

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98!J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02/444 628 50, Mobil. 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

KOMERČNO-PODNIKATEĽSKÁ ZÓNA PRÚDY – ZAVARSKÁ CESTA V TRNAVE

A. Textová časť

Jún 2010

Urbanistická štúdia
Komerčno-podnikateľská zóna
Prúdy – Zavorská cesta v Trnave

OBJEDNÁVATEL:

PL - Reality, s.r.o.
919 53 Dechtice

OBSTARÁVATEL:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava
Osoba poverená obstarávaním ÚPD:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 139

SPRACOVATEL:

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

OBSAH ÚLOHY:**A. Textová časť**

A.1.	Základné údaje	
A.1.1.	Hlavné ciele a úlohy	4
A.1.2.	Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ Z riešeného územia	5
A.1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	5
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	8
A.2.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava	8
A.2.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia	15
A.2.4.1.	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	15
A.2.4.2.	Ochranné pásma	15
A.2.4.3.	Chránené územia	16
A.2.4.4.	Stavebné uzávery	16
A.2.4.5.	Limity technického vybavenia	16
A.2.4.6.	Ochrana PPF	16
A.2.4.7.	Ochrana LPF	17
A.2.4.8.	Ochrana prírody a krajiny	17
A.2.4.9.	Ochrana kultúrnych pamiatok	17
A.2.5.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	18
A.2.5.1.	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	18
A.2.5.2.	Riešenie verejnej technickej vybavenosti	20
A.2.5.2.1.	Vodné hospodárstvo	21
A.2.5.2.2.	Energetika	24
A.2.5.2.3.	Telekomunikácie a spoje	26
A.2.5.3.	Riešenie zelene	26
A.2.5.4.	Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia	27
A.2.6.	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia	27
A.2.7.	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	28
A.2.8.	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	28
A.2.9.	Chránené časti krajiny	33
A.2.10.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby	33
A.2.11.	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	34

B. Grafická časť

B.01.	Výkres širších vzťahov M 1:10 000
B.02.	Výkres komplexného urbanistického návrhu M 1:1 000
B.03.	Výkres dopravnej vybavenosti (zásady dopravného riešenia) M 1:1 000
B.04.	Výkres technickej vybavenosti (zásady riešenia komplexnej technickej infraštruktúry) M 1:1 000
B.05.	Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia M 1:1 000
B.06.	Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov M 1:1 000.

A.1. Základné údaje

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia „Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta v Trnave“ je vypracovaná v zmysle zadania ÚS Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta v Trnave schváleného Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.06.2008 uzn.č. 366/2008, so zohľadnením záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

Potrebu spracovania Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta v Trnave“ určujú i príslušné ustanovenia záväznej časti územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Po prerokovaní Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta v Trnave a jej schválení 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 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 sietí technickej infraštruktúry a dopravy Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta v Trnave.

Návrh Urbanistickej štúdie „Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta v Trnave“ rieši najmä nasledovné problémy a zásady:

- návrh základného funkčno-priestorového usporiadania:
 - vymedzenie komerčno-podnikateľskej zóny a jej priestorové prepojenie na okolité urbanizované územie i príľahlé rozvojové plochy
 - vymedzenie nových verejných priestorov v riešenej zóne pre vybudovanie mestských obslužných komunikácií a prístupových komunikácií k jednotlivým objektom, ako aj jednotlivých sietí technickej infraštruktúry vrátane prípojok k jednotlivým blokom, resp. objektom
- základnú koncepciu pre napojenie komerčno-podnikateľskej zóny a jednotlivých blokov a areálov v nej na siete TI v rozsahu:
 - verejný vodovod
 - verejná kanalizácia
 - VN el. sieť
 - NN el.sieť
- členenie riešeného územia na jednotlivé bloky a objekty vrátane ich základných regulatívov
- regulatívy a limity pre objekty a zástavbu v konkrétnych novovymedzených blokoch, ako napr.:
 - uličné čiary
 - min. odstupy objektov od hraníc parcely, resp. susedných blokov zástavby
 - vhodné, prípustné a neprípustné funkčné využitie vymedzených blokov zástavby
 - rozsah a orientácia nezávadných výrobných objektov, komerčných objektov, občianskeho vybavenia a služieb.

Riešenie funkčno-prevádzkového usporiadania zóny vytvára podmienky pre modernú mestskú štruktúru zástavby s dôrazom na ekologické aspekty a tvorbu verejnej i areálovej zelene.

Návrh urbanistickej štúdie koordinuje investičné zámery s:

- územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov
- známymi investičnými zámermi definovanými investormi na príľahlom území
- Generálnym dopravným plánom mesta Trnava
- aktualizáciou MÚSES Trnava.

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ Z riešeného územia

Pre riešené územie nebol doposiaľ vypracovaný komplexný územnoplánovací podklad – urbanistická štúdia.

Základnou príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorý vo svojej záväznej časti stanovuje potrebu zabezpečiť vypracovanie Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavarská cesta, ktorá bude po jej verejnom prerokovaní schvaľovaná Mestským zastupiteľstvom v Trnave.

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavarská cesta bolo v zmysle platnej legislatívy schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.06.2008 uzň.č. 366/2008.

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh Urbanistickej štúdie je vypracovaný v súlade so zadaním tejto štúdie vypracovaným v máji 2008, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.06.2008 uznesením č. 351/2008, pričom bolo potrebné do návrhu premietnuť i príslušné limity a regulatívy definované príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009), ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 15.12.2009 uznesením č. 705, záväzná časť vyhlásená VZN č. 345.

Zadanie definuje potrebu preriešenia návrhu príslušnej UŠ počas jej spracovania v dvoch **základných** variantoch dopravného riešenia napojenia tohto územia na jestvujúcu i navrhovanú cestnú sieť.

- variant v zmysle ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov
- variant v zmysle overovacej štúdie usporiadania cestnej siete Obchodno-priemyselná zóna Zavarská ulica, Trnava (ProVia Trnava 07/2008, Ing. Škoda, Ing. Hába), ktorá umožňuje efektívnejšie využitie disponibilných plôch budúcimi investormi.

Vzhľadom na skutočnosť, že návrh GDP mesta Trnava (12/2008) definoval definitívnu trasu tejto komunikácie, ktorú bol potvrdený ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) po jeho schválení Mestským zastupiteľstvom v Trnave, nie je potrebné túto otázku počas spracovania UŠ vo variantoch.

Riešené územie UŠ vymedzené v zadaní je rozšírené i o vymedzené plochy rozvojového záberového územia v návrhovom období do r. 2025 až po Koniarekovu ul. tak, aby bolo možné vytvoriť základný podklad pre zabezpečenie funkčno-priestorového rozvoja a napojenia predmetnej zóny na sieť technického vybavenia.

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 – v štruktúre primeranej pre ÚPD zóny

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 príľahlej 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 (príp. 1:10 000)
 - B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu
M 1:1 000
 - B.03. Výkres dopravnej vybavenosti (zásady dopravného riešenia)
M 1:1 000
 - B.04. Výkres technickej vybavenosti (zásady riešenia komplexnej technickej infraštruktúry)
M 1:1 000
 - B.05. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
 - B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov
M 1:1 000.

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

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

Riešené územie:

Riešené územie je vymedzené:

- na SZ strane poľnohospodárskym pôdnym fondom, ktorý je určený podľa ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) na ďalší územný rozvoj v prognózne etape po r. 2025
- na východnej strane východným obchvatom I/51
- na južnej strane Zavarskou cestou a jestvujúcimi areálmi a záhradami RD nachádzajúcimi sa na severnej strane Zavarskej cesty
- na západnej strane Bernolákovou ul.

Riešené územie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta je vymedzené plochami parciel č.:

- 5680/222
- 5680/240
- 5680/257
- 5682/1 - sčasti
- 9045/1
- 9045/4 – sčasti
- 9065 – sčasti
- 9066/8 – sčasti
- 10066/3
- 10066/4
- 10066/21
- 10066/24 – sčasti
- 10072/1 – sčasti
- 10073/1
- 10073/2
- 10073/3 sčasti
- 10074.

Výmera riešeného územia činí 11,08 ha.

Záujmové územie:

Záujmové územie je vymedzené v nevyhnutnom rozsahu a obsahuje plochy potrebné na:

- napojenie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta na jestvujúce siete technickej infraštruktúry
- napojenie zóny na mestský komunikačný systém (jestvujúce i budúce komunikácie a verejné priestory)
- vybudovanie mimoúrovňovej križovatky cesty I/51 a cesty III/051031 v zmysle ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

Záujmové územie je vymedzené plochami parciel č.:

- 10067/9 – sčasti
- 10067/15 – sčasti
- 10067/16 – sčasti
- 10067/18 – sčasti
- 10073/2 – sčasti
- 10073/4 - sčasti
- 10073/3 – sčasti

- 10077/15
- 10077/22
- 10078/1 – sčasti
- 10752/1 – sčasti
- 10752/2 – sčasti
- 10752/3 – sčasti
- 10759.

Výmera záujmového územia činí cca 6,62 ha.

A.2.2. Opis riešeného územia

Vymedzené riešené územie je v súčasnosti prevažne poľnohospodárskym pôdnym fondom mimo hraníc zastavaného územia bez vybudovania komunikačného napojenia na jestvujúcu cestnú sieť a bez napojenia na siete technického vybavenia územia, určené územným plánom mesta Trnava na rozvoj zmiešaného územia – komerčno-podnikateľská zóna (obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby) a pozdĺž cesty I/51 budovanie izolačnej zelene, ako aj na vymedzených plochách na vybudovanie mimoúrovňovej križovatky ciest I/51 a III/051031.

Cez riešené územie sú trasované viaceré trasy technickej infraštruktúry (VN el. vedenie vzdušné, vodovod, telekomunikácie), ktoré v návrhovom období limitujú celkové možnosti využitia územia.

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

Základnou príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov. Príslušné ustanovenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a doplnkov sú premietnuté i do návrhu Urbanistickej štúdie Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta.

Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje na vymedzených plochách predmetnej zóny riešiť:

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

a v malom rozsahu na východnom okraji v dotyku s trasou východného obchvatu I/51:

- plochy izolačnej, ochrannej zelene a sprievodnej zelene komunikácií
s kódom funkčného využitia:
Z 04 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií.

Na SZ okraji do riešeného územia UŠ komerčno-podnikateľskej zóny zasahujú plochy vymedzené územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) pre funkciu:

- plochy zmiešaného územia (bývanie a mestotvorné občianske vybavenie)
s kódom funkčného využitia:
B 02/1 – Polyfunkčná kostra mesta.

Vzhľadom na veľkosť takto vymedzených plôch však na nich nie je reálne realizovať výstavbu objektov.

Pre vymedzené bloky a plochy sú pre dané kódy funkčného využitia stanovené 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.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
- 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)
 - priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre krátkodobý relax a spoločenské kontakty rezidentov
 - parková zeleň s vybavenosťou
 - zeleň vybavenosti (objekty poskytujúce služby, administratívne budovy)
 - zeleň areálov imidžová
 - zeleň uličná, sprievodná zeleň komunikácií
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania pre rezidentov
 - zeleň areálov obvodová
 - zeleň hygienická na elimináciu emisií a imisií v ovzduší
- 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)
- Funkcie neprípustné:
 - 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.
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych 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)

- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- v zónach, v ktorých nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu, budovanie zelene na plochých strechách zariadení vybavenosti a služieb orientovať najmä na plochy v dotyku s obytným územím
- ako súčasť plôch priestranstiev upravených pre krátkodobý relax a spoločenské kontakty a parkovo upravených plôch riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- na priestranstvách upravených pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu
- zeleň pri objektoch vybavenosti musí byť budovaná, resp. zachovaná minimálne na výmere 200 m² na jeden objekt
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia
- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnu prostredníctvom originálne riešených plôch zelene
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradiem, 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 100 m² plochy parkoviska
- 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 najmä z domácich druhov
- 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 kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásмо stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov.

Z 04 – Plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - budovanie technických opatrení – protihlukových stien, ekoduktov
 - príslušné dopravné komunikácie a cyklotrasy
- Funkcie podmieniene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.) ako súčasť a zariadenie výhradne príslušnej komunikácie
 - objekty hromadných odstavných parkovacích domov a garážových zariadení, nie ako súčasť príľahlých uzavretých areálov
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- Funkcie neprípustné:
 - 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
 - ostatná výstavba objektov.

Doplňujúce ustanovenia

- izolačnú zeleň a sprievodnú zeleň komunikácií komponovať tak, aby porast dosiahol maximálnu hygienickú, izolačnú a ochrannú účinnosť (využitie etážovitosti porastu)
- v miestach budovania dopravných tepien, ktoré vytvárajú bariéru pre voľný pohyb živočíchov medzi urbánou vegetáciou a krajinou, vytvárať migračné podchody alebo nadchody – ekodukty, podľa konkrétnych podmienok v území
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 100 m² plochy parkoviska
- zeleň pri objektoch doplnkovej vybavenosti riešiť minimálne na výmere 200 m²
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami existujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov
- na plochách izolačnej zelene zriadiť psie lúky pre venčenie psov.

B 02/1 – Polyfunkčná kostra mesta

Základná charakteristika:

Územie verejných priestranstiev a časti blokov do nich orientovaných slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou a zariadeniami a dopravnými zariadeniami regionálneho významu (stanica ŽSR, stanica SAD), v priestoroch vnútorného okruhu a hlavných mestských radiál
 - stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
 - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov (napr. ČS PHM)
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov priľahlého obytného územia, resp. územia CMZ – ako súčasť podzemných podlaží objektov občianskej vybavenosti
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
 - okrasná zeleň pri polyfunkčných komplexoch s funkciou občianskej vybavenosti a bývania
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov občianskej vybavenosti a bývania
 - verejne dostupná parková zeleň s vybavenosťou
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia primerane doplnené zeleňou
 - zeleň uličná, sprievodná zeleň komunikácií
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania pre rezidentov
 - zeleň areálová (parková, obvodová a i.)
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školy regionálneho významu, kostoly a modlitebne
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území
 - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území
- Funkcie neprípustné:

- všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne), stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne autosúčiastok, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
- 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 alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôsobiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov)
- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania ako verejne prístupný priestor bez oplotenia
- v zónach polyfunkčných komplexov s funkciou bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene), pokiaľ sa takéto priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už nenachádza
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov)
- optimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), optimálny podiel zelene v riešenom bloku polyfunkcie je 30% (platí vždy vyššie dosiahnutý ukazovateľ)
- v zónach polyfunkčných komplexov s funkciou bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu
- ako súčasť parkovo upravených plôch a pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť obojstranným stromoradím, 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 100 m² plochy parkoviska
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov
- 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 kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásмо stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty

- pri stavbe nových objektov alebo ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov na blízkyh parcelách, rešpektovať a prispôsobiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách, pokiaľ to následný nižší stupeň ÚPD na území zóny nestanoví inak.

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
 - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v M2) k celkovej výmere vymedzeného územia (v m2)
- index zastavaných plôch (IPZ)
 - v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby
 - predstavujúci pomer plôch zastavaných nadzemnými objektami vo vymedzenom území (v m2) k celkovej výmere vymedzeného územia
- koeficient zelene (KZ)
 - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy
 - predstavujúci pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Uvedené ukazovatele intenzity využitia územia sú definované pre príslušné funkčné kódy nasledovne:

Koeficient funkčného využitia vymedzených blokov	Priem. podlažnosť	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
B.02/1	6	0,35	2,1	0,25	
B.06	5 - 6	0,36	1,8	0,25	

Okrem toho záväzná časť ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a doplnkov stanovuje pre predmetné územie i ďalšie regulatívy, napr.:

- v kapitole C.01.01:
Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia:
 - v časti:
Kompozičné zásady:
 - vedľajšou funkčno-priestorovou kompozičnou osou je Park Janka Kráľa, Staničná ulica, Kollárova ulica – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského, Spartakovská ulica, kde je potrebné v návrhovom období o.i. zabezpečiť:
 - predĺženie východným smerom do navrhovaného obytného súboru Prúdy I. a lesoparku (v prognóznom období cez obytný súbor Prúdy II až po obchvat I/51 a ďalej po cestu III/051031 do Zavara
 - pri vytváraní celkového obrazu a panorámy mesta, diaľkových pohľadov z hlavných nástupových bodov je potrebné o.i. zamerať zvýšenú pozornosť na dotvorenie štruktúr v okrajových polohách, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta
 - v časti:
Zásady funkčného využitia územia:
 - b) Funkcia občianskeho vybavenia:
Občianska vybavenosť bude v návrhovom období do r. 2025 orientovaná o.i. najmä do priestoru:
 - polyfunkčnej kostry mesta (plochy mestotvornej polyfunkcie a plochy zmiešaného územia), o.i.:
 - Zavorská cesta
 - e) Zmiešané územie:
Plochy zmiešaného územia (obchod, nevýrobné služby, nezávadné výrobné služby) – podnikateľská komerčná zóna lokalizovať o.i. v lokalite:
 - Prúdy – Zavorská cesta.

- v kapitole C.01.04:
Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia:
 - v oblasti rozvoja cestnej dopravy:
 - dobudovať navrhovaný radiálno-okružný komunikačný systém (s tromi základnými okruhmi) v navrhovanom rozsahu:
 - stredný okruh (čiastočný) – s presmerovaním v prognóznom období (do r. 2035) v trase prepojenia Piešťanskej cesty so Zavorskou cestou cez OS Prúdy II.
 - vonkajší okruh vytváraný o.i.:
 - východným obchvatom I/51 v úseku medzi rýchlostnou komunikáciou R1/Nitrianska cesta a Piešťanskou cestou, jestvujúci v kategórii C 11,5/80, do konca návrhového obdobia (do r. 2025) na štvorpruh C 22,5/80, vrátane mimoúrovňovej križovatky s cestou III/051031
 - radiály mesta, ktoré tvoria o.i.:
 - cesta III/051031 – predĺženie Spartakovskej ulice v kategórii MZ 12/50, čiastočne MZ 8/50
 - doplniť sieť miestnych komunikácií v návrhových etapách novými obslužnými komunikáciami na záberových rozvojových územiach
 - zabezpečiť podmienky na úpravu a rekonštrukciu ciest, o.i.:
 - III/051031 v smere na Zavar mimo ZÚ (za východným obchvatom I/51 v kat. C 11,5/80
 - v oblasti cyklistickej dopravy:
 - zabezpečiť budovanie a výrazný rozvoj cyklotrás:
 - trasovaných v zastavanom území (prepojenie sídlisk s centrom mesta, výrobnými a komerčnými zónami na jeho okraji vymedzených o.i. nasledovne:
 - regionálna cyklotrasa č. 5206 v úseku Zavar – cesta III/051031 – Zavorská cesta – Spartakovská ulica ...
 - v oblasti rozvoja služieb pre motoristov:
 - zariadenia služieb pre motoristov orientovať predovšetkým do priestoru vstupov do mesta pozdĺž hlavných mestských radiál ... a pozdĺž vonkajšieho obchvatu, o.i. Zavorská cesta
 - v oblasti hromadnej dopravy osôb:
 - v rámci postupného územného rastu mesta na záberových plochách zavádzať, resp. predlžovať trasy liniek MAD do novovybudovaných území v závislosti od postupu realizácie výstavby
 - v kapitole C.01.16:
Určenie, pre ktoré časti mesta je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu:
 - územia, pre ktoré je potrebné obstaráť a schváliť urbanistickú štúdiu – o.i.:
 - komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta (vymedzená podľa zadania schvál. MsZ v Trnave)
 - v kapitole C.01.17:
Zoznam verejnoprospešných stavieb:
 - b) 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
 - vybudovanie izolačnej zelene v návrhovej etape na vymedzených plochách o.i.:
 - jestvujúci obchvat I/51 – úsek Zavorská cesta ...
 - zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu
 - c) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - rozšírenie vonkajšieho obchvatu I/51 v úseku Nitrianska – Piešťanská na štvorpruh, vrátane mimoúrovňovej križovatky s cestou III/051031 Zavorská cesta
 - budovanie komunikácií na verejných priestranstvách ostatných rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN mesta
 - rozširovanie a dobudovanie siete MAD a PAD podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia
 - vybudovanie verejných cyklistických trás podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia

- d) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:
 - rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie
- e) 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.

Návrh UŠ je v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov.

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

Celé riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme PSA 1 000 m.

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma dopravných koridorov v rozsahu:

- cesta I/51 - východný obchvat:
 - OP = 50 m
- cesta III/051031:
 - OP = 20 m

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 vzdušné:
 - OP = 10
- VN 22 kV kábel:
 - OP = 1m
- VTL plynovod DN 300
 - BP = 20 m
- STL plynovod
 - OP = 2 m
- mestská kanalizácia
 - OP = 1,5 m
- mestský vodovod
 - OP = 1,5 m
- koridor trás prívodu vody DN 400, DN 300, DN 250 v súbehu:
 - OP = 5 m
- telekomunikačné káble:
 - OP = 1m.

A.2.4.3. Chránené územia

Na riešenom území Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta ani príľahlých plochách vymedzeného záujmového územia nie je žiadne chránené prírodné územie.

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 Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia.

Stanovená koncepcia v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD umožňuje napojenie územia Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta na jednotlivé siete technickej infraštruktúry bezprostredne na príľahlých plochách vymedzenej zóny.

Koncepcia napojenia zóny na siete T.I. je definovaná v kap. A.2.5.4.

Priestorové limity jestvujúcich koridorov technického vybavenia vymedzené ich ochrannými pásmami sú definované v kap. A.2.4.2.

A.2.4.6. Ochrana PPF

Riešené územie je v súčasnosti poľnohospodárskym pôdnym fondom, ktorý sa nachádza:

- mimo hranice zastavaného územia mesta Trnava (extravilán) – v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov v rozsahu záberových lokalít č.:
 - 120
 - 121
 - 122
 - 123
 - 137
- v hraniciach zastavaného územia mesta Trnava (intravilán) – v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov, v rozsahu malej časti záberovej lokality č.:
 - 078.

Poľnohospodársky pôdny fond v uvedených záberových lokalitách tvorí orná pôda, s kódom BPEJ – 0037002 a 0037002 (2. skupina), bez vybudovaných závlah a odvodnení. Zábery PPF sú vo vymedzenom rozsahu odsúhlasené v priebehu verejného prerokovania ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) a jeho príslušných zmien a doplnkov v zmysle platnej legislatívy príslušným štátnym orgánom (Krajským pozemkovým úradom Trnava).

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.

Počas predpokladanej výstavby nedôjde k záberu LPF.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

Rozvojové plochy Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany, nenachádzajú sa tu chránené vtáčie územia, územia európskeho ani národného významu a taktiež nie sú zaradené medzi prvky územného systému ekologickej stability a ani nimi tieto prvky neprechádzajú.

Koncepcia rozvoja zóny nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, pretože sa nachádza na plochách vyhradených platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu komerčno-podnikateľskej zóny.

Pri výstavbe nedôjde k likvidácii jestvujúcej sídelnej ani krajinnej zelene, v zmysle platných regulatívov ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) bude súčasťou budovaných rozvojových plôch i zeleň v rozsahu uvedenom v kapitole A.2.3.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené.

Pri usporiadaní navrhovaných stavebných fondov a ich výškovom členení je potrebné zohľadniť celkové merítko mesta a požiadavky na vytváranie nových panorám mesta z východných smerov. Predpokladaná výška zástavby a architektonické stvárnenie objektov nebude vytvárať bariérový pohľadový efekt.

Predmetná zástavba nebude v smere od cesty I/51 prekryvať vnímateľnú časť historickej panorámy mesta, ktorá je väčšinou zakrytá hradbou bytovej výstavby sídliska Hlboká.

V zmysle platnej legislatívy investor si od Krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (stavby technického vybavenia, budovanie komunikácií, výstavba objektov a zariadení vybavenosti) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

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

Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta je koncipovaná v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD – Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) koncipovaná ako zmiešané územie určené na výstavbu areálov a objektov mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb.

Súčasťou nie je funkcia obytná vzhľadom na skutočnosť, že celá riešená zóna sa nachádza v ochrannom pásme PSA, kde sa nepripúšťa novobudovať objekty určené pre bývanie, resp. objekty, ktorých súčasťou sú aj obytné priestory.

Na východnom okraji zóny sú vymedzené i plochy určené v zmysle ÚPN mesta Trnava pre funkciu izolačnej zelene v rozsahu ochranného pásma VN el. vedenia.

Obytná zóna je vymedzenými verejnými priestormi navrhovaných komunikácií rozčlenená na 4 bloky zástavby v rozsahu:

Označenie bloku	Kód funkčného využitia podľa ÚPN M Trnava	Výmera bloku (ha)
B/01	B.06	2,23
B/02	B.06	1,47
B/03	B.06	2,67
B/04	B.06	1,01
	Z.04	0,75
	B.06 + Z.04	1,76
spolu		8,13
Výmera zóny celkom (vrátane plôch verejných priestorov)		11,10

Fukčno-priestorové členenie je definované vo výkrese B.05.

Vymedzenie verejných priestorov a stanovenie základných priestorových regulatívov zástavby v areáloch je definované vo výkrese B.06.

A.2.5.1. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Širšie dopravné vzťahy a pripojenie Komerčno-podnikateľskej zóny:

V súčasnosti na plochách riešenej zóny sa nenachádzajú vybudované komunikácie. Prístup do vymedzeného územia je zabezpečený z priestoru Zavorskej cesty.

V návrhovom období bude potrebné zabezpečiť vybudovanie mimoúrovňovej križovatky cesty I/51 (východný obchvat) s novou trasou cesty III/051031v predĺžení Spartakovskej cesty v rozsahu a usporiadaní podľa Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

Mimoúrovňová križovatka zasahuje do vymedzeného riešeného územia zóny a stáva sa jej súčasťou.

Koncepcia napojenia zóny na verejnú komunikačnú sieť je v súlade s návrhom GDP mesta Trnava (Dopravoprojekt 12/2008), zohľadneného v Územnom pláne mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

Návrh dopravnej obsluhy zóny

Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta je napojená na jestvujúce miestne komunikácie navrhovanými verejnými komunikáciami v rozsahu:

	Navrhovanou komunikáciou		Dĺžka navrhovanej komunikácie	Pozn.
	kategórie	funkčnej triedy		
Nová trasa cesty III/051031 v úseku Zavorská – okružná križovatka	MZ 8/50	B3	220 bm	vrátane obojstrannej zastávky MAD
Okružná križovatka 1			R 22,0 m	
Nová trasa cesty III/051031 medzi OK (premostenie)	MZ 8/50	B3	310 bm (most 76 bm)	časť v riešenom území, časť v záujmovom území zóny
Okružná križovatka 2			R 22,0 m	v záujmovom území zóny
Prepojenie okružnej križovatky 2 s obchvatom I/51			225 bm	v záujmovom území zóny
Prepojenie Zavorskej cesty s obchvatom I/51			115 bm	v záujmovom území zóny
Rekonštrukcia a rozšírenie Zavorskej cesty			145 bm	v záujmovom území zóny
Prepojenie z Bernolákovej (Koniarekovej) ul.	MO 8/50	C3	382 bm	
Prepojenie zo Zavorskej cesty	MO 8/50	C3	213 bm	
Prepojenie za areálom SBS	MO 8/50	C3	180 bm	
Úsek od okružnej križovatky 1 k Spartakovskej ul.	MZ 12/50	B3	40 bm	predpoklad predĺženia po Spartakovskú ul. v prognózne etape
Úsek severne od okružnej križovatky 1	MO 8/50	C3	25 bm	predpoklad predĺženia v prognózne etape

ktoré sú vzájomne prepojené a tvoria komunikačnú kostru riešenej zóny.

V rámci širších vzťahov je riešené i prepojenie navrhovanej okružnej križovatky 2 s pôv. cestou III/051031 za el. rozvodňou Trnava 1 vrátane križovatky s účelovou komunikáciou ku skládke odpadu.

V rámci riešenia rekonštrukcie Zavorskej cesty je vykreslená i úprava areálovej komunikácie na jej južnej strane umožňujúca pripojenie jestvujúcich i nových areálov na Zavorskú cestu po vybudovaní novej trasy cesty III/051031 cez mimoúrovňovú križovatku s obchvatom I/51.

Pešie trasy

Pozdĺž navrhovaných verejných komunikácií sú riešené i obojstranné chodníky pre peších, výškovo a v priestore navrhovaných okružných križovatiek i smerovo oddelených od jazdných pruhov. V priestore navrhovanej komunikácie pozdĺž areálu ENERGOMONT je z priestorových dôvodov navrhovaný jednostranný chodník pre peších (s pásom zelene na druhej strane komunikácie). V priestore navrhovanej komunikácie smerovanej od Bernolákovej (Koniarekovej) ul. je z priestorových dôvodov v návrhovej etape riešený jednostranný chodník pre peších, ktorý bude doplnený na obojstranný v prognózne etape rozvoja.

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

Cyklistické trasy

Pozdĺž navrhovaných verejných komunikácií sú trasované cyklotrasy v rozsahu stanovenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

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

Miestna autobusová doprava (MAD)

Rozvojové územie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta bude prepojené na sieť MAD.

V priestore novej trasy cesty III/051031 pred okružnou križovatkou 1sú vytvorené priestorové predpoklady na vybudovanie obojstrannej zastávky MAD, s možnosťou riešenia ako koncová zastávka, alebo s možnosťou predĺženia linky k novovytváraným areálom podnikateľsko-logistických parkov VENTI I: a VENTI II.

Parkovanie vozidiel

Riešenie parkovania a odstavovania vozidiel v zóne je riešené v súlade s regulatívami stanovenými príslušnou záväznou časťou ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009).

Parkovanie vozidiel bude zo zásady riešené na ploche jednotlivých areálov, min. v rozsahu predpísanom pre danú prevádzku prísl. STN.

Celkové priestorové usporiadanie zóny a stanovené regulatívy a limity jednotlivých blokov zástavby vytvárajú dobré podmienky pre lokalizovanie parkovacích kapacít orientovaných na vstupné priestory do jednotlivých areálov v dotyku s obslužnými mestskými komunikáciami.

A.2.5.2. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- 22 kV VN el. sieť
- STL plynovod
- verejný vodovod
- verejná jednotná kanalizačná 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 sieťami T.I.
- vymedzenie koridorov pre trasovanie sietí verejnej T.I. na verejných priestranstvách
- definovanie základných nárokov na rozsah kapacít T.I.

Vzhľadom na skutočnosť, že doposiaľ nie sú známe konkrétne požiadavky jednotlivých investorov v zóne, budú kapacitné potreby upresňované v následných stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy.

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 nie je vybudovaná distribučná sieť verejných vodovodov.

Jej východným okrajom pozdĺž vonkajšieho obchvatu prebieha v súbehu trasa vodovodu (prípojky):

- DN 250

a

- DN 400

v smere od vodovodného privádzača DN 1000 v priestore Piešťanskej cesty k rozvojovej lokalite Od zavarského a k areálu PSA.

V súčasnosti sa pripravuje v tomto koridore výstavba novej vetvy privádzacieho potrubia DN 350 smerovaná k obci Zavar (vydané stavebné povolenie).

V návrhovom období uvedené vodovodné vedenia budú vo vlastníctve TAVOS.a.s.

Na príľahlých plochách riešenej zóny v priestore Zavarskej cesty je vybudovaná vodovodná sieť v rozsahu:

- vodovod DN 200 (prepojená na vodovod DN 250 pri vonkajšom obchvate
- vodovod DN 100, ktorý pokračuje východným smerom k el. rozvodni a trafostanici 110/22 kV pri ceste III/051031 a k skládke KO.

Tieto vodovodné vedenia z hľadiska ich kapacity nie je reálne využiť pre zásobovanie riešenej zóny.

Návrh riešenia

Dodávka a distribúcia vody v navrhovanej Komerčno-podnikateľskej zóne Prúdy – Zavarská cesta bude zabezpečená navrhovanou sieťou verejného vodovodu trasovaného vo vymedzených uličných priestoroch, ktorá bude prepojená na vodovodné prípojky DN 400, DN 250, príp. na pripravované privádzacie potrubie DN 350 v priestore navrhovaného premostenia cesty III/051031 s obchvatom I/51.

Okrem toho bude navrhovaná vodovodná sieť prepojená s jestvujúcou miestnou vodovodnou sieťou v priestore:

- Zavarskej cesty (pri areáli ENERGOMONT) – na jestvujúci vodovod DN 200
- Bernolákovej ul. – na jestvujúci vodovod DN 200

tak, aby bolo zabezpečené jej zokruhovanie.

Dĺžka navrhovanej vodovodnej siete činí cca 1 040 m.

Potrubie vodovodu môže byť budované z rúr tlakových polyetylénových HDPE, PE 100/PN 10 – DN 100, DN 150, príp. DN 200.

Upresnenie dimenzií navrhovanej vodovodnej siete bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie na základe konkretizácie jednotlivých investičných zámerov v riešenej zóne.

Ochranné pásmo vodovodu bude v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. je stanovené na 1,5 m.

Jednotlivé zariadenia a areály budú napojené na navrhovaný vodovod vodovodnými prípojkami.

Vodovodná sieť bude v prípade potreby spĺňať aj funkciu požiarneho vodovodu - na vodovode budú osadené nadzemné hydranty ako požiarne ochrana.

Výpočet potrebného množstva požiarnej vody bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie na základe konkretizácie jednotlivých investičných zámerov v riešenej zóne.

Pre potreby zabezpečenia požiarnej vody bude možné využiť i retenčné nádrže na zachytávanie dažďovej vody zo spevnených plôch v jednotlivých areáloch v prípade ich budovania ako súčasti týchto areálov.

Celkové usporiadanie navrhovanej vodovodnej siete je definované vo výkrese B.04., vrátane smerovania jej následného predĺženia do prognózných rozvojových lokalít vymedzených v súlade s ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009)

Výpočet predpokladanej potreby vody
(podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z.)

Výpočet potreby množstva vody môže byť len orientačný vzhľadom na skutočnosť, že doposiaľ nie sú známe investičné zámery jednotlivých investorov v riešenej zóne.

Po definovaní jednotlivých rozvojových zámerov budú upresnené i stanovené potreby vody a kapacity jej navrhovanej vodovodnej siete.

- predpokladaný počet obyvateľov zóny – 0
- predpokladaný rozsah vybavenosti: cca 1 250 osôb.
- špecifická potreba vody – vybavenosť: 25 l/os.,deň

a/ priemerná denná potreba vody :

$$Q_p = 1\,250 \times 25 = 31\,250 = 31,25 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,36 \text{ l/s}$$

b/ max. denná potreba vody :

$$Q_m = 31\,250 \times 1,3 = 40\,625 \text{ l/deň} = 40,625 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,47 \text{ l/s}$$

c/ max. hodinová potreba vody :

$$Q_h = 0,47 \times 2,1 = 0,987 \text{ l/s}$$

d/ ročná potreba vody :

$$Q_r = 31,25 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní} = 11\,406 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Kanalizácia:

Jestvujúci stav

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

Na rozvojových plochách Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta nie je vybudovaná kanalizačná sieť.

V priestore Zavorskej cesty sa nachádza verejná kanalizácia, na ktorú sú napojené jestvujúce objekty a areály vlastnými prípojkami gravitačnými alebo tlakovými. Do tejto kanalizácie sú, resp. majú byť prečerpávané aj dažďové vody z podnikateľských logistických parkov VENTI I. a VENTI II., ktoré sa nachádzajú v k.ú. Zavar.

Táto kanalizácia pokračuje stokou VZ cez areál ŽOS a ďalej do kanalizačnej sústavy mesta.

Vzhľadom na požiadavku ŽOS Trnava je súčasná situácia a koncepcia nevyhovujúca a bude potrebné vybudovať novú trasu verejnej kanalizácie trasovanú mimo areálu ŽOS, ktorá bude odvádzať dažďové a splaškové vody do ČOV Zeleneč.

Z uvedených dôvodov TAVOS a.s. zabezpečil vypracovanie projektovej dokumentácie:

- PS Rekonštrukcia kanalizácie na Ul. Bernolákova v Trnave (MONSTAV projekt Levice, 06/2007)
- PS Vybudovanie kanalizácie na Ul. Zavorská, Jačmenná a Koniarekova v Trnave (MONSTAV projekt Levice, 10/2007)

s vydaným územným rozhodnutím a stavebným povolením.

Navrhovaná kanalizácia nahradí aj jestvujúcu kanalizáciu DN 300 v južnej časti Bernolákovej (Koniarekovej) ul., ktorá nie je vo vlastníctve TAVOS a.s. a je v neznámom stave.

Návrh riešenia

Odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových z povrchového odtoku z riešeného územia je navrhnuté jednotnou kanalizáciou.

Napojenie navrhovanej kanalizácie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta bude na vyprojektovanú kanalizáciu DN 400 v priestore Bernolákovej (Koniarekovej) ul. Koncepcia riešenia vymedzuje koridor pre jej trasovanie, pričom je potrebné vytvoriť priestorové a kapacitné podmienky na pripojenie na ňu aj podnikateľských logistických parkov VENTI I. a VENTI II.

Dĺžka navrhovanej verejnej kanalizácie (bez pripojenia podnikateľských logistických parkov VENTI I. a VENTI II.) činí cca 920 m a sú trasované vo vymedzených verejných uličných priestoroch.

Upresnenie dimenzií navrhovanej kanalizačnej siete bude riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie na základe konkretizácie jednotlivých investičných zámerov v riešenej zóne a na príľahlom území.

Ochranné pásmo kanalizácie bude v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. podľa dimenzie potrubia. Jednotlivé areály budú napojené na navrhovanú kanalizáciu kanalizačnými prípojkami.

Celkové usporiadanie navrhovanej kanalizačnej siete je definované vo výkrese B.04., vrátane smerovania jej následného predĺženia do prognózných rozvojových lokalít vymedzených v súlade s ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009)

Zrážkové vody z povrchového odtoku navrhovaných verejných komunikácií (mimo plôch vo vymedzených blokoch zástavby B/01 – B/04) budú odvádzané uličnými stokami, ktoré sa napoja na vyprojektovanú kanalizáciu na Bernolákovej ulici.

Vzhľadom na nové rozvojové plochy bude však potrebné preveriť potrebu zväčšenia dimenzií navrhovanej kanalizácie na Bernolákovej ulici.

Zrážkové vody z povrchového odtoku zo stavieb a spevnených plôch jednotlivých areálov navrhovanej zóny budú odvádzané samostatnými vetvami kanalizácie.

Na každej vetve sú navrhnuté odlučovače ropných látok – ORL. Až po vyčistení zrážkových vôd v ORL budú tieto odvádzané (prečerpávané) do navrhovanej kanalizácie.

Po uskutočnení podrobného inžiniersko-geologického prieskumu bude možné vyhodnotiť aj možnosti odvádzania dažďových vôd zo spevnených plôch zóny, resp. ich časti do vsakov. Toto prehodnotenie možností bude predmetom následných stupňov dokumentácie.

Rozsah možného riešenia kanalizácie v navrhovanej zóne ako gravitačnej, príp. rozsah potreby budovania čerpacích staníc a tlakovej kanalizácie bude možné posúdiť v ďalšom stupni PD po výškopisnom zameraní územia, jestvujúcej kanalizácie a určení výšky upravených terénov.

Navrhovaný zberač a stoky gravitačnej kanalizácie budú z kanalizačných rúr hrdlových PVC – U korugovaných. Dimenzia potrubia bude určená v ďalšom stupni PD podľa hydrotechnického výpočtu navrhovaného územia. Na kanalizácii budú vstupné šachty.

Výpočet množstva splaškových vôd

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

- predpokladaný počet obyvateľov zóny – 0
- predpokladaný rozsah vybavenosti: cca 1 250 osôb.
- špecifická potreba vody – vybavenosť: 25 l/os.,deň

Výpočet množstva splaškových vôd môže byť len orientačný vzhľadom na skutočnosť, že doposiaľ nie sú známe investičné zábery jednotlivých investorov v riešenej zóne.

Po definovaní jednotlivých rozvojových zámerov bude upresnené i reálne množstvo splaškových vôd a dimenzie navrhovanej verejnej kanalizačnej siete.

a/ priemerná denná produkcia

$$Q_p = 31,25 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,36 \text{ l/s}$$

b/ max. prietok splaškových vôd – khmax = 3

$$Q_{h\max} = 3 \times 0,36 \text{ m}^3/\text{h} = 1,08 \text{ l/s}$$

c/ min. prietok splaškových vôd – khmin = 0,6

$$Q_{h\min} = 0,6 \times 0,36 \text{ l/s} = 0,216 \text{ l/s}$$

d/ ročná produkcia splaškových vôd

$$Q_r = 31,25 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní} = 11\,406 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Predpokladané množstvo zrážkových vôd

(z povrchového odtoku)

Výpočet predpokladaného množstva dažďových vôd môže byť len orientačný vzhľadom na skutočnosť, že doposiaľ nie sú známe investičné zámery jednotlivých investorov v riešenej zóne. Po definovaní jednotlivých rozvojových zámerov bude upresnené i reálne množstvo dažďových vôd a spôsob jej odvádzania z územia zóny.

$$Q = \psi \times i \times A$$

$$\psi = 0,60$$

$$i = 171 \text{ l/s/ha} - \text{periodicita } 0,5$$

$$A = 8,0 \text{ ha}$$

$$Q = 0,60 \times 171 \times 8,0 = 820,80 \text{ l/s}$$

Pri riešení novej kanalizačnej siete bude potrebné prehodnotiť i nároky pre odvádzanie splaškových a dažďových vôd z územia podnikateľských logistických parkov VENTI I. a VENTI II., ktoré sa nachádzajú v k.ú. Zavar, dažďové a príp. i splaškové vody z ich územia však pravdepodobne budú odvádzané novonavrhovanou kanalizáciou cez územie Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta do navrhovanej a vyprojektovanej jednotnej kanalizácie v priestore Bernolákovej ulice. Vzhľadom na uvedené investičné zámery bude potrebné prehodnotiť kapacitné požiadavky na vyprojektovanú kanalizáciu na Bernolákovej ul. (s vydaným stavebným povolením) tak, aby bola spôsobilá odvádzat' aj splaškové a dažďové vody i z územia Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta v potrebnom množstve a rozsahu.

A.2.5.2.2. Energetika

V Komerčno-podnikateľskej zóne Prúdy – Zavarská cesta je predpokladaná dodávka energií v rozsahu:

- el. energie – z príľahlých VN 22 kV vedení
- Zemného plynu – z príľahlého STL plynovodu.

Zásobovanie elektrickou energiou:

Jestvujúci stav

Na plochách Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta v súčasnosti nie je vybudovaná VN ani NN el. sieť.

Jestvujúca VN el. kábelové vedenie na Zavorskej ceste ani zariadenia trafostaníc 22/0,42 kV nie sú kapacitne spôsobilé na zásobovanie navrhovanej NN siete riešenej zóny elektrinou.

Severovýchodným okrajom riešeného územia na západnej strane obchvatu I/51 prechádza koridor vdušných 6x VN 22 kV vedení, ktoré pred jestvujúcou križovatkou cesty I/51 – III/051031sú uložené do zemného kábla v smere do rozvodne 110/22 kV Trnava 1.

Na severovýchodnej strane Bernolákovej (Koniarekovej) ul. je trasovaný VN zemný kábel (VN č. 356).

Návrh riešenia

Návrh UŠ stanovuje nasledovné zásady rozvoja el. siete v priestore Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta:

- v dôsledku budovania premostenia cesty I/51 ako novej trasy cesty III/051031 je potrebné asanovať ukončenie vdušných VN vedení pozdĺž obchvatu I/51 v dĺžke cca 60 m a tento úsek nahradiť zemným VN kábelovým vedením
- navrhovanú zónu je možné napojiť na jestvujúcu VN sieť vo variantoch, ktoré budú vyplývať z postupu výstavby jednotlivých areálov:
 - variant 1 – bod napojenia č. 1:
(výstavba v zóne bude postupovať v smere od Bernolákovej – Koniarekovej ul.)
 - zasľučkovaním zemným VN káblom na jestvujúci VN kábel č. 356 v priestore Bernolákovej (Koniarekovej ul.), na ktorom budú osadené kioskové trafostanice v lokalite a s kapacitou podľa potreby
 - variant 2 – bod napojenia č. 2:
(výstavba v zóne bude postupovať v smere od východného obchvatu I/51)
 - zasľučkovaním zemným VN káblom na jestvujúci VN vzdušné vedenie č. 126, 1029 alebo 1028 v priestore pri obchvate I/51 na severnej strane navrhovaného premostenia, na ktorom budú osadené kioskové trafostanice v lokalite a s kapacitou podľa potreby
 - variant 3 – bod napojenia č. 1 a 2 (zásobovanie TS z dvoch smerov):
(výstavba v zóne bude postupovať naraz na celom území)
 - prepojením bodu napojenia č. 1 a 2 zemným VN káblom, na ktorom budú osadené kioskové trafostanice v lokalite a s kapacitou podľa potreby.

Navrhovaný VN kábel bude trasovaný vo verejných priestranstvách komunikácií.

Nové trafostanice 22/0,42 kV budú umiestnené podľa potreby v centre budúceho odberu.

Výpočet predpokladaných nárokov na dodávky el. energie, kapacitu a lokalizáciu budúcich trafostaníc bude stanovené po definovaní investičných zámerov jednotlivých investorov v zóne.

Zásobovanie zemným plynom:

Jestvujúci stav

Na plochách Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta v súčasnosti nie je vybudovaná plynovodná sieť.

Jestvujúca STL plynovodná sieť:

- na Zavorskej ul. – DN 63 (90 kPa)
- na Jačmennej ul. – DN 80 (90 kPa)
- na Bernolákovej (Koniarekovej) ul. – DN 100 (90 kPa)

nie je kapacitne spôsobilá na dodávky zemného plynu do riešenej zóny.

Južne od Zavorskej cesty pri železničnej trati, vo vzdialenosti cca 290 m je vybudovaná regulačná stanica tlaku plynu VTL/STL, z ktorej je zemný plyn privádzaný STL plynovodom DN 110 (400 kPa) do

priestoru Zavarskej cesty. Je predpoklad, že v blízkej budúcnosti prejde uvedený plynovod do vlastníctva SPP.

Zemný plyn bude využívaný pre účely kúrenia, prípravy TÚV, príp. aj pre technologické potreby konkrétnych zariadení výrobných služieb.

Návrh riešenia

Na verejných priestranstvách komunikácií Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavarská cesta bude vybudovaná STL plynovodná sieť, ktorá bude prepojená na jestvujúci plynovod DN 110 (400 kPa) v priestore Zavarskej cesty pred areálom ENERGOMONT.

Dĺžka navrhovanej STL plynovodnej siete činí cca 840 m. Výpočet predpokladaných nárokov na množstvo zemného plynu bude stanovené po definovaní investičných zámerov jednotlivých investorov v zóne.

A.2.5.2.3. Telekomunikácie a spoje

Vzhľadom k očakávaným veľkým investičným aktivitám v danej lokalite je potrebné vybudovať v lokalite optickú prístupovú sieť s pripojením na optické káble prechádzajúce územím zóny, ktoré sú vedené do digitálnej ústredne v Trnave.

Diaľkové optické káble i miestna kábelová sieť je trasovaná v priestore Zavarskej cesty od obchvatu I/51 a medzi areálom ENERGOMONT a Súkromnej veterinárnej kliniky po južnom okraji zóny k Bernolákovej (Koniarekovej) ul. (5xDOK + DK + MK).

Naprieč zónou severným smerom od areálu ENERGOMONT je trasovaný telekomunikačný kábel EBO.

Celkové usporiadanie a členenie územia zóny zohľadňuje koridory, ktorými sú vedené jestvujúce kábelové trasy.

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

Odhadované nároky na počet telekomunikačných prípojok sa budú upresňovať na základe konkrétnych kapacít podnikateľskej výstavby a zariadení občianskeho vybavenia v jednotlivých 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.

A.2.5.3. Riešenie zelene

Zeleň v Komerčno-podnikateľskej zóne Prúdy – Zavarská cesta je členená na:

- a. verejná zeleň verejných priestorov:
 - uličná zeleň, aleje a malé parkové plochy
 - sprievodná zeleň komunikácií (súčasť uličnej zelene)
- b. čiastočne vyhradená zeleň – areálová s možným prístupom verejnosti
 - zeleň čiastočne vyhradená – s limitovaným prístupom rezidentov:
 - zeleň parkovísk a malé parkové plochy medzi verejnými komunikáciami a vstupnými objektami areálov

- izolačná zeleň v priestore koridoru VN vedenia pozdĺž cesty I/51
- c. vyhradená zeleň
- vyhradená zeleň pre rezidentov konkrétnych areálov a objektov v zóne:
 - zeleň spevnených plôch v areáloch, parková zeleň, izolačná zeleň po obvode areálov, príp. zeleň terás, strešných priestorov a fasád objektov.

A.2.5.4. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Návrh riešenia Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta z hľadiska hmotovo – priestorových a kompozičných aspektov rešpektuje základné zásady:

- zabezpečiť aby základný kompozičný princíp tvorby zóny vychádzal z urbanistických a kompozičných daností mesta a krajiny
- rešpektovať historickú mierku mesta Trnava a proporcie jestvujúcich urbanistických štruktúr
- vytvoriť podmienky, aby, aby v budúcnosti bolo možné dobudovať prepojenie Spartakovskej ulice s navrhovaným mostným prepojením nad cestou I/51 ako významnej kompozičnej osi a mestskej radiály s definovanými priestorovými parametrami
- pri členení jednotlivých vymedzených blokov B/01 – B/04 na jednotlivé areály zohľadniť členenie okolitého urbanizovaného územia ako aj vymedzené funkčné bloky podľa ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) na severozápadnom okraji riešenej zóny.
- zabezpečiť tvorbu kvalitných verejných priestorov najmä v priestore budúcej mestskej radiály, ale i ostatných verejných priestoroch zóny
- pri formovaní nového obrazu mesta zamerať zvýšenú pozornosť na dotváranie stavebných štruktúr v riešenej zóne tak, aby vytvárali kvalitný nový charakteristický obraz mesta (najmä v smere od obchvatu I/51).

Pri stanovovaní priestorových regulatívov bolo preukázané, že vizuálne kontakty z priestoru Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta nie je reálne zabezpečiť vnímanie a kontakt s historickou panorámou MPR Trnava vzhľadom na jej prekrytie novodobými objektami ako aj budúcou obytnou výstavbou na území lokality Prúdy I. – II..

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

Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta sa nenachádza v blízkosti pamiatkovo chráneného územia, vzdialenosť od mestskej pamiatkovej rezervácie Trnava činí min. 1,43 km a v návrhovom ani prognóznom období nie je reálne vytvoriť žiadny priestorový alebo vizuálny kontakt zóny s historickými štruktúrami mesta.

Zvolený spôsob využitia územia:

- vymedzenie funkčných blokov s predpokladom členenia na menšie areály podľa vymedzenia
- max. výška zástavby 5 + 1NP
- vymedzenie neprekročiteľných hraníc vymedzenia areálov a neprekročiteľných stavebných čiar
- definovanie doporučených stavebných čiar a smerného vymedzenia areálov

nadväzuje na jestvujúcu štruktúru zástavby na priľahlých plochách zmiešaného územia, pričom nové objekty budú mať kvalitnejší architektonický výraz, vytvárajúci nový obraz vstupu do mesta na jeho východnom okraji.

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

Pozemky, ktoré na ploche Komerčno-podnikateľskej zóny Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory:

- v ochrannom pásme ciest I. triedy
- v ochrannom pásme ciest III. triedy
- 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 a B.06
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem
- plôch verejnej zelene (parkovej a izolačnej), vymedzené vo výkrese B.06
- mimo plôch vymedzených blokov B/01 – B/04 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.

Na plochách ochranných pásiem ciest I. a III. triedy ako aj ochranných pásiem jestvujúcich koridorov sietí T.I. vo vymedzených blokoch zástavby B/03 a B/04 je možné v rozsahu definovanom príslušným orgánom štátnej správy, resp. správcom jednotlivých sietí T.I. budovať plochy statickej dopravy pre jednotlivé navrhované zariadenia a areály Komerčno-podnikateľskej zóny v prípade, že sú v súlade so záväznou časťou ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

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:

- komerčno-podnikateľský 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 Prúdy – Zavorská cesta vymedzuje v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD funkčné regulatívy pre:

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

a

- funkčný kód Z 04 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií v stanovenom rozsahu (viď. kap. A.2.3.).

Priestorová regulácia územia:

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

Hranica vymedzenia areálov (neprekročiteľná) je čiara vymedzenia bloku zástavby, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená.

Hranica vymedzenia areálov - smerná (orientačná) je členenie vymedzených blokov zástavby na jednotlivé areály, ktoré je definované iba orientačne z dôvodu preukázania základnej koncepcie usporiadania územia a napojenia na verejné komunikácie a verejné siete technického vybavenia, môže však byť upravené podľa reálnej potreby jednotlivých investorov.

Zastaviteľné a nezastaviteľné časti územia sú v návrhu od seba oddelené stavebnými čiarami. Stavebná čiara ohraničuje stavbu a súčasne vymedzuje uličný priestor.

Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia s stavebne prerušovanou stavebnými medzerami – bez potreby vytvorenia súvislej blokovej kompaktnej zástavby.

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

Doporučená stavebná čiara je hranicou zastavania pozemku, ktorá stanovuje podmienky pre dosiahnutie optimálnych kompozično-priestorových kvalít zóny.

Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia).

Výška objektov v príslušnom bloku stanovuje max. výšku atiky, neustúpeného podlažia, príp. odkvapu šikmej strechy od upraveného terénu priľahlých verejných komunikácií.

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

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

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

Koeficient podlažných plôch určuje max. prípustnú mieru využitia územia, predstavuje pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m²) k celkovej výmere vymedzeného územia (v m²)

Koeficient zelene (KZ)

- definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy
- predstavujúci pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Špecifikácia limitov a regulatívov zástavby vo vymedzených blokoch územia Komerčno-podnikateľská zóna Prúdy – Zavorská cesta:

Regulačná jednotka (blok) B/01:

- funkčné využitie:
 - areály a zariadenia mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb

- doplnkové funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb
 - objekty administratívy
 - parkovanie a garážovanie vozidiel rezidentov
 - technické vybavenie územia
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM , predaj, servis)
 - areálová zeleň parková, zeleň parkovísk a areálových komunikácií
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 2,23 ha
- koeficient stavebného objemu:
 - max. 5,38
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
 - max. 8 000 m²
- koeficient zastavanosti:
 - max. 0,36
- koeficient podlažných plôch
 - max. 1,8
- rozsah podlažných plôch:
 - max. 40 000 m²
- koeficient zelene:
 - min. 0,25
- rozsah plôch zelene:
 - min. 5 575 m²
- max. podlažnosť:
 - 5 NP + ustúpené podlažie (podľa výkresu B.06)
- max. výška objektov:
 - výška atiky ustúpeného podlažia – max. 17,0 m (podľa výkresu B.06)
- stanovenie stavebných čiar:
 - neprekročiteľná stavebná čiara
 - doporučená stavebná čiara
 - otvorená stavebná čiara
 podľa výkresu B.06.
- rozsah statickej dopravy:
 - určený podľa rozsahu primárnej a doplnkových funkcií
 - statická doprava riešená v rámci vymedzených areálov (nie na verejných priestranstvách).

Regulačná jednotka (blok) B/02:

- funkčné využitie:
 - areály a zariadenia mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb
- doplnkové funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb
 - objekty administratívy
 - parkovanie a garážovanie vozidiel rezidentov
 - technické vybavenie územia
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM , predaj, servis)
 - areálová zeleň parková, zeleň parkovísk a areálových komunikácií
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 1,47 ha
- koeficient stavebného objemu:
 - max. 5,40
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
 - max. 5 300 m²
- koeficient zastavanosti:
 - max. 0,36
- koeficient podlažných plôch

- max. 1,8
- rozsah podlažných plôch:
 - max. 26 500 m²
- koeficient zelene:
 - min. 0,25
- rozsah plôch zelene:
 - min. 3 675 m²
- max. podlažnosť:
 - 5 NP + ustúpené podlažie (podľa výkresu B.06)
- max. výška objektov:
 - výška atiky ustúpeného podlažia – max. 17,0 m (podľa výkresu B.06)
- stanovenie stavebných čiar:
 - neprekročiteľná stavebná čiara
 - doporučená stavebná čiara
 - otvorená stavebná čiara
 podľa výkresu B.06.
- rozsah statickej dopravy:
 - určený podľa rozsahu primárnej a doplnkových funkcií
 - statická doprava riešená v rámci vymedzených areálov (nie na verejných priestranstvách).

Regulačná jednotka (blok) B.03:

- funkčné využitie:
 - areály a zariadenia mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb
- doplnkové funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb
 - objekty administratívy
 - parkovanie a garážovanie vozidiel rezidentov
 - technické vybavenie územia
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM , predaj, servis)
 - areálová zeleň parková, zeleň parkovísk a areálových komunikácií
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 2,67 ha
- koeficient stavebného objemu:
 - max. 5,40
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
 - max. 9 600 m²
- koeficient zastavanosti:
 - max. 0,36
- koeficient podlažných plôch
 - max. 1,8
- rozsah podlažných plôch:
 - max. 48 000 m²
- koeficient zelene:
 - min. 0,25
- rozsah plôch zelene:
 - min. 6 675 m²
- max. podlažnosť:
 - 5 NP + ustúpené podlažie (podľa výkresu B.06)
- max. výška objektov:
 - výška atiky ustúpeného podlažia – max. 17,0 m (podľa výkresu B.06)
- stanovenie stavebných čiar:
 - neprekročiteľná stavebná čiara
 - doporučená stavebná čiara
 - otvorená stavebná čiara
 podľa výkresu B.06.
- rozsah statickej dopravy:

- určený podľa rozsahu primárnej a doplnkových funkcií
- statická doprava riešená v rámci vymedzených areálov (nie na verejných priestranstvách).

Regulačná jednotka (blok) B.04:

- funkčné využitie (v časti bloku B/04 vymedzenej pre mestotvorné podnikateľské aktivity, komerciu a služby):
 - areály a zariadenia mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb
- doplnkové funkcie:
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom, nevýrobných služieb
 - objekty administratívy
 - parkovanie a garážovanie vozidiel rezidentov
 - technické vybavenie územia
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM , predaj, servis)
 - areálová zeleň parková, zeleň parkovísk a areálových komunikácií
- funkčné využitie (v časti bloku B/04 vymedzenej pre plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií):
 - izolačná zeleň a podpora hygieny prostredia
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 1,76 ha
 - z toho plochy izolačnej zelene – 0,75 ha
 - z toho plochy mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb – 1,01 ha
- koeficient stavebného objemu:
 - max. 5,40
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
 - max. 3 600 m²
- koeficient zastavanosti:
 - max. 0,36
- koeficient podlažných plôch
 - max. 1,8
- rozsah podlažných plôch:
 - max. 10 000 m²
- koeficient zelene – na plochách vymedzených pre mestotvorné podnikateľské aktivity, komerciu a služby):
 - min. 0,25
- rozsah plôch zelene – na plochách vymedzených pre mestotvorné podnikateľské aktivity, komerciu a služby):
 - min. 4 400 m²
- rozsah plôch zelene – na plochách celého bloku B/04 vrátane plôch vymedzených pre izolačnú zeleň:
 - min. 11 900 m²
- max. podlažnosť:
 - 5 NP + ustúpené podlažie (podľa výkresu B.06)
- max. výška objektov:
 - výška atiky ustúpeného podlažia – max. 17,0 m (podľa výkresu B.06)
- stanovenie stavebných čiar:
 - neprekročiteľná stavebná čiara
 - doporučená stavebná čiara
 - otvorená stavebná čiara
 podľa výkresu B.06.
- rozsah statickej dopravy:
 - určený podľa rozsahu primárnej a doplnkových funkcií
 - statická doprava riešená v rámci vymedzených areálov (nie na verejných priestranstvách).

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na riešenom území Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta ani na príľahlých plochách záujmového územia nie je potrebné a ani sa nenavrhuje vyhlásiť žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

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

Etapizácia budovania Komerčno-podnikateľskej zóny Prúdy – Zavorská cesta bude závisieť o reálnych možnostiach budúcich investorov.

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

Celkový postup výstavby bude zohľadňovať reálnu ekonomickú situáciu a možnosti budúcich investorov.

V predstihu bude potrebné zabezpečiť napojenie zóny na jestvujúce siete technického vybavenia a komunikácie.

Prioritou z hľadiska celého mesta Trnava je však samostatná investícia presahujúca význam riešenej zóny, ktorou je vybudovanie nového mimoúrovňového križovania vonkajšieho obchvatu cesty I/51 a novej trasy cesty III/051031.

Táto mimoúrovňová križovatka sa sčasti nachádza v riešenom území, čiastočne v záujmovom území zóny.

Je potrebné, aby príprava výstavby nového mimoúrovňového križovania sa začala čo najskôr z nasledovných dôvodov:

- v r. 2012 bude ukončená posledná 3. etapa výstavby severného obchvatu I/51 mesta Trnava, ktorá definitívne zabezpečí presun tranzitnej dopravy cez mesto (najmä nákladnej) na vonkajší obchvat mesta I/51
- v súčasnosti prebieha územná príprava so zahájením prvých stavebných súborov podnikateľských logistických parkov VENTI I. a VENTI II. napojených na regionálnu a nadregionálnu cestnú sieť v mieste križovania cesty I/51 a III/051031.

Tieto skutočnosti budú mať za následok, že v krátkom časovom úseku a v blízkej budúcnosti dôjde k podstatnému zaťaženiu tohto dopravného uzla.

Vplyv výstavby v Komerčno-podnikateľskej zóne Prúdy – Zavorská cesta nebude mať na rast dopravného zaťaženia tohto dopravného uzla fatálny vplyv, investičnú výstavbu v riešenom území však bude potrebné veľmi podrobne a starostlivo koordinovať.

Potrebné je urýchlene zosúladiť investorstvo rekonštrukcie tohto dopravného uzla, keďže:

- rekonštrukcia a výstavba ciest I. triedy je v kompetencii Slovenskej správy ciest
 - rekonštrukcia a výstavba ciest III. triedy je v kompetencii VÚC Trnavského kraja
 - rekonštrukcia a výstavba miestnych komunikácií je v kompetencii mesta Trnava
 - časť plôch pre výstavbu mimoúrovňovej križovatky sa nachádza v k.ú. Trnava
 - časť plôch pre rekonštrukciu mimoúrovňovej križovatky sa nachádza v k.ú. Zavar
 - výstavba si vyžiada preložky resp. zásahy do viacerých jestvujúcich trás technického vybavenia územia celomestského a regionálneho významu, ako napr.:
 - el. VN vzdušné vedenie – 6x
 - VTL plynovodný obchvat DN 300
 - vodovodné trasy DN 250, DN 350, DN 400 v spoločnom koridore
 - diaľkové optické káble.
- atď.

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 Prúdy – Zavorská cesta stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejnú technickú vybavenie územia, podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v meste v rozsahu:

- 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
 - vybudovanie izolačnej zelene v návrhovej etape na vymedzených plochách o.i.:
 - jestvujúci obchvat I/51 – úsek Zavorská cesta ...
 - zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu
- b) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - rozšírenie vonkajšieho obchvatu I/51 v úseku Nitrianská – Piešťanská na štvorpruh, vrátane mimoúrovňovej križovatky s cestou III/051031 Zavorská cesta
 - budovanie komunikácií na verejných priestranstvách ostatných rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN mesta
 - rozširovanie a dobudovanie siete MAD v zóne podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia
 - vybudovanie verejných cyklistických trás v zóne podľa stanovenej koncepcie a vymedzenia
- c) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:
 - rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - 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.

Návrh UŠ je v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a doplnkov.

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 je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu asanovať nadzemné stavebné objekty v min. rozsahu:

- lokalita 1:
 - asanácia oplotenia areálu ENERGOMONT, ktoré bolo realizované v rozpore so stanoviskom mesta Trnava
 - dôvod asanácie – výstavba verejnej komunikácie a pridruženého dopravného priestoru v určenom priečnom profile
- lokalita 2:
 - asanácia oplotenia na parc.č. 10072/1
 - dôvod asanácie – výstavba verejnej komunikácie a pridruženého dopravného priestoru v určenom priečnom profile

- lokalita 3:
 - asanácia 6x liniek VN el. vedenia vzdušného vo vymedzenom rozsahu
 - dôvod asanácie – výstavba novej trasy cesty III/051031 cez premostenie obchvatu I/51
- lokalita 4:
 - asanácia oplotenia na parc.č. 10067/9 vo vymedzenom rozsahu
 - dôvod asanácie – výstavba verejnej komunikácie a pridruženého dopravného priestoru v určenom priečnom profile.

V prípade, že nová zástavba zasiahne do trasy jestvujúceho koridoru diaľkových optických káblov v západnej časti vymedzeného bloku B/01, je potrebné zabezpečiť ich prekládku mimo plôch navrhovanej zástavby, v rozsahu a trase podľa požiadaviek vlastníka a prevádzkovateľa dotknutého technického zariadenia.

V prípade, že nová zástavba zasiahne do trasy jestvujúceho koridoru telekom. kábla EBO na východnom okraji vymedzeného bloku B/01, je potrebné zabezpečiť jeho prekládku mimo plôch budúcej zástavby, v rozsahu a trase podľa požiadaviek vlastníka a prevádzkovateľa dotknutého technického zariadenia.