokumentácie.
- zemným plynom:
 - alternatívnym spôsobom zabezpečenia tepelnej energie môže byť (v prípade súhlasného stanoviska príslušných orgánov a organizácií) zemným plynom, dodávaným do riešenej komerčno-podnikateľskej zóny z jestvujúcej STL siete v priestore Zelenečskej ulice (miesto pripojenia bude určené SPP a.s.). Prípadné požiadavky na odber zemného plynu budú upresnené v ďalšom stupni dokumentácie.
- zásobovanie vodou:
 - z jestvujúceho vodovodu DN 150, resp. DN 100 nachádzajúceho sa v priestore cesty III/1287 a Mikovíniho ulice, pričom bude vhodné vytvoriť podmienky na jeho prípadné zokruhovanie. Upresnenie požiadaviek na odber vody bude súčasťou následného stupňa dokumentácie.
- odvádzanie splaškových vôd:
 - splaškové vody z lokality komerčno-podnikateľskej zóny budú odvádzané navrhovanou splaškovou gravitačnou kanalizáciou zaústenou do jestvujúceho kanalizačného zberača B DN 1600 v priestore medzi riešenou lokalitou a tokom Trnávka.
- odvádzanie dažďových vôd:
 - odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch verejných komunikácií v riešenom území sa predpokladá dažďovou kanalizáciou zaústenou do vsakov na vymedzených plochách;
 - pre stanovenie výslednej koncepcie odvádzania dažďových vôd zo spevnených plôch komerčno-podnikateľskej zóny a pre posúdenie vhodnosti budovania a lokalizácie vsakov bude potrebné pred spracovaním príslušných DÚR technickej infraštruktúry vypracovať inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum;
 - podrobnejšie riešenie bude predmetom následných stupňov dokumentácie a bude vychádzať so záverov vykonaného IGP a hydrogeologického prieskumu;
 - variantným riešením odvádzania dažďových vôd je vybudovanie jednotnej gravitačnej kanalizácie v zóne, so zaústením do kanalizačného zberača B DN 1600 (za podmienky súhlasného stanoviska príslušných orgánov a organizácií). Dažďové vody odvádzané z plôch parkovísk bude potrebné prečistiť v ORL pred ich zaústením do jednotnej kanalizácie.

Koncepcia napojenia zóny na siete T.I. je definovaná v kap. A.2.5.2. a výkrese B.4.

Priestorové limity jestvujúcich koridorov technického vybavenia vymedzené ich ochrannými pásmami sú definované v kap. A.2.4.2 a nie sú limitom pre navrhovanú výstavbu.

Trasy jestvujúcej technickej infraštruktúry, ich ochranné, resp. bezpečnostné pásma sú zohľadnené v návrhu priestorového usporiadania Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul.

A.2.4.6. Ochrana PPF

Riešené územie je v súčasnosti poľnohospodárskou pôdou, ktorá sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta Trnava (extravilán).
Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy v rozsahu lokality Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Moikovíniho ul. – 3,0967 ha.
BPEJ záberu – 0019002 – 1.skupina, bez vybudovaných závlah a odvodnení.

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území Komerčno-podnikateľskej zóny v lokalite Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.
Počas predpokladanej výstavby nedôjde k záberu LPF.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

Rozvojové plochy obytnej zóny v lokalite Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany.

Koncepcia rozvoja riešeného územia nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, pretože sa nachádza na plochách vyhradených platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu rodinných domov a izolačnú zeleň v prognózne rozvojovej etape.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

Pre navrhovanú stavbu nie sú stanovené žiadne podmienky orgánu pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody.

V riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené.
Usporiadanie navrhovaných stavebných fondov a ich výškové členenie nenaruší celkové merítko mesta a danej lokality. Predpokladaná výška zástavby navrhovaných plôch nebude vytvárať bariérový pohľadový efekt a nenaruší prípadnú historickú panorámu mesta.

V zmysle platnej legislatívy, Krajský pamiatkový úrad v územnom konaní vydá stanovisko k pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (stavby technického vybavenia, budovanie komunikácií) tak, aby stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami nedošlo k prípadnému narušeniu archeologických nálezísk alebo k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

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

Celková plocha riešeného územia Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. (vrátane riešenia úpravy navrhovaných križovatiek na ceste III/1287 a Mikovíniho ulici je 3,42 ha.

Plocha areálu komerčno-podnikateľskej zóny (v rámci časti parc. č. 10548/32 je 3,1 ha.

V zmysle zadania, Urbanistická štúdia „Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ulica“ rieši nasledovné zásady základného funkčno-priestorového usporiadania:

- navrhnuť funkčno-priestorové usporiadanie zóny tak, aby sa na jej území mohli postupne realizovať jednotlivé areály a zariadenia obchodu, služieb a nezávadných podnikateľských nevýrobných, príp. výrobných aktivít mestotvorného charakteru, tvoriace ucelený prevádzkový systém orientovaný na danú dominantnú funkciu, ktorý môže byť prepojený na jestvujúci verejný priestor Zelenečskej ulice a Mikovíniho ulice i novonavrhované plochy verejnej zelene medzi riešeným územím a tokom Trnávka,
- zohľadniť skutočnosť, že po vybudovaní Južného obchvatu I/61 sa riešené územie stane jedným z hlavných vstupov do mesta Trnava, s potrebou vytvorenia kvalitného mestotvorného parteru orientovaného do priestoru Zelenečskej ulice v celom úseku navrhovaného areálu,
- využiť plochy v ochrannom pásme navrhovaného Južného obchvatu I/61 tak, aby tvorili ucelenú súčasť systému plôch zelene zóny,
- stanoviť vnútornú štruktúru a usporiadanie zóny, s prihliadnutím na predpokladaný funkčno-priestorový rozvoj na prilahlých plochách,
- členiť riešené územie na jednotlivé areály, parcely a objekty vrátane stanovenia ich základných priestorových a plošných regulatívov rozsahu a intenzity zástavby,
- novým mestotvorným parterom vymedziť nové verejne prístupné uličné priestory a priestory spoločenských kontaktov orientovaných k ceste III/1287 (s príslušným mobiliárom),
- definovať zásady priestorového a architektonického riešenia navrhovaných objektov v kontakte s budúcimi plochami verejnej parkovej zelene medzi riešeným územím a tokom Trnávka.

Územie komerčno-podnikateľskej zóny je rozčlenené na 3 časti, ktoré môžu vytvoriť samostatné funkčno-prevádzkové areály:

Časť A:

Administratívna budova

zastavaná plocha – cca do 960 m²

plocha kancelárií – cca 3 800 m²

plocha spoločných priestorov – cca 800 m²

plocha parkovacích priestorov pod objektom – cca 800 m²

počet zamestnancov – cca 130

počet parkovacích miest – min. 50 (z toho cca 34 pod objektom)

plocha prislúchajúceho pozemku areálu k časti A – 2 810 m² (z toho plocha zelene cca 920 m²)

Časť B:

Retailový predaj

- zastavaná plocha – cca 3 800 m²

- celková plocha predajní retail – cca 3 550 m²

- plocha parkovacích priestorov pod objektom – cca 1 300 m²

- počet zamestnancov – cca 40

- počet parkovacích miest – min. cca 142 (z toho cca 63 pod objektom)

- plocha prislúchajúceho pozemku areálu k časti B – 11 730 m² (z toho cca 2 935 m² plocha zelene)

Časť C:

Stavebniny, retailový predaj

- zastavaná plocha celkom – cca 5 860 m²

- z toho časť:

C1 – retailový predaj:

- celková plocha – cca 1620 m²
 počet zamestnancov – cca 15
 počet parkovacích miest – cca 60
 C2 - C3 – stavebniny:
 celková plocha – cca 2040 + 2200 m²
 počet zamestnancov – cca 5
 počet parkovacích miest – cca 15
- plocha prislúchajúceho pozemku areálu k časti C – 16 460 m² (z toho cca 3990 m² plocha zelene).

Základné plošné bilancie zóny:

Časť	Primárna funkcia	Výmera územia (m ²)	Predpokl. ÚP (m ²)	Predpokladaný rozsah zastavaných plôch (m ²)		Predpokladaný rozsah plôch zelene (m ²)		Kapacita statickej dopravy	
				Podľa regulatívov ÚPN mesta Trnava	Návrh UŠ	Podľa regulatívov ÚPN mesta Trnava	Návrh UŠ	Podľa STN 736110/Z2	Návrh UŠ
A	OV (administratíva)	cca 2810	cca 3800	max. 1011	cca 960	min. 703	920	min. 50	do 18 (P) do 34 (G pod obj.) celkom max. 52
B	OV (obchod - retail)	cca 11730	cca 3550	max. 4223	cca 3800	min. 2932	2935	min. 142	do 83 (P) do 63 (G pod obj.) celkom max. 146
C	C1 retail C2, C3 staveb.	cca 16460	cca 5250	max. 5926	cca 1620 cca 2040 cca 2200 spolu cca 5 860	min. 4112	3990	min. 75	do 69 + 10 spolu 79
spolu		31000		max. 11160	cca 10620	7750	7845	267	275

Sadové úpravy verejne prístupných priestorov:

Návrh zóny predpokladá vytvoriť priestorové podmienky v centrálnej časti pre vybudovanie kvalitnej parkovej zelene s príslušným oddychovo-relaxačným mobiliárom s možnosťou uplatnenia vodného prvku.

Celkove sa v návrhu uvažuje s použitím vzrastlého materiálu, aby sa minimalizovala doba, kým zeleň začne plniť svoje estetické a biologické funkcie.

Druhový výber rastlinného materiálu bude vychádzať zo stanoviskových podmienok. Jednotlivé druhy budú kombinované tak, aby zahŕňali listnaté (doplnkovo možno i ihličnaté), opadavé aj stálezelené druhy, aby sadovnícke úpravy pôsobili a boli zaujímavé v priebehu celého roka. Presná špecifikácia bude uvedená v ďalšom stupni PD, ktorého súčasťou bude i projekt sadových úprav.

Kompozičné riešenie výsadby bude musieť rešpektovať jestvujúce a navrhované trasy technickej infraštruktúry a jej ochranné pásma.

A.2.5.1. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Dopravné usporiadanie napojenia komerčno-podnikateľskej zóny na cestnú sieť je riešené v súlade s priestorovou koncepciou stanovenou ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Podkladom pre overenie vhodnosti riešenia dopravného napojenia je Dopravno-inžiniersky podklad (DIP) vypracovaný HBH Projekt, spol. s r.o. (Ing. Blanárová), ktorý je súčasťou tejto urbanistickej štúdie.

Cieľom DIP je posúdenie vplyvu plánovanej investície na dotknutú cestnú sieť. Ťažiskom DIP je spracovanie dopravnej prognózy a posúdenie výkonnosti dotknutých križovatiek – napojení na Mikovíniho a Zelenečskú ul.

Návrh komunikačnej siete je definovaný vo výkrese B.03.

Dopravné riešenie obytného súboru pozostáva z:

- rekonštrukcie a úpravy cesty III/1287 v priestore budúcej križovatky – pripojenia komerčno-podnikateľskej zóny podľa návrhu, v dvoch predkladaných variantoch:
 - variant 1 – ako styková križovatka so samostatnými odbočovacími pruhmi
 - variant 2 – ako trojramenná okružná križovatka
- rekonštrukcia a úprava miestnej komunikácie na Mikovíniho ulici v rozsahu budúcej novej priesečnej križovatky s pripojením komerčno-podnikateľskej zóny ako aj pripravovanej obytnej zóny na severnej strane Mikovíniho ul.
- vybudovania novej cyklotrasy pozdĺž:
 - Mikovíniho ul. vo vymedzenom rozsahu
 - cesty III/1287 vo vymedzenom rozsahu, s vytvorením podmienok pre jej predĺženie v smere do obce Zeleneč s definitívnou úpravou v čase budovania Južného obchvatu – cesty I/61.
- vybudovania hlavnej obslužnej komunikácie na ploche komerčno-podnikateľskej zóny s napojením na cestu III/1287 a Mikovíniho ul. ako verejne prístupnej komunikácie v kategórii MO 7,5/40, funkčnej triede C3
- vybudovania oddychovo-relaxačných trás a chodníkov v rámci navrhovaných plôch parkovej zelene na vyčlenených plochách
- vybudovania plôch statickej dopravy v rámci verejných priestorov slúžiacich pre návštevníkov vo vymedzenom rozsahu.

Súčasťou návrhu urbanistickej štúdie je aj priemet prípravy výstavby cesty I/61 (Južný obchvat) v blízkosti komerčno-podnikateľskej zóny.

Vplyv Južného obchvatu bol stanovený v zmysle dokumentácie „Cesta I/61 Trnava – Južný obchvat, DSP, Dopravno-inžinierske podklady, Dopravoprojekt, a.s, rok 2010“. Spracovateľ vychádzal z dokumentácie „Cesta I/61 Trnava – Južný obchvat, DSP, Dopravno-inžinierske podklady, Dopravoprojekt, a.s, rok 2010“, ktorá je v súčasnosti ako jediná dostupná.

Z dostupných údajov, uvedených v spomínaných DIP bolo dopravno-inžinierskym odhadom stanovený predpokladaný pokles dopravy na Bratislavskej ceste – 20% pre osobné automobily a 30% pre nákladnú dopravu. Vplyv na autobusovú dopravu bol zanedbateľný.

Na základe vyššie uvedených predpokladov bola stanovené zaťaženie a smerovanie v križovatke. Tieto údaje boli podkladom pre kapacitné posúdenie dotknutých križovatiek

Posúdenie kapacity navrhovaného dopravného riešenia križovatky bolo vykonané v zmysle TP 102.

Posúdené boli križovatky, ktoré budú ovplyvnené výstavbou KPZ.

- Existujúca OK Mikovíniho – Zelenečská
- Navrhovaná styková (variantne okružná) križovatka: III/1287 – vjazd do KPZ
- Navrhovaná priesečná križovatka: Mikovíniho – KPZ – KBV MIKO

Existujúca OK Mikovíniho – Zelenečská

Križovatka nebude mať prekročenú kapacitu ani v čase najnepriaznivejšieho dopravného stavu - v období pred výstavbou Južného obchvatu mesta – rok 2025 Kolóna čakajúcich vozidiel nebude ovplyvňovať žiadnu inú križovatku. Po výstavbe obchvatu sa situácia v križovatke zlepší, čo spôsobí hlavne zníženie podielu nákladnej dopravy v smere 1-3 (Golianova – Mikovíniho ul

Navrhovaná styková (variantne okružná) križovatka: III/1287 – vjazd do KPZ

Oba varianty vyhovujú pre všetky posudzované obdobia. Neriadená styková križovatka v stupni kvality dopravy B a okružná v stupni kvality dopravy A. Dĺžka kolóny čakajúcich vozidiel nezasahuje do susedných križovatiek.

Súčasťou riešenia je aj návrh preradenia úseku cesty III/1287 od navrhovanej križovatky po súčasnú hranicu ZÚ do intravilánu. Jestvujúce zvislé dopravné značenie (IS 36a Obec, IS 36b Koniec obce) bude posunuté v smere na Zeleneč o 160 m tak, aby zároveň zohľadňoval prípravu výstavby cesty I/61.

Preradením dotknutého úseku cesty III/1287 do intravilánu bude dodržaná vzdialenosť križovatiek v zmysle STN 736102 a tiež zabezpečené priaznivejšie podmienky pre bezpečnosť dopravy (MPR 50 km/h).

Navrhovaná priesečná križovatka: Mikovínho - vjazd do KPZ - IBV MIKO

Navrhnutá bola neúplná priesečná križovatka, z ktorej boli vylúčené hlavné kolízne smery. Križovatka vyhovuje v stupni kvality dopravy B.

Pri zhodnutí navrhovaného dopravného riešenia a vypracovanej DIP možno konštatovať, že:

- Navrhovaná investícia, Komerčno-podnikateľská zóna (KPZ) nebude mať negatívny vplyv plynulosť dopravy na dotknutej sieti. Do výhľadu sa dopravné zaťaženie zvýši aj v dôsledku prirodzeného rastu dopravy a tiež výstavbou IBV MIKO, ktorá bude generovať vyššie objemy dopravy ako samotná KPZ. Zvýšenie dopravného zaťaženia a tým zníženie plynulosti dopravy na existujúcej OK a dotknutej sieti, ktoré nastane v období do sprevádzkovania Južného obchvatu mesta nie je prioritne dôsledkom plánovanej KPZ.
- Nové križovatky, ktoré budú tvoriť napojenie KPZ na existujúcu komunikačnú sieť sú navrhnuté tak, aby vyhovel výhľadovým nárokom v zmysle platných STN a TP. Navrhovaná organizácia dopravy v priesečnej križovatke na Mikovínho ul. zabezpečí dostatočnú plynulosť a bezpečnosť dopravy, nakoľko budú vylúčené hlavné kolízne smery.
Príťaženie okružnej križovatky vozidlami, ktoré vplyvom zákazu odbočenia vľavo z a do KPZ budú využívať OK je zanedbateľné a vzhľadom na stavebno-technické riešenie OK nebude mať vplyv na jej kapacitu. Jedinou nevýhodou riešenia, je predĺženie trasy vozidiel ktoré musia zachádzať na OK.
- Po výstavbe Južného obchvatu dôjde k zníženiu dopravného zaťaženia na Mikovínho ul. čím sa zlepší priepustnosť existujúcej okružnej križovatky. Naopak, k zvýšeniu dopravného zaťaženia dôjde na ceste III/1287, ktorá bude tvoriť jeden z hlavných vstupov do mesta z Južného obchvatu. Zvýšenie dopravného zaťaženia na ceste III/1287 je započítané do dopravnej prognózy a navrhované dopravné riešenie ho v plnej miere zohľadňuje.
- Na základe spracovaných DIP je možné odporučiť výstavbu KPZ ešte pred realizáciou Južného obchvatu, pričom je potrebné zabezpečiť napojenie KPZ aj z cesty III/1287 aj z Mikovínho ul.
- Preradením dotknutého úseku cesty III/1287 do intravilánu bude dodržaná vzdialenosť križovatiek v zmysle STN 736102 a tiež zabezpečené priaznivejšie podmienky pre bezpečnosť dopravy (MPR 50 km/h).
- Navrhované varianty križovatky na ceste III/1287 sú z hľadiska kapacity rovnocenné. Výhodou stykovej križovatky je vyššia plynulosť dopravy v hlavnom, dopravne výraznejšie zaťaženom smere. Okružná križovatka zasa svojim tvarom zabezpečí zníženie rýchlosti pre všetky prechádzajúce vozidlá a tým by mala zaistiť aj očakávanú vyššiu bezpečnosť dopravy.

Pešie trasy

Všetky pešie plochy a priestranstvá vo vymedzenom rozsahu bude potrebné riešiť ako bezkolízne, pre návštevníkov so zníženou mobilitou.

Pešie trasy navrhované v rámci plôch parkovej zelene môžu mať povrch riešený z prírodných materiálov vhodných pre prostredie parkových plôch.

Hlavná kostra peších trás je tvorená chodníkom trasovaným od jestvujúcej okružnej križovatky Zelenečská – Mikovínho – Golianova – III/1287 pozdĺž cesty III/1287, ktorého trasa sa mení v smere k navrhovanému objektu B retailového predaja a pokračuje v priestore tohto objektu uvažovanou obchodnou pasážou, s ukončením na východnej hranici riešenej zóny.

V ďalšom období sú vytvorené predpoklady pre jeho predĺženie na budúcich priľahlých plochách parkových, resp. lesoparkových až k vodnému toku Trnávka.

Priečna pešia trasa riešenej zóny je tvorená chodníkom spájajúcim navrhovaný objekt A (administratíva a služby), obchodný mestský parter pozdĺž západnej strany navrhovaného objektu B (retailový predaj) a priestor pred objektami C1 a C2 (s predpokladom využitia pre retailový predaj).

V priestore križovania dvoch hlavných peších trás sú vytvorené podmienky pre vznik oddychovo-relaxačných plôch sa zeleňou a príslušným mobiliárom, vrátane uplatnenia možného vodného prvku.

Cyklistické trasy

Návrh riešenia vytvára podmienky pre rozvoj cyklotrás v rozsahu:

- vybudovania novej cyklotrasy pozdĺž:
 - Mikovíniho ul. vo vymedzenom rozsahu (dĺžka cca 105 m)
 - cesty III/1287 vo vymedzenom rozsahu, s vytvorením podmienok pre jej predĺženie v smere do obce Zeleneč s definitívnou úpravou v čase budovania Južného obchvatu – cesty I/61 (dĺžka cca 125 m).

Predpokladaná šírka dvojpruhovej cyklotrasy – 3 m.

Miestna autobusová doprava (MAD)

Vzdialenosť navrhovanej komerčnopodnikateľskej zóny od jestvujúcich liniek a zastávok MAD Trnava v priestore Zelenečskej ulice je:

- 175 m (na severnom okraji zóny)
- cca 250 m (centrálny komerčný priestor).

Budovanie nových zastávok a zariadení MAD v dôsledku navrhovanej výstavby nie je potrebné.

Parkovanie vozidiel

Parkovanie a odstavovanie vozidiel v zóne je riešené v súlade s regulatívami stanovenými príslušnou záväznou časťou ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Parkovanie vozidiel návštevníkov a zamestnancov areálov a zariadení občianskeho vybavenia bude zo zásady riešené na ploche jednotlivých areálov a zariadení, min. v rozsahu predpísanom pre danú prevádzku prísl. STN.

Nároky statickej dopravy:

V predmetnej lokalite sa počíta s funkciou administratívy a služieb.

Výpočet počtu státí bol urobený podľa STN 736110/Z2 – Projektovanie miestnych komunikácií a v zmysle vyhlášky MŽP SR č.532/2002.

Celkový počet stojísk na riešenom území:

Počet parkovacích stojísk:

sa vypočíta podľa STN 73 6110/Z1, čl.16.39 a podľa STN 736110/Z2 tabuľky 20:

$$N = 1,1 \cdot O_o + 1,1 \cdot P_o \cdot k_{mp} \cdot k_d$$

Kde:

- N – celkový počet stojísk
- O_o – základný počet odstavných stojísk
- P_o – základný počet parkovacích stojísk podľa 16.3.9
- K_{mp} – regulačný koeficient mestskej polohy
- k_d – súčiniteľ vplyvu delby prepravnej práce

Na základe uvedených predpokladov bol stanovený objem statickej dopravy a tento bol prevzatý ako podklad od objednávateľa.

Časť A:

Administratívna budova

zastavaná plocha – cca 850 m²

plocha kancelárií – cca 3 800 m²

plocha spoločných priestorov – cca 800 m²

plocha parkovacích priestorov pod objektom – cca 800 m²
 počet zamestnancov – cca 130
 počet parkovacích miest – cca 34

Časť B:

Retailový predaj

zastavaná plocha – cca 3 550 m²
 celková plocha predajní retail – cca 3 550 m²
 plocha parkovacích priestorov pod objektom – cca 1 300 m²
 počet zamestnancov – cca 40
 počet parkovacích miest – cca 142 (z toho cca 42 pod objektom)

Časť C:

Stavebniny, retailový predaj

zastavaná plocha – cca 5 500 m²
 celková plocha predajní retail – cca 1 400 m²
 počet zamestnancov retail – cca 15
 počet parkovacích miest retail – cca 60

predajná plocha stavebniny – cca 4 000 m²
 kancelárie stavebniny – cca 100 m²
 počet zamestnancov stavebniny – cca 5
 počet parkovacích miest stavebniny – cca 15

Nároky statickej dopravy pre celú KPZ predstavujú 251 parkovacích státi. Tieto nároky návrh riešenia urbanistickej štúdie spĺňa a navyše v prípade potreby vytvára priestorovú rezervu statickej dopravy cca do 20% pri zabezpečení ostatných regulatívov (rozsah plôch zelene a zastavaných plôch v riešenom území).

Rozsah parkovacích kapacít bude upresňovaný v následných stupňoch dokumentácie na základe výsledného rozsahu výstavby (možná úprava podľa záujmu a požiadaviek budúcich investorov), pri zohľadnení limitov a regulatívov záväznej časti ÚPN mesta Trnava.

A.2.5.2. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. bude napojené na verejnú sieť technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- 22 kV VN + NN el. sieť
- horúcovod
- STL plynovod (variantne)
- verejný vodovod
- verejná kanalizačná sieť
- verejné osvetlenie
- elektronická komunikačná sieť

v súlade s celkovou koncepciou stanovenou príslušným vyšším stupňom ÚPD.

Návrh koncepcie rozvoja verejnej technickej vybavenosti rieši základné zásady komplexnej T.I.:

- vymedzenie miest prepojenia zóny s existujúcimi, príp. i pripravovanými a navrhovanými sieťami T.I.
- vymedzenie koridorov pre trasovanie sietí verejnej T.I. na verejných priestranstvách pričom
- definovanie základných nárokov na rozsah kapacít T.I. bude upresnené v následnom stupni dokumentácie na základe požiadaviek a nárokov jednotlivých investorov a užívateľov.

Ďalšie upresňovanie riešenia zásobovania územia komerčno-podnikateľskej zóny bude predmetom riešenia následných stupňov dokumentácie na základe podmienok stanovených jednotlivými správcami T.I.

A.2.5.2.1. Vodné hospodárstvo

Vodovod:

Jestvujúci stav

Mesto Trnava je zásobované pitnou vodou verejným vodovodným systémom z miestnych zdrojov a z doplňujúcich zdrojov vody – Dobrá Voda – Dechtice a ďalšie. Správcom vodovodu je TAVOS a.s. Piešťany, závod Trnava.

Na vymedzenom území komerčno-podnikateľskej zóny nie je vybudovaná distribučná sieť verejných vodovodov.

V priestore Mikovíniho ulice bude v rámci pripravovanej výstavby zóny bytových domov zrealizuje dostavba vodovodu ukončeného na Mikovíniho ulici.

Návrh riešenia

Návrh koncepcie vodného hospodárstva v lokalite komerčno-podnikateľskej zóny predpokladá vybudovanie vodovodnej siete uloženej v nových verejne prístupných priestoroch.

Nová vodovodná sieť bude prepojená na jestvujúcu vodovodnú sieť DN v priestore jestvujúcej oružnej križovatky a cesty III/1287.

V ďalšom stupni je potrebné preveriť v rámci výstavby možnosti prepojenia s vodovodom v priestore Mikovíniho ul. tak, aby bolo možné dosiahnuť zokruhovanie vodovodnej siete v lokalite riešenej zóny.

Navrhovaná vodovodná sieť DN100 bude spĺňať aj funkciu požiarneho vodovodu – na vodovode budú osadené nadzemné hydranty ako požiarne ochrana.

Upresnenie dimenzií navrhovanej vodovodnej siete bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie.

Dĺžka navrhovanej vodovodnej siete – cca 220 m (bez vodovodných prípojok objektov) + 80 m pri zabezpečení zokruhovania s vodovodom v priestore Mikovíniho ul.

Výpočet potreby vody

(podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z.)

Špecifická potreba vody:

- vybavenosť – 25 l/os/deň.

Výpočet potreby vodu bude možné doplniť v následnom stupni dokumentácie po upresnení kapacít a štruktúry navrhovanej vybavenosti a domerania jestvujúcich sietí TI.

Celkové usporiadanie navrhovanej vodovodnej siete je definované vo výkrese B.04

Kanalizácia:

Jestvujúci stav

Mesto Trnava má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s ČOV v Zelenči.

V priestore medzi riešenou zónou a vodným tokom Trnávka cesty prechádza kanalizačný zberač B DN 1600.

Návrh riešenia

Koncepcia stanovená pre odvádzanie splaškových vôd z komerčno-podnikateľskej zóny stanovuje nasledovné zásady:

- navrhovaná splašková gravitačná kanalizácia bude zaústená do jestvujúceho kanalizačného zberača B 1600 v určenom úseku.

Podrobnejšie technické riešenie splaškovej kanalizácie bude riešené v následnom stupni dokumentácie po upresnení rozsahu a kapacít navrhovanej vybavenosti a vyhotovení podrobného polohopisného a výškopisného zamerania riešeného a záujmového územia a domerania jestvujúcich sietí TI.

Predpokladaná dĺžka navrhovanej splaškovej kanalizácie (bez kanalizačných prípojok) – cca 298 m.

Výpočet množstva splaškových vôd

Množstvo splaškových vôd zodpovedá potrebe vody podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z. a STN 75 61 01:

Množstvo splaškových odpadových vôd bude dané množstvom odoberanej vody z verejného vodovodu, z ktorého vyplýva podľa vyhlášky MŽP SR č.684/2006 (údaje prevzaté z hydrotechnického výpočtu potreby vody).

Celkové usporiadanie navrhovanej splaškovej kanalizácie je definované vo výkrese B.04.

Odvádzanie dažďových vôd

Odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch verejných komunikácií v riešenom území bude zabezpečené samostatnou dažďovou kanalizáciou zaústenou do vsakov na vymedzených plochách.

Koncepciu odvádzania dažďových vôd je potrebné stanoviť na základe výsledkov hydrogeologického prieskumu riešeného územia a jeho výškopisného zamerania.

Pri odvádzaní dažďových vôd je potrebné uplatniť nasledovné zásady s potrebou zohľadnenia v ďalších stupňoch dokumentácie, ktorá bude spracovaná pri zabezpečovaní rozvoja riešeného územia:

- budovanie vsakov riešiť v dostatočnej kapacite a množstve cca 250 l/s pomocou vertikálnych vsakovacích zariadení – vŕtaných studní, čomu bude potrebné prispôsobiť množstvo budovaných vsakov
- čisté strešné vody a vody zo spevnených plôch OV odvádzať do akumuláčnych nádrží a využívať na polievanie zelene
- zabezpečiť čistenie zrážkových vôd z parkovísk verejných spevnených plôch pred vyústením do vsakovacích objektov osadením odlučovačom ropných látok
- vsakovaním prečistených zrážkových vôd do horninového prostredia nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu akosti a množstva podzemných vôd v riešenom území a na príľahlých plochách
- v riešenej lokalite podzemné stavby budovať s ohľadom na zistenú úroveň hladiny podzemnej vody, v prípade hlbšieho zakladania objektov pod úrovňou spodnej vody bude potrebné realizovať technické opatrenia – zabezpečiť stavby tlakovou izoláciou.

Predpokladaný odtokový koeficient – 0,7 pri dažďovej intenzite 171 l/s.ha.

Predpokladaný spád do 1%.

Predpokladaná dĺžka dažďovej kanalizácie – cca 475 m.

Variantným riešením odvádzania dažďových vôd je vybudovanie jednotnej gravitačnej kanalizácie v zóne, so zaústením do kanalizačného zberača B DN 1600 (za podmienky súhlasného stanoviska príslušných orgánov a organizácií). Dažďové vody odvádzané z plôch parkovísk bude potrebné prečistiť v ORL pred ich zaústením do jednotnej kanalizácie.

A.2.5.2.2. Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou:

- z navrhovanej VN 22 kV prípojky s osadenou trafostanicou 22/0,42 v priestore komerčno-podnikateľskej zóny. Navrhovaná VN prípojka predpokladanej dĺžky 2x168 m bude trasovaná od pripravovanej TS 2x400 kVA v lokalite bytovej výstavby na severnej strane Mikovíniho ul. s vydaným SP (napojená na jestvujúce VN el. vedenie – linka č. 1001)
- pre zabezpečenie dodávky el. energie bude potrebné vybudovať 1 TS 22/0,42 kVA ktorej výkon bude upresnený na základe konkrétnych požiadaviek budúcich odberateľov v následnom stupni dokumentácie.

Zásobovanie teplom:

- vybudovaním horúcovodnej prípojky z jestvujúceho horúcovodu DN 600 v priestore Mikovíniho ul. prechádzajúcim okrajom riešenej komerčno-podnikateľskej zóny. Výkony OST a ich umiestnenie budú upresnené na základe konkrétnych požiadaviek budúcich odberateľov v ďalších stupňoch dokumentácie.

Zásobovanie zemným plynom:

- alternatívnym spôsobom zabezpečenia tepelnej energie môže byť (v prípade súhlasného stanoviska príslušných orgánov a organizácií) zemným plynom, dodávaným do riešenej komerčno-podnikateľskej zóny z jestvujúcej STL siete v priestore Zelenečskej ulice (miesto pripojenia bude určené SPP a.s.). Prípadné požiadavky na odber zemného plynu budú upresnené v ďalšom stupni dokumentácie.

Verejné osvetlenie:

Návrh UŠ vytvára priestorové a územno-technické podmienky na vybudovanie verejného osvetlenia v novovytvorenej komerčno-podnikateľskej zóne, v rámci budovania komunikácií a vymedzených verejných priestorov a parkovísk.

Počet osvetľovacích bodov:

- cca 35.

Naviac súčasťou riešenia je preloženie dvoch jestvujúcich stožiarov VO v priestore Mikovíniho ul. v súvislosti s vybudovaním odbočovacieho pruhu navrhovanej križovatky.

Dĺžka káblového rozvodu:

- cca 850 m.

Navrhované verejné osvetlenie sa napojí z typizovaných pilierových rozvádzačov RVO (HASMA), ktoré sa osadia pri navrhovanej trafostanici a napoja z príslušnej istiacej skrine navrhovaného káblového rozvodu NN.

Rozvod bude zaokruhovaný a bude tvoriť mrežovú sieť.

A.2.5.2.3. Telekomunikácie a spoje

Severným okrajom riešeného územia prechádzajú trasy káblov Telecom, Orange a Tomnet. Priestorové usporiadanie novej zástavby zohľadňuje vymedzené koridory.

Podmienky a spôsob napojenia lokality budú definované daným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

Odhadované nároky na počet telekomunikačných prípojek sa budú upresňovať podľa konkrétnych kapacít zariadení občianskeho vybavenia vo vymedzených blokoch výstavby. 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.

Pripojenie obytnej zóny na mestskú sieť bude pravdepodobne zrealizované z Mikovíniho, resp. Zelenečskej ul.

Vlastná výstavba začne postupným vybudovaním jednotlivých trás s HDPE rúrami k jednotlivým objektom. Do uložených HDPE rúr sa bude postupne zafukovať optický kábel a spájať zváraním optických vlákien v spojkách optického kábla uložených v zemných šachtách..

V rámci riešenej zóny sa vybuduje optická sieť a budú v nej spustené služby ako je prístup na internet, VoIP telefónia pre telefonovanie a prenos televízneho signálu.

Všetky zemné trasy budú prevažne vedené v chodníku v súbehu s verejnou kábelovou NN el. sieťou a vybudujú sa z ochranných rúriek HDPE o priemeru 40/33 mm.

Do uzlov a pre prístup sa do výkopov vložia plastové zemné šachty ROMOLD. Do šacht sa umiestnia spojky. Optickou spojkou bude vybratý z kábla požadovaný počet vlákien, s odbočením do rúry pre pripojenie jednotlivých objektov.

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

Komerčno-podnikateľská zóna vo vymedzenej lokalite sa nenachádza v blízkosti pamiatkovo chráneného územia, vzdialenosť od:

- mestskej pamiatkovej rezervácie Trnava činí min. 1 800 m
- NKP Cukrovar činí min. 2 850 m

a nie je reálne vytvoriť žiadny priestorový alebo vizuálny kontakt zóny s historickými štruktúrami mesta, pretože ho prekrývajú jestvujúce stavebné fondy.

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

Pozemky, ktoré na ploche Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory:

- jestvujúcich verejných komunikácií v rozsahu ich vymedzeného dopravného priestoru;
- na ktorých sú trasované jestvujúce vedenia technického vybavenia územia, vrátane ich vymedzených ochranných pásiem;
- určené pre trasovanie nových koridorov dopravy v rozsahu vymedzeného dopravného priestoru podľa výkresov B.03;
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem podľa výkresu B.04;
- plôch verejne prístupnej zelene (parkovej zelene, sprievodnej zelene komunikácií a izolačnej zelene), vymedzené vo výkrese B.02;
- mimo plôch vymedzených blokov A - C (podľa výkresu B.05) určených na zástavbu.

Na vymedzených pozemkoch a plochách jestvujúcich a navrhovaných verejných priestorov je možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru, plochy parkovej zelene, verejnej zelene pridruženej ku komunikáciám a zariadenia oddychovo-relaxačnej a športovo-rekreačnej vybavenosti tvoriacej súčasť vymedzených parkových plôch.

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 2 úrovniach:

- obytný súbor (zóna)
- regulačná jednotka (blok).

Zóna:

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

Regulačná jednotka (blok zástavby):

- je vyčlenená časť zóny, funkčne a priestorovo homogénna jednotka, určená na zastavanie.

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.

Urbanistická štúdia Komerčno-podnikateľská zóna Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. v riešenom území v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD blok výstavby s funkčnými regulatívmi v zmysle ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien vyčleňuje vymedzené plochy v riešenej lokalite ako:

- zmiešané územia (občianska vybavenosť, obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby) s kódom funkčného využitia:
B.06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komerčie a služieb

a v minimálnom rozsahu na južnom okraji riešeného územia ako:

- izolačná zeleň a sprievodná zeleň komunikácií
s kódom funkčného využitia:
Z.04 – Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií realizované v návrhovej etape do r. 2025,

Príslušné limity a regulatívy pre primárny kód funkčného využitia sú definované v záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).v znení neskorších zmien nasledovne:

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

Základná charakteristika:

- Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora, nenarušujúce príľahlé 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. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocovanie)
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - 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 obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovia, resp. ustúpené podlažie;
- na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zaťažujúcich priľahlé 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 zavarského, Modranka – juh a lokalít na pravej strane diaľničného privádzča 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 spoločenských kontaktov návštevníkov s kvalitným mobiliárom a bohato štruktúrovaným vybavenostným parterom do nich orientovaným, s fasádami vytvárajúcimi 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 priľahlých plochách a zohľadniť ich priestorové parametre (šírku, výšku vymedzujúcej zástavby a tvar zastrešenia apod.);
 - bloky komerčných centier a členenie hmôt stavebných objektov v nich musia svojim vymedzením rešpektovať prirodzené historicky osvedčené merítko charakteristické pre mesto Trnava a priľahlé lokality;
 - vymedzenie stavebných štruktúr a ich usporiadanie nesmie vytvárať pridružené koncentrované monofunkčné združené plochy parkovís na teréne slúžiacich pre jednotlivé zariadenia, objekty a areály vymedzeného funkčného bloku.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkoviská pre zamestnancov a návštevníkov jednotlivých areálov a zariadení s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% riešiť 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 s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych návštevníkov);
 - zeleň zariadení komercie a služieb musí byť v nových areáloch budovaná minimálne na 25% rozlohy areálu (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu) a v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene (počítané so zeleňou spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách nových objektov bloku so sklonom do 20° 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;

- 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 formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu v podobe úžitkovej vody, opatreniami na podporu vsakovania (vsakovacie a akumuláčny zariadenia, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, zelené strechy a strešné záhrady, spevnené plochy so zvýšenou priepustnosťou), opatreniami na detenciu, retenciu a akumuláciu vôd (priekopy, nádrže a bazény, mokradové systémy) a znížením koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie vyplynie z hydrogeologických podmienok v riešenom území);
- 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 zelieť s funkciou dekoratívnou prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou;
- 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 plôch ich obslužných komunikácií;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť vzdialenosť kmeňa stromu od hrany obrubníka v ostrovčekoch alebo pásoch zelene spevnených plôch parkovania min. 1,20 m, pri rekonštrukciách v stiesnených podmienkach min. 0,50 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.

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 na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu:
 - nad 2,0 m – koeficient zápočtu zelene 0,75 z príslušnej plochy zelene nad podzemnou konštrukciou.

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.
B.06	5+1 ustúpené podl. alt. podkrovie ^(x)	0,36	1,8	0,25	^(x) – ustúpené podlažie alt. podkrovie v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.

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

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.
B.06	5+1 ustúpené	0,36	1,8	0,25	^(x) – ustúpené podlažie alt. podkrovie v

	podl. alt. podkrovie ^(*)				rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.
--	-------------------------------------	--	--	--	--

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. prognózneho obdobia.

Priestorová regulácia územia:

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

Hranica vymedzenia blokov zástavby

- je čiara predpísaného vymedzenia bloku zástavby prostredníctvom vymedzených verejných priestorov, ktorá nemusí byť pre vymedzenie dominantnej a prípustnej funkcie dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená
- hranice vymedzenia blokov zástavby sú zadefinované vo výkrese B.05.

Hranica vymedzenia verejných priestorov

- je čiara predpísaného min. vymedzenia rozsahu jednotlivých verejných priestorov definovaná príslušnými kótami
- vymedzenie verejných priestorov je zadefinované vo výkrese B.05.

Určená uličná čiara

- neprekročiteľná uličná čiara je predpísanou hranicou medzi stavbou na parcele OV a hranicou parcely s uličným priestorom, ktorej vymedzenie zabezpečuje vytvorenie kvalitného uličného priestoru
- doporučená uličná čiara je hranicou vymedzenia stavby s možnosťou lokálneho presahu až po hranicu vymedzeného bloku zástavby
- určené uličné čiary sú vymedzené vo výkrese B.06.

Plochy vymedzené pre zástavbu na parcelách občianskeho vybavenia

- určujú neprekročiteľnú stavebnú čiaru na parcelách OV vymedzenú kótami minimálnej vzdialenosti objektov OV od hranice parcely
- plochy vymedzené pre zástavbu na parc. OV sú definované vo výkrese B.06.

Doplňujúce limity regulácie územia:

- Vo vymedzených blokoch A, B a C (v časti C1) nie je možné na ich vymedzenie ani na vymedzenie k nim príslušných príľahlých plôch (chodníky, zeleň, parkoviská) slúžiacich primárnemu objektu a funkcii využiť pevné oplotenie, tieto plochy sú súčasťou vymedzeného verejne prístupného priestoru zóny.
- Výška zástavby vo vymedzených blokoch zástavby je definovaná vo výkrese B.06:
 - pre blok A – nepresahujúca max. povolenú výšku zástavby:
 - max. 5 NP + ustúpené podlažie;
 - pre blok B – nepresahujúca max. povolenú výšku zástavby:
 - max. 9 m v mieste merania pred západným priečelím;
 - pre blok C:
 - v rozsahu časti C1 / C2 – nepresahujúca max. povolenú výšku zástavby
 - max. 9 m v mieste merania pred západným priečelím;
 - v rozsahu časti C2 / C3 – nepresahujúca max. povolenú výšku zástavby
 - max. 12 m v mieste merania pred východným priečelím.

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na riešenom území nie je žiadne chránené prírodné územie. Budúca výstavba nezasahuje do jestvujúcich chránených území ani ich ochranných pásiem.

Na riešenom území sa nenavrhuje vyhlásiť žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

Rozvojové plochy komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany.

V zábere pre navrhovanú výstavbu sa nevyskytuje žiadne ohrozené rastlinné spoločenstvo, ani nie sú v území registrované v súlade s Vyhláškou č. 24/2003 Z.z. príloha č. 4, ktorou sa vykonáva zákon 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, ani jeden druh európskeho a národného významu cievnatých rastlín, na ktorých ochranu sa vyhlasujú chránené územia. 93/1999 Z.z. .Taktiež v súlade s Vyhláškou č. 24/2003 Z.z. s prílohou č. 1 sa tu nevyskytuje žiadne rastlinné spoločenstvo národného či európskeho významu.

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

Predpokladaný prirodzený postup výstavby jednotlivých objektov a zariadení komerčno-podnikateľskej zóny je riešený v samostatnej súvislej realizačnej etape s predpokladom ukončenia do r. 2020.

Výstavbu je však možné vzhľadom na priestorové členenie na samostatné autonómne funkčné bloky členiť aj podľa reálnych možností investora a trhových požiadaviek v meste Trnava.

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

Pozemky pre verejnoprospešné stavby:

Za stavby verejnoprospešné možno v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD považovať v rozsahu Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul. stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia, podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v meste v rozsahu:

- a) Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie plôch verejne prístupnej parkovej zelene a sprievodnej zelene komunikácií vo vymedzenom území v zmysle návrhu riešenia.
- b) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - budovanie motoristických komunikácií na verejných priestranstvách v zóne a v priestore cesty III/1287 a Mikovíniho ulice podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia,
 - vybudovanie verejných cyklistických trás v zóne podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia,
 - vybudovanie komunikácií a plôch pre peších na vymedzených verejných priestoroch v zóne podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia;
- c) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:
 - rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie,
 - rozvoj verejnej horúcovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie,
 - rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie (ako alternatívne riešenie zabezpečenia dodávky tepelnej energie),
 - rozvoj siete verejného osvetlenia budúcich verejných priestranstiev v riešenom území,
 - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie;
- d) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
 - rekonštrukcia a rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie,

- rekonštrukcia a rozvoj verejnej kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie,
- rozvoj a budovanie dažďovej kanalizácie v zmysle stanovenej koncepcie.

Pozemky na stavebnú uzáveru:

V riešenom území nie je vyhlásená stavebná uzávera.

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie:

V riešenom území sa nepredpokladá asanácia stavebných objektov.

Zásah do jestvujúcich konštrukcií v priestore jestvujúcich príľahlých komunikácií bude potrebný v rozsahu min:

- napojenia navrhovanej VN el. prípojky v trase cez Mikovíniho ulicu
- napojenia navrhovaného vodovodu v trase cez Mikovíniho ulicu
- napojenia navrhovaného STL plynovodu v trase cez Mikovíniho ulicu a Zelenečskú ulicu (ako alternatívne riešenie)
- napojenie navrhovaných komunikácií zóny na jestvujúce komunikácie v priestore cesty III/1287 a v priestore Mikovíniho ulice vo vymedzenom rozsahu.

Tieto investície sú súčasťou výstavby Komerčno-podnikateľskej zóny Trnava, Zelenečská – Mikovíniho ul.