

**AK2, s.r.o., Hradné údolie 9A, 811 01 Bratislava 12/2008**

## **Urbanistická štúdia Trnava Modranka**

### **A TEXTOVÁ ČASŤ**

OBSAH:

**A TEXTOVÁ ČASŤ****A1 Základné údaje**

- A1.1 Identifikačné údaje
- A1.2 Podklady
- A1.3 Účel a vymedzenie

**A2 Návrh riešenia**

- A2.1. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia, funkčného využitia pozemkov
- A.2.2 Začlenenie stavieb do príľahlej zástavby
- A.2.3 Určenie pozemkov ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- A.2.4 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta trnava
- A.2.5 Chránené časti krajiny
- A.2.6 Stavebné uzávery
- A.2.7 Ochranné pásma
- A.2.8 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby
- A.2.9 Pozemky na verejnoprospešné stavby
- A.2.10 Limity technického vybavenia
- A.2.11 Ochrana pôdneho fondu, ochrana lesného fondu
- A.2.12 Riešenie zelene
- A.2.13 Zastavovacie podmienky, funkčná a priestorová regulácia

**B VÝKRESOVÁ ČASŤ**

- |     |  |           |
|-----|--|-----------|
| B01 | ŠIRŠIE VZŤAHY  | M 1:10000 |
| B02 | URBANISTICKÝ NÁVRH   | M 1:2000  |
| B03 | DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ  | M 1:2000  |
| B04 | TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ   | M 1:2000  |
| B05 | VÝKRES PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE, VYMEDZENIE REGULOVANÝCH PRIESTOROV A URČENIE ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK | M 1:2000  |

---

## A1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

---

### A1.1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

<b>Miesto:</b>	Mesto Trnava, k.ú. Trnava - Modranka 1958/3, 2043/2, 2043/4, 2043/3, 2035/12, 2044/6, 2043/16, 2043/15, 2044/5, 2043/17, 2043/18, 2043/26, 2035/15, 2043/30, 2043/20, 2044/7, 2035/16, 2044/13, 2044/4, 2044/8, 2044/9, 2044/10, 2044/11, 2044/12, 2043/33, 2043/27, 2043/37, 2043/39, 2035/19, 2035/18, 2043/62, 2043/61, 2044/15, 2044/14, 2043/49, 2043/48, 2043/47, 2043/56, 2043/55, 2043/58, 2035/27, 2035/13, 2043/53, 2043/52, 2043/70, 2043/69, 2043/45, 2044/16, 2044/25, 2044/20, 2044/19, 2043/78, 2043/44, 2043/54, 2043/43, 2043/19, 2043/6, 2043/31, 2043/40, 2044/22, 2044/21, 2043/28, 2043/123, 2043/124, 2044/24, 2043/128, 2043/38, 2043/36, 2043/125, 2044/26, 2044/23, 2043/129, 2043/138, 2043/51, 2043/51, 2043/51, 2043/127, 2035/30, 2035/23, 2043/29, 2043/140, 2043/50, 2043/50, 2043/67, 2035/29, 2035/28, 2035/24, 2043/151, 2043/41, 2035/31, 2043/75, 2043/42, 2043/132, 2043/34, 2043/35, 2035/17, 2035/14, 2043/59, 2043/66, 2043/25, 2043/68, 2043/131, 2043/143, 2043/144, 2043/145, 2043/146, 2043/147, 2043/149, 2044/18, (2054/1)
<b>Objednávateľ:</b>	Euro MAX Slovakia, a.s. FERKA URBÁNKA 9 91701 TRNAVA
<b>Spracovateľ:</b>	AK2, s.r.o. Hradné údolie 9A 811 01 Bratislava
<b>Obstarávateľ:</b>	Ing. arch. Eva Krupová, Poštová 22, 917 01 Trnava, č.reg. 059
<b>Spracovateľ:</b>	Ing. arch. Peter Kručay, autorizovaný architekt 1400 AA Ing. arch. Andrea Klimková, autorizovaný architekt 1399 AA
<b>Autori projektu:</b>	Ing. arch. Andrea Klimková Ing. arch. Peter Kručay
<b>Spolupráca:</b>	Ing. arch. Martin Bosík, Dušan Kolenkáš
<b>Vypracoval:</b>	Ing. arch. Martin Bosík, Dušan Kolenkáš
<b>Kontroloval:</b>	Ing. arch. Peter Kručay
<b>Stupeň:</b>	urbanistická štúdia
<b>Dátum:</b>	december 2008

## A1.2. PODKLADY

- ÚPN m. TRNAVA a doplnok k ÚPN 2004 - Modranka vrátane zmien a doplnkov k ÚPN

## A1.3. ÚČEL A VYMEDZENIE S UVEDENÍM PARCELNÝCH ČÍSEL VŠETKÝCH REGULOVANÝCH POZEMKOV

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, schválenom dňa 16.12.2008 Mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č. 467/2008. Účelom spracovania urbanistickej štúdie je overenie funkčného a priestorového konceptu riešenia daného územia, ktoré sa nachádza v katastrálnom území Trnava - Modranka, pri diaľničnom privádzači I/51, okres Trnava, na parcelách č. 1958/3, 2043/2, 2043/4, 2043/3, 2035/12, 2044/6, 2043/16, 2043/15, 2044/5, 2043/17, 2043/18, 2043/26, 2035/15, 2043/30, 2043/20, 2044/7, 2035/16, 2044/13, 2044/4, 2044/8, 2044/9, 2044/10, 2044/11, 2044/12, 2043/33, 2043/27, 2043/37, 2043/39, 2035/19, 2035/18, 2043/62, 2043/61, 2044/15, 2044/14, 2043/49, 2043/48, 2043/47, 2043/56, 2043/55, 2043/58, 2035/27, 2035/13, 2043/53, 2043/52, 2043/70, 2043/69, 2043/45, 2044/16, 2044/25, 2044/20, 2044/19, 2043/78, 2043/44, 2043/54, 2043/43, 2043/19, 2043/6, 2043/31, 2043/40, 2044/22, 2044/21, 2043/28, 2043/123, 2043/124, 2044/24, 2043/128, 2043/38, 2043/36, 2043/125, 2044/26, 2044/23, 2043/129, 2043/138, 2043/51, 2043/51, 2043/51, 2043/127, 2035/30, 2035/23, 2043/29, 2043/140, 2043/50, 2043/50, 2043/67, 2035/29, 2035/28, 2035/24, 2043/151, 2043/41, 2035/31, 2043/75, 2043/42, 2043/132, 2043/34, 2043/35, 2035/17, 2035/14, 2043/59, 2043/66, 2043/25, 2043/68, 2043/131, 2043/143, 2043/144, 2043/145, 2043/146, 2043/147, 2043/149, 2044/18, (2054/1). Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe.

## A2. NÁVRH RIEŠENIA

### A2.1. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV

#### URBANISTICKÉ ZAČLENENIE DO ÚZEMIA A LIMITY

Z hľadiska urbanistického začlenenia je polyfunkčný komplex navrhnutý tak, aby akceptoval a využil potenciál atraktívnej polohy, umožnil funkčné a prevádzkové prepojenie s okolím. Riešené územie sa v súčasnosti nachádza v území s nižšou mierou stavebnej aktivity, pričom v budúcom období sa počíta s jej postupným zvyšovaním.

Základné limity územia určuje ÚPN mesta TRNAVA a doplnok k ÚPN 2004 - Modranka - a jeho zmeny.

Navrhovaný komplex pozostáva z 8 samostatne stojacich objektov rôznej veľkosti a podlažnosti, ktoré obsahujú funkcie: administratíva, obchod a služby, logistika, hotel, spoločenské centrum-výstavisko.

#### ÚDAJE O SÚLADE NÁVRHU S ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENÁCIOU

Predmetný pozemok sa nachádza v území, ktoré je podľa navrhovaného doplnku k územnému plánu (Zmena 05/2007 – Komerčná vybavenosť regionálneho významu pri diaľničnom privádzači (ceste pre motorové vozidlá R1 I/51)), spracovaného firmou EKOPOLIS, definované ako zmiešané územie (výroba, obchod, služby). Severná časť predmetného pozemku sa nachádza na území definovanom platným územným plánom mesta Trnava ako navrhované plochy komerčnej vybavenosti celomestského a regionálneho významu. Všetky navrhované budovy sú v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou po stránke funkčného využitia aj po stránke hmotovopriestorovej regulácie s ohľadom na všetky ochranné pásma. Návrh zohľadňuje tiež požiadavky na zelené plochy a vysokú zeleň na riešenom území. Návrh Urbanistickej štúdie Trnava Modranka je vypracovaný v súlade so zadaním tejto štúdie schváleným Mestským zastupiteľstvom v Trnave č. 467/2008 dňa 16.12.2008.

## NÁVRH PRIESTOROVEJ ŠTRUKTÚRY

Z hľadiska priestorového usporiadania sú jednotlivé objekty radené vedľa seba pozdĺž novonavrhovanej komunikácie z ktorej sú dopravne pripojené. Objekt hotela s kongresovým centrom a administratívou nachádzajúci sa za cestou do PSA je osadený analogicky ako pokračovanie radenia objektov vedľa seba s predpokladom pokračovania cesty a vybudovania ďalších objektov smerom k centru Trnavy. Priestorové usporiadanie navrhovaného komplexu a jej hmotové riešenie nadväzuje na terénne danosti funkčné a priestorové návaznosti predmetného územia.

Hmoty sú radené v ortogonálnom rastrí v smere SZ-JV naviazané na ortogonálne komunikačné ťahy, ktoré tvoria základné priestorové osi. Výškové usporiadanie je definované požiadavkami na plochu resp. funkčné usporiadanie jednotlivých objektov. Na zatrávnených plochách a tiež na zelených ostrovoch na parkoviskách sú je navrhnutá stromová zeleň ktorá vizuálne zmäkčuje pôsobenie kubickej a racionálnej zástavby a tiež priaznivo vplyva na pôsobenie prostredia. Okolo hlavnej obslužnej komunikácie je navrhnutá líniová alejová zeleň.

## NÁVRH FUNKČNEJ ŠTRUKTÚRY

Z hľadiska funkcie bude navrhovaný komplex plniť funkciu prechodného ubytovania, administratívy, kongresového centra, logistiky, obchodnej a zábavno-spoločenskej vybavenosti. Tieto funkcie sú rozdelené do 8 samostatných objektov. Ku každému objektu prislúchajú plochy vonkajšieho parkovania na teréne resp. podzemných parkovacích garáží.

## VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

Všetky objekty navrhovanej koncepcie sú pripojené na siete technickej a inžinierskej vybavenosti v rozsahu potrebnom na ich prevádzku.

## DOPRAVNÉ NAPOJENIE ÚZEMIA A NAVRHOVANÝCH OBJEKTOV

Vymedzenie záujmového územia z pohľadu riešenia dopravných vzťahov sa týka širšie ohraničeného územia zohľadňujúceho dopravné nároky na zapojenie novonavrhovaných objektov na verejný komunikačný systém a územia priamo súvisiaceho s vnútornými prevádzkovými vzťahmi. Dopravné riešenie zohľadňuje a dopĺňa jestvujúci stav dopravných komunikácií v lokalite Trnava - Modranka. V súčasnosti je pozemok dopravne obsluhovaný obrábacími vozidlami rastlinnej výroby. Na pozemku sú navrhované príjazdové komunikácie MZ 9,0/60.

Všetky objekty okrem objektu hotela s administratívou sú napojené na navrhovanú obslužnú komunikáciu / vo výkrese TRASA B / ktorá sa napája na okružnú križovatku smerujúcu na SV / smer PSA /. Objekt hotela s administratívou sa napája na novú komunikáciu / vo výkrese TRASA A /.

Výsledné usporiadanie a tvar križovatiek bude potrebné stanoviť v nasledovných stupňoch projektovej prípravy.

Objekty komunikácií budú navrhované v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií, STN 73 6102 Projektovanie križovatiek a pod. Cieľom návrhu bude zabezpečiť dopravné riešenie pre miestnu dopravu, obsluhu jestvujúcich i navrhovaných objektov.

## RIEŠENIE STATICKEJ DOPRAVY

Parkovacie miesta sú navrhnuté v podzemných parkoviskách a na teréne. Parkoviská na teréne sú sformované do blokov prislúchajúcim jednotlivým objektom alebo prevádzkam. Vrámci týchto parkovísk sú navrhnuté zelené ostrovy s nízkou aj vysokou zeleňou. Kapacita parkovísk je dimenzovaná na základe predpokladaných bilančných potrieb v zmysle STN 736110 pre navrhované funkčné využitie jednotlivých objektov.

## A2.2. ZAČLENENIE STAVIEB DO PRILÁHLEJ ZÁSTAVBY

Priestor plánovanej stavby sa nachádza v blízkosti diaľničného privádzča Trnavy oproti časti Modranka. Terén je rovinný a doteraz bol využívaný ako orná pôda. Riešené územie predstavuje parcelu nepravidelného tvaru o výmere 49.170,92m<sup>2</sup>, ktoré je ohraničené zo západu diaľničným privádzčom R1 I/51, z juhu diaľničným ťahom D1, zo severu a východu ornou pôdou.

Bezprostredné okolie riešeného územia tvorí orná pôda, na juh od predmetného pozemku sa nachádza trnavská mestská časť Modranka, ktorá je charakterizovaná prevažne nízkopodlažnou obytnou zástavbou, plochy na severovýchod sú podľa platného územného plánu mesta Trnava navrhované ako komerčná občianska vybavenosť celomestského a regionálneho významu resp.

zmiešané územie (výroba, obchod, služby), územie na severozápad predstavujú existujúce resp. navrhované plochy zmiešaného územia (výroba, obchod, služby). Navrhovaná zástavba sa nenachádza v CMZ mesta Trnava a nemá negatívny dopad na MPR mesta Trnava, na pamiatkovo chránené objekty, priehľady a iné predmety ochrany.

### A2.3. URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

Pozemky ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné:

- jestvujúcich verejných komunikácií v rozsahu ich vymedzeného dopravného priestoru
- na ktorých sú trasované jestvujúce vedenia technického vyvavenia územia, vrátane ich vymedzených ochranných pásiem
- určené pre trasovanie nových koridorov dopravy v rozsahu vymedzeného dopravného priestoru podľa výkresu B03
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem
- plôch verejnej zelene (parkovej a izolačnej), vymedzené vo výkrese B.02
- v ochrannom pásme cesty diaľničného privádzača cesty R1 I/51

Na týchto vymedzených pozemkoch a plochách je možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru. Okrem toho je potrebné medzi pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky zaradiť časti parciel na príľahlých plochách, na ktorých bude realizovaná výstavba komunikácií, križovatiek, prípadne koridory pre výstavbu sietí technickej infraštruktúry smerujúcej do riešeného územia.

### A2.4. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN MESTA TRNAVA

Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008 stanovuje na vymedzených plochách predmetného obytného súboru riešiť:

- plochy s kódom funkčného využitia : **B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb / alternatívne C 01 I**, v časti príľahlej diaľničnemu privádzaču cesty R1 I/51 : **Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií** a v malom rozsahu na severnej strane riešeného územia za cestou smerujúcou k PSA : **B 04 – plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier**

Pre vymedzené bloky a plochy sú pre dané kódy funkčného využitia stanovené v Zmene 08/2008 ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) nasledovné regulatívy:

#### **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 príľahlé obytné priestory.

#### **prípustné funkcie**

- dominantné (primárne) funkcie
  - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
- vhodné funkcie
  - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných 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)
- parkovo upravená zeleň verejných priestorov a areálov
- líniová zeleň verejných priestorov a areálov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- podmiennečne vhodné funkcie
  - 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)

#### **neprípustné funkcie**

- 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
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

#### Doplňujúce ustanovenia :

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- v osobitných prípadoch po odbornom posúdení možnosť alternatívneho využitia časti územia bloku v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01.
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná minimálne na 20% rozlohy areálu, resp. v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene
- v nových i navrhovaných areáloch je potrebné budovať parkovú a izolačnú zeleň na vnútornom obvode areálu v dotyku s obytnými plochami (i 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
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri doplnkových sociálnych, kultúrnych, zdravotníckych a športových zariadeniach riešiť zeleň na výmere minimálne 200 m<sup>2</sup>
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor - bez oplotenia
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich zeleňou strešných záhrad i s vybavenosťou pre relaxačný pobyt v potrebnom rozsahu

- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene

### **C 01 – plochy a bloky areálov a zariadení výrobnou-obslužnej podnikateľskej zóny (VPZ)**

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v sekundárnom sektore.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, skladov a špecifické zariadenia obchodu
  - vhodné funkcie
    - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, obchodu
    - 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)
    - parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
    - líniová zeleň verejných priestorov a areálov
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
  - podmienne vhodné funkcie
    - objekty administratívy vo väzbe na jestvujúce areály
    - zariadenia verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom
    - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia pre rezidentov
    - špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratória, dielne a pod.)
    - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia
    - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny
    - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocovanie)
- neprípustné funkcie
  - 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
  - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri stavbe nových objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru, výšku, podlažnosť jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, max. výška zástavby 4 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná minimálne na 20% rozlohy areálu, resp. v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene
- na území, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich strešnou zeleňou v potrebnom rozsahu
- v nových i jestvujúcich areáloch je potrebné budovať dostatočne širokú izolačnú zeleň na vnútornom obvode areálu v dotyku s obytnými plochami (i 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
- vo vnútri areálov na ich obvode riešiť tzv. obvodovú, izolačnú, hygienickú zeleň
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej



- budovanie plôch verejnej zelene v predpísanom min. rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň pri objektoch na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny použiť max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

### **Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií**

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
  - vhodné funkcie
    - budovanie technických opatrení – protihlukových stien
    - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
  - podmienené vhodné funkcie
    - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.) – ako súčasť a zariadenie výhradne príslušnej komunikácie
    - objekty hromadných odstavných a garážovacích zariadení (nie ako súčasť príľahlých uzavretých areálov)
    - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie
  - ostatná výstavba objektov
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- nepoužívať dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté, vysádzať dreviny podporujúce krajinný obraz na plochách izolačno-hygienickej zelene zriadiť psie lúky (plochy na venčenie psov).

### **B 04 – plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier**

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre činnosť veľkých komerčných centier.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
  - dominantné (primárne) funkcie
    - komerčná vybavenosť – obchody, služby, verejné stravovanie v monofunkčných areáloch a objektoch, vrátane potrebných parkovacích plôch
  - vhodné funkcie
    - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
    - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
    - dopravná vybavenosť a služby (ČS PHM, stravovanie, ubytovanie)
    - parkovo upravená plošná zeleň
    - líniová zeleň
    - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
    - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
    - zeleň strešná
    - zeleň malých ihrísk, oddych návštevníkov

- podmiennečne vhodné funkcie
  - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, kostoly a modlitebne
  - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúce charakter, prevádzku a vzhľad prostredia
- neprípustné funkcie
  - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
  - 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
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

#### Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu
- riešiť v území bloku malé parkové úpravy
- pri objektoch komerčnej vybavenosti budovať malé parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a malých parkových plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre spoločenské kontakty, príp. relax rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, je povinnosťou jednotlivých investorov
- nedostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.)
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb, orientovať najmä na plochy v dotyku s obytným územím sídlisk
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m<sup>2</sup> plochy parkoviska)
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

Vzhľadom na to že navrhovaná funkčná a priestorová koncepcia vychádza z UPN a jeho zmien a doplnkov, môžeme konštatovať súlad z UPN bez potreby zmien z hľadiska funkčných alebo priestorových regulácií.

#### Definovanie regulatívou - ukazovateľov intenzity využitia územia:

- **index zastavaných plôch / IZP** / udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby

- **koeficient zelene / KZ** / udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah plôch doplnkovej zelene v rámci konkrétnej regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta.

- **koeficient podlažnosti / KP** / udáva maximálny počet nadzemných podlaží a ustúpených podlaží alebo podkrovných podlaží. Počet podzemných podlaží nie je limitovaný.

regulačný kód	funkčné využitie	IZP	KZ	KP
R1	prechodné ubytovanie s administratívou	0,8	0,2	5+1

R2	obchodné centrum s administratívou	0,8	0,15	5+1
R3	logisticka	0,8	0,1	5+1
R4	viacúčelové spoločenské centrum s administratívou	0,8	0,15	5+1

R5, R6 - izolačná zeleň a sprievodná zeleň komunikácií

#### A2.5. CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V riešenom území sa nenachádzajú chránené časti krajiny, súbory a objekty ani objekty podliehajúce pamiatkovej ochrane.

#### A2.6. STAVEBNÉ UZÁVERY

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou. Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na riešenom území.

#### A2.7. OCHRANNÉ PÁSMA

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma dopravných koridorov v rozsahu: diaľničným privádzačom R1 I/51 OP 100m

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma koridorov a trás jestvujúcej infraštruktúry v rozsahu: kanalizácia PSA DN 630 6m na každú stranu od vonkajšej steny vedenia  
kanalizácia PSA DN 800 6m na každú stranu od vonkajšej steny vedenia

#### A2.8. ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA VÝSTAVBY

Predpokladom začatia výstavby je vybudovanie dopravného napojenia a prípojok inžinierskych sietí. Koncept je navrhnutý tak aby bolo možné jednotlivé objekty vybudovať nezávisle na sebe, bez nutnosti koordinácie poradia ich výstavby.

#### A2.9. POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Za stavby verejnoprospešné možno v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia, odporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v meste v rozsahu:

##### Pozemky pre verejnoprospešné stavby

##### a. Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:

- zakladanie plôch verejnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií vo vymedzenom území v zmysle návrhu riešenia
- zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia
- založenie plôch izolačnej verejnej zelene v príľahlom priestore R1 I/51
- zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu

##### b. Verejnoprospešné stavby na úseku dopravy:

- novonavrhovanou komunikáciou kategórie C 9,5/60 – trasa „A“, ktorá sa pripojí na južnú komunikáciu
- zbernou komunikáciou – trasa „B“, ktorá bude vedená pozdĺž východnej hranice riešených pozemkov. Komunikácia kategórie MZ 9,0/60 bude pripojená na okružnú križovatku, vybudovanú v rámci južnej komunikácii. Z dôvodu zvýšenej intenzity dopravy v tomto uzle bude potrebné pre zabezpečenie priepustnosti a zlepšenie plynulosti prejazdov zväčšiť vonkajší priemer križovatky z pôvodných 17,5 m na 22,5 m.

##### c. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:

- rozvoj VN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj NN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj siete plynu v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle koncepcie príslušného subjektu prevádzkovateľa týchto sietí.

**d. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:**

- rozvoj verejnej vodovodnej siete na území v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj verejnej splaškovej kanalizácie na riešenom území v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj verejnej dažďovej kanalizácie na riešenom území v zmysle stanovenej koncepcie.

**Pozemky na stavebnú uzáveru**

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

**Pozemky na vykonanie asanácie**

V riešenom území nie je potrebné asanovať existujúce stavebné objekty.

**A2.10. LIMITY TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

Zásobovanie územia Trnava Modranka jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia. Zásobovanie objektov energiami bude dvojcestné - elektrina a plyn.

**Elektrina:**

Dotknuté územie nie je v súčasnosti napájané z VN. Za účelom pokrytia nových výkonových bilancí elektrickou energiou predmetnej zóny je možné napojenie na rozvody VN mimo hraníc územia.

**Plyn:**

Zásobovanie zemným plynom na požadovanú potrebu realizované jedine z VTL plynovodu. V tomto smere sú k dispozícii dve možnosti a to VTL plynovod DN 100, ktorý zásobuje PSA a VTL plynovod DN 300, ktorý je vedený poza mestskú časť Trnava-Modranka smerom do Seredi a Galanty.

Pre potreby riešeného územia bude nutné vybudovať VTL prípojku a VTL-STL regulačnú stanicu plynu. Obe tieto záležitosti sú vo výhradnej kompetencii SPP a.s., kde SPP vytypuje presný bod napojenia ako aj polohu a parametre VTL prípojky, regulačnej stanice, výstupného tlaku a pod. Určenie bodu napojenia bude na základe Žiadosti o odber zemného plynu. Predpokladaný bod napojenia bude z VTL plynovodu DN 300, ktorý prechádza medzi Seredskou cestou obce Modranka a recipientom Trnávka. VTL plynová prípojka z ocele bude trasovaná od VTL plynovodu vedľa kanalizácie popod diaľničný privádzač R11/51 k regulačnej stanici plynu na pozemku investora. Trasovanie prípojky bude cez parcely 2021/1, 386/3, 387/1429/201.

Poloha regulačnej stanice bude volená s ohľadom na ochranné pásma VTL plynovodu, regulačnej stanice a ochranného pásma štátnej cesty. Z regulačnej stanice bude vedený areálový rozvod k jednotlivým objektom, kde sa budú vo vyhradených priestoroch nachádzať fakturačné meradlá s príslušnou armatúrovou zostavou s príslušnou požadovanou kapacitou. Typ meradiel a regulačných zostáv predpíše rovnako SPP a.s.

Osadenie regulačnej stanice ako aj trasovanie prípojky vo výkresovej dokumentácii je informatívne a bude prispôsobené pripojovacím podmienkam SPP a.s. v ďalšom stupni PD.

Areálový STL plynovod z regulačnej stanice bude vyhotovená z PE-100 ( SDR 17 ).

Presné kapacitné požiadavky na odber zemného plynu sú súčasťou časti Vykurovanie tejto sprievodnej správy.

**Vodovod:**

Riešený areál sa nachádza na území, v ktorom sa nenachádza ( ani v jeho blízkosti ) vodovod s dostatočnou kapacitou pre uvažovanú zástavbu. Takýto vodovod sa nenachádza ani v mestskej časti Trnava-Modranka ani v bezprostrednej okrajovej časti Trnavy s priemyselnou zástavbou. Na základe požiadavky TAVOS a.s. bude riešený areál pripojený na verejnú vodovodnú sieť z obce Hrnčiarovce nad Parnou. Navrhovaný vodovod by bol vedený v časti v súbehu s jestvujúcou gravitačnou stokou z PSA do recipientu Trnávka, ďalej okolo obce Zeleneč až po Hrnčiarovce nad Parnou. Podľa vyjadrenia správcu vodovodu sa v tomto vodnom zdroji nachádzajú požadované kapacity pre uvažovanú výstavbu. Tento vodovod bude riešený v samostatnom územnom konaní ako líniová stavba.

**Odvod splaškových vôd**

Riešený areál sa nachádza na území, v ktorom sa nenachádza ( ani v jeho blízkosti ) verejná kanalizačná stoka s dostatočnou kapacitou pre uvažovanú zástavbu. Po konzultáciách s TAVOS a.s. je jedinou možnosťou na zvedenie splaškových odpadových vôd z riešeného areálu

vybudovanie samostatnej výtlačnej vetvy kanalizácie do hlavnej mestskej stoky DN 1600, ktorá prechádza vedľa recipientu Trnávka, ktorá ústí priamo do Mestskej čistiarnie odpadových vôd Trnava – Zeleneč. Spôsob zaústenia bol konzultovaný s prevádzkou ČOV o.z. Trnava. Do uvedenej čistiarnie odpadových vôd je možné zaústiť z kapacitných dôvodov výlučne splaškové odpadové vody z riešenej zástavby.

Napriek tomu, že pri výstavbe areálu je uvažované s etapovitou zástavbou, je nutné pri návrhu areálovej kanalizácie a prípojky uvažovať kapacitne s plnou obsadenosťou riešenej zástavby.

V rámci areálu bude vyhotovená areálová splašková kanalizácia, ktorá bude spádovaná do jednej centrálnej prečerpávacej šachty, z ktorej bude vyhotovená samotná tlaková kanalizačná prípojka do ukladajúcej šachty pred jestvujúcou stokou DN 1600. Celá areálová kanalizácia bude riešená ako gravitačná s výnimkou pripojenia objektu „A“ na areálovú kanalizáciu, kde objekt sa nachádza za mostným telesom prislúchajúcim k „JUŽNEJ KOMUNIKÁCIÍ C 9,5/60 smer PSA“ Kde pripojenie objektu „A“ musí byť realizované cez uvedené násypy mostného telesa výtlakom so zaústeným do areálovej kanalizácie pri objekte „B“.

Celá splašková kanalizácia bude zvedená gravitačne do centrálnej prečerpávacej šachty. V šachte sa bude nachádzať okrem hlavnej čerpacej techniky aj 100% záloha pre prípad poruchy hlavnej čerpacej techniky. Trasovanie tlakovej prípojky bude podtláčkou najprv kolmo na cestu R1 smer Trnava-Nitra, a ďalej popod Seredskú cestu v intraviláne obce Modranka ( v súbehu s gravitacnou kanalizáciou z PSA ), cez recipient Trnávka do ukladajúcej šachty pred stokou. Trasovanie prípojky bude realizované cez parcely 2021/1, 386/3, 387/1, 429/201.

Z celého riešeného areálu budú odvádzané do ČOV výlučne odpadové splaškové vody. Výnimku tvorí objekt SO 01, kde sa bude nachádzať aj umývanie aut. Tento objekt bude vybavený odlučovačom ropných látok a olejov, ktoré budú dočisťovať odpadové vody z riešenej prevádzky autoumyvárne, ktoré budú do neho privedené samostatným potrubím. Prečistené odpadové vody budú zaústené do areálovej kanalizácie, resp. následne do kanalizačnej prípojky. Nakoľko sa bude jednať o malú autoumyváreň, tak kapacitný odtok odpadových vôd nepresiahne 1l/s. Samotný odlučovač bude osadený pod spevnenou plochou pri riešenom objekte.

Samotná areálová kanalizácia bude vyhotovená z korugovaných rúr z PVC-U a na lomoch a sútokoch jednotlivých vetiev areálovej kanalizácie budú vybudované kontrolné kanalizačné šachty z typových betónových skruží a poklopom v úrovni upraveného terénu. Realizácie samotnej kanalizácie bude v zmysle platných STN.

### **Odvod dažďových vôd**

Odpadové dažďové vody nie je možné z kapacitných dôvodov odvieť do Mestskej čistiarnie odpadových vôd Trnava – Zeleneč.

Samotné odpadové dažďové vody zo striech budú odvedené napriamo, odpadové dažďové vody z komunikácií a parkovacích plôch budú pred likvidáciou prečistené.

Dažďové vody, ktoré dopadnú na parkovacie plochy budú odvedené uličnými vtokmi (resp. líniovými žľabmi). Pred zaústením budú prečistené odlučovačom ropných látok so sorpčným filtrom na výstupnú hodnotu znečistenia 0,1 mg/l NEL. Odlučovač ropných látok tvorí betónová nádrž, v ktorej je osadené technologické zariadenie. ORL sa osadí pod parkovisko na pozemku investora a opatrí sa vstupnými šachtami s poklopmi v úrovni upraveného terénu. Na prítoku do ORL sa vybuduje kanalizačná šachta, rovnako na odtoku z ORL sa vybuduje RŠ v ktorej bude možné robiť odber vzorky vody po vyčistení. Jednotlivé odlučovače ropných látok budú samostatné pre každú etapu výstavby a funkčný celok.

Na lomoch areálovej kanalizácie, alebo na sútokoch jednotlivých vetiev kanalizácie budú vyhotovené kontrolné kanalizačné šachty s priemerom 1000mm z typových betónových skruží a liatinovým poklopom v úrovni upraveného terénu. Potrubné rozvody areálovej dažďovej kanalizácie budú vyhotovené z korugovaných hrbostenných rúr z PVC-U.

Napriek nedostatku kapacít v ČOV pri likvidácii vyššie uvedených odpadových vôd je k dispozícii možnosť odvedenia dažďových vôd. Navrhujeme teda dažďovú vodu zo striech, ako aj prečistenú dažďovú vodu z parkovacích plôch odvieť prostredníctvom retenčnej nádrže do blízkeho recipientu Trnávka.

Navrhovaným spôsobom odvodnenia je vybudovanie retenčnej nádrže, ktorá bude vhodnou armatúrou zabraňovať zahlteniu recipientu dažďovou vodou zároveň bude zabezpečovať kontinuálny odtok odvedenej dažďovej vody. vsaku dažďovou vodou a bude umožňovať kontinuálne vypúšťanie naakumulovaných dažďových vôd s požadovaným maximálnym prietokom do recipientu ( uvažovaný prietok pri návrhu retenčných nádrží je 142 l/ha pri 15 minútovom daždi ). Z retenčnej

nádrže bude dažďová voda odvedená do výustného objektu do recipientu.

Na vypúšťanie dažďových vôd do uvedeného recipientu, je nutný súhlas správcu toku a množstvo vypúšťaných odpadových vôd zadefinuje správca vodného toku a na základe toho sa v ďalšom stupni navrhne objem retenčných nádrží.

Veľkosť retenčnej nádrže bude vyšpecifikovaná v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

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

## A2.11. OCHRANA PÔDNEHO FONDU, OCHRANA LESNÉHO FONDU

Riešené územie je v súčasnosti poľnohospodárskym pôdnym fondom, ktorý sa nachádzav hraniciach zastavaného územia mesta Trnava (intravilán) – v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Na území zóny Trnava Modranka sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.

## A2.12. RIEŠENIE ZELENE

Po ukončení stavebnej činnosti budú v riešenom území v okolí jednotlivých objektov zrealizované sadové úpravy. Výsadby sú situované v rastlom teréne v okolí ako stromoradia a izolačná zeleň. Hlavnú kostru výsadiieb budú tvoriť solitérne vzrastlé stromy a stromová alej okolo komunikácie vetva B. Cieľom návrhu zelene je vytvorenie systému zelene v urbanizovanom území.

Hlavnú kostru výsadiieb budú tvoriť solitérne vzrastlé stromy umiestnené v zelených pásoch pri parkoviskách, v priestore medzi komunikáciou a objektmi ako aj v kompaktných plochách zelene medzi objektmi. Ďalšia výsadba je tvorená alejou okolo komunikácie a zeleňou v zelených ostrovčekoch parkovísk na teréne.

Cieľom sadových úprav je vytvorenie nových výsadiieb ako plošných a líniových prvkov zelene v území. Umiestnenie stromov v plochách zelene vytvára optické oddelenie objektov, parkovacích plôch. Stromy svojou korunou budú poskytovať tieň (parkoviská), zlepšovať mikroklimatické podmienky. Okrem hygienických funkcií budú plniť aj funkciu estetickú.

Základným kompozičným prvkom sadových úprav je navrhovaný trojposchodový pás zelene (stromy, kríky, trávnik) pri komunikácií od diaľnice smerom na Trnavu ako aj stromoradia umiestnené v zeleni oddelujúce jednotlivé parkovacie státi. Stromy sú umiestnené do kompaktnějších plôch zelene, kde tvoria pohľadovú a izolačnú kulisu.

Pri návrhu druhovej skladby je potrebné vychádzať z pôvodnej prirodzenej vegetácie ako aj s ohľadom na zmenené podmienky v území. V súčasnosti má väčšina vegetácie náhradný charakter. Riešené plochy budú dotvorené vegetáciou, kde kostrové dreviny budú vybrané z taxónov potencionálnej prirodzenej vegetácie a pôvodného druhového zloženia s vylúčením drevín invázičných a introdukovaných.

Druhové zloženie drevín musí zodpovedať miestam výsadiieb stromov. V štvorcových otvoroch v spevnených plochách parkovísk budú umiestnené stromy nenáročné znášajúce mestské prostredia, vhodné do ulíc, znášajúce zadráždenie, bez plodov znečisťujúcich okolie, v miestach výsadiieb vytvárajúcich zelenú bariéru pôvodné dreviny.

## A2.13. ZASTAVOVACIE PODMIENKY, FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA

### 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 Trnava Modranka vymedzuje v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD funkčné regulatívny pre plochy s kódom funkčného využitia : **B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb / alternatívne C 01 /**, v časti priľahlej diaľničnému privádzaču cesty R1 I/51 : **Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií** a v malom rozsahu na severnej strane riešeného územia za cestou smerujúcou k PSA : **B 04 – plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier.**

### 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.

**Uličná čiara** vymedzuje uličný priestor.

**Koeficient podlažnosti / KP** / udáva maximálny počet nadzemných podlaží a ustúpených podlaží alebo podkrovných podlaží. Počet podzemných podlaží nie je limitovaný.

**index zastavaných plôch / IZP** / udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

V Bratislave dňa 15.12.2008

Ing. arch. Martin Bosík