



MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO MESTA TRNAVA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 496

KTORÝM SA DOPLŇA VZN č. 466 v znení VZN č. 467, VZN č. 469, VZN č. 478, VZN č. 484, VZN č. 489 a VZN č. 493 O ÚZEMNOM PLÁNE MESTA TRNAVA A O REGULATÍVOCH A LIMITOCH VYUŽITIA ÚZEMIA A ZÁSAD PRE ĎALŠÍ ROZVOJ MESTA TRNAVA

Mestské zastupiteľstvo mesto Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 67 a čl. 68 Ústavy SR a podľa §4 ods.3 písmena j) a §6 ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa §27 ods. 3 zákona SNR č. 50/1976 Zb. o Územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým

Vyhlasuje zmenu Územného plánu mesta Trnava.

Prvá časť Úvodné ustanovenia

Čl.1 Účel nariadenia

Predmetom zmeny Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie rok 2009) Zmeny 04/2017 je zmena regulatívov Územného plánu mesta Trnava prerokovávaná v mesiacoch február a marec 2018.

Druhá časť Čl.2

VZN č. 466 v znení VZN č. 467, VZN č. 469, VZN č. 478, VZN č. 484, VZN č. 489 a VZN č. 493 o Územnom pláne mesta Trnava a o regulatívoch a limitoch využívania územia a zásad pre ďalší rozvoj mesta Trnava sa dopĺňa a mení takto:

- v časti II, čl. 3 sa nahrádzajú základné charakteristiky a podmienky využitia územia novým znením:

A 01 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – mestské formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - **bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,**

- nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
 - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
 - zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchodu, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne a tančiarne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
 - poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;

- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 500 m² (v lokalite obytnej zóny Rybník mimo jestv. hranice ZÚ – 800 m²) a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5 (v lokalite obytnej zóny Rybník mimo jestv. hranice ZÚ – 0,40);
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre dvojdomy nesmie byť menšia ako 400 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5;
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre radové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 350 m² a max. koeficient zastavanosti (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,6, pričom radovú zástavbu tvoria stavebne spojené min. 3 RD – bez účelového spojenia objektov RD garážami, hospodárskymi objektmi a objektmi občianskeho vybavenia;
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre átriové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 450 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,75;
- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia, ak to následný stupeň ÚPD nestanoví inak;
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;
- určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
- v blokoch novej zástavby RD sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m od uličnej hranice pozemku;
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienične vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom;
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom);
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;

- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - parkovo upravenú plochu s vybavenosťou, alternatívne verejne dostupné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m;
 - minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
 - pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
 - budovanie zelene na strechách zariadení občianskej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
 - zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania pre rezidentov na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;

- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 02 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy – vidiecke formy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplnujúcich ustanoveniach,
 - zeleň súkromných záhrad, úžitkové záhrady.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - možnosť uplatnenia činností poľnohospodárskej malovýroby (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat v malom rozsahu na plochách záhrad vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú funkciu,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia drobnej živnosti, remesiel obchodu a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
 - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),

- malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
- malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
- zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia,
- fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- 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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne a tančiarne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadacov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 1000 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,4;
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre dvojdomy nesmie byť menšia ako 800 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,4;
 - pre prípadné radové rodinné domy veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 600 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,4;
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia;
 - pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;

- určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
- v blokoch novej zástavby RD sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m od uličnej hranice pozemku;
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m;
- prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienične vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku;
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom);
- stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom;
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad a záhrad pri RD,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - strešná a vertikálna zeleň;
 - zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere 60% plochy pozemku, minimálne však na 600 m²;
 - pred rodinným domom riešiť predzáhradku na ploche o výmere minimálne 100 m²;
 - parkovo upravenú plochu s vybavenosťou, alternatívne verejne dostupné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a

spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m;

- minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou je najmenej 10% kompaktných plôch – z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha, veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdií v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení občianskej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania pre rezidentov na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch iehľ obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m ;
- geograficky nepôvodné dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň prechádzajúca do krajinného prostredia (biocentrá a biokoridory) má byť povinne zostavená z geograficky domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadovo podobných domácim druhom, ktoré nebudú meniť zásadne ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov,
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 03 – Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy rezidenčného typu (v lokalite Kamenný mlyn – časť pri Kolibe)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov rezidenčného typu s dominantným podielom vysokej zelene parkového charakteru – koeficient zastavanosti plochy parcely max. 0,22.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch rezidenčného typu (max. 1 NP + podkrovie alt. ustúpené podlažie),
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach,
 - zeleň súkromných záhrad.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - obchodné a kancelárske priestory ako súčasť budovy RD, nepresahujúce 50% podlažných plôch,
 - zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové,
 - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
 - zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby) 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 zariadenie dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne a tančiarne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie, parkové úpravy záhrad a iné určené účely v dotknutej lokalite,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
 - max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) je 0,22;
 - hlavnou súčasťou RD môže byť max. 1 b.j.;
 - max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienične vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
 - prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku;
 - prípadné doplnkové stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpádovou strechou (do 17 stupňov, s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom) s výmerou do 50 m²;
 - prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
 - pri stavbe nových rodinných domov (ako hlavných objektov na parcele) a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkyh parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;
 - určená uličná stavebná čiar je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
 - v blokoch novej zástavby RD sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiar min. 6 m od uličnej hranice pozemku;
 - riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia;
 - uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - odstavné miesta pre bývajúcich v RD i návštevníkov sú riešené ako súčasť súkromných pozemkov RD;
 - parkovanie užívateľov prípadnej občianskej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri rodinných domoch,

- zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
- verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
- zeleň uličná,
- sprievodná zeleň komunikácií,
- zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
- zeleň strešná a vertikálna;
- zeleň súkromných záhrad riešiť na výmere min. 78% plochy pozemku, minimálna veľkosť pozemkov RD je 2 000 m²;
- pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je možné zohľadniť aj zeleň na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu nad 1,0 m;
- minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou je najmenej 10% kompaktných plôch – z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha, veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia;
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na strechách zariadení občianskej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania pre rezidentov na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m ;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň prechádzajúca do krajinného prostredia (biocentrá a biokoridory) má byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú meniť zásadne ráz krajiny;

- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 04 – bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži výlučne na bývanie v bytových (väčšinou nízkopodlažných) a rodinných domoch, s možnosťou lokalizácie vybavenosti i nad rámec príslušného územia.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – bytových a rodinných domoch,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, nevýrobných služieb,
 - malé ubytovacie zariadenia (penzióny, malé hotely),
 - zariadenia kultúrne, cirkevné, sociálne, zdravotné, školské, športové,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - nevyhnutné odstavné miesta a garáže pre rezidentov.
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - nezávadné drobné predajne nie v radovej zástavbe, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku a ktoré budú umiestnené v hlavnej stavbe RD (nie predajné stánky),
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
 - zdravotnícke zariadenia, MŠ slúžiace pre obsluhu príslušného územia,
 - malé zariadenia výroby nerušiace okolité obytné prostredie,
 - obchodné a kancelárske budovy,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- 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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskej zariadení, stavebného materiálu, elektroobchodu, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne a tančiarne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - v rámci navrhovaných obytných zón a blokov RD je potrebné vymedziť plochy pre vybudovanie občianskej vybavenosti pre rezidentov (obchod, služby) v rozsahu min. 5% plôch výmery primárnej funkcie;
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy nesmie byť menšia, ako 500 m² (v lokalite obytnej zóny Rybník – 800 m²) a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5 (v lokalite obytnej zóny Rybník – 0,40);
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre dvojdomy nesmie byť menšia ako 400 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,5;
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre radové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 350 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,6, pričom radovú zástavbu tvoria stavebne spojené min. 3 RD – bez účelového spojenia objektov RD garážami, hospodárskymi objektmi a objektmi občianskeho vybavenia;
 - veľkosť novovzniknutých pozemkov pre átriové rodinné domy nesmie byť menšia, ako 450 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,75;
 - prevádzky nesmú prevýšiť svojim rozsahom 50% podiel objemu stavby konkrétneho rodinného domu;
 - pri novonavrhovaných objektoch rodinných domov alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia;
 - pri stavbe rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách v dotyku, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;

- určená uličná stavebná čiara je záväzná pre hlavný stavebný objekt na príslušnom pozemku vo vymedzenom funkčnom bloku, pričom je nemožno prekročiť ani ostatnými nadzemnými objektami ani ich súčasťami;
- v blokoch novej zástavby RD sa stanovuje spoločná uličná stavebná čiara min. 6 m od uličnej hranice pozemku;
- v blokoch rodinných domov v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m;
- max. rozsah objektu RD je daný platnou legislatívou a nesmie sa prekročiť vrátane doplnkových podmienenečne vhodných funkcií, ktoré sa započítajú ako súčasť b.j.;
- prevádzka nemôže v plnom rozsahu nahradiť funkciu bývania v rodinnom dome, môže byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku;
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom);
- stavby rodinných domov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom;
- riešenie uličného oplotenia zástavby rodinných domov musí byť súčasťou stavebného povolenia;
- uličné oplotenie zástavby rodinných domov môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo);
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia nesmie prekročiť ukazovateľ 100 b.j./ha;
- je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb, prípadne zariadení nezávadnej výroby a výrobných služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie obyvateľov BD (rezidentov) je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu BD;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň súkromných záhrad pri RD,
 - zeleň záhrad pri bytových domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,

- zeleň obvodová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- na jestvujúcich plochách zelene bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť minimálne v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto najneskôr ku kolaudácii stavby (potrebné majetkovo- právne vysporiadanie pozemkov je povinnosťou investora);
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov);
- v nových zónach bývania s bytovými domami 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);
- v novej zástavbe rodinných domov riešiť zeleňou parkovo upravené verejne dostupné priestranstvo najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov RD, veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;
- minimálna celková výmera zelene v zóne bývania v BD je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnisté;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradím;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená

- najmä z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov,
 - budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
 - Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 05 – Intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby bytových domov a mestské vily

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v obytných budovách, v intenzifikovaných formách nízkopodlažnej zástavby,
 - v bytových domoch charakteru mestskej vily, s povoleným rozsahom (max. 4 NP, min. 75% podlažných plôch určených na bývanie, počet b.j. 4 – 10),
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných pravidlo),
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD.
- **Funkcie podmienienečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy,
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, základná občianska vybavenosť, športové zariadenia, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - bývanie v rodinných domoch,
 - 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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchodu, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné

stanice, herne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných rodinných domoch a pod.,

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu;
 - pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 120 b.j./ha;
 - je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie rezidentov a návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň záhrad pri mestských vilách,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - v nových zónach bývania s bytovými domami 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 subjadrá systému sídelnej zelene);
 - v zástavbe mestských vil riešiť zeleňou upravené verejne dostupné priestranstvo o minimálnej veľkosti cca 0,5 ha, resp. min. 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, veľkosť bude určená v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;
 - minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), resp. 0,5 ha kompaktnej plochy;

- zeleň záhrad pri mestských vilách riešiť na výmere min. 50% plochy pozemku;
- na jestvujúcich verejne dostupných priestranstvách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 05^x – Intenzifikované formy nízkopodlažnej zástavby bytových domov a mestské vily pri Sesslerovej sladovni a podnikateľskej zóne s limitovanou kvalitou ekologických podmienok a rozsahom obytného zázemia na parcele BD

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - v bytových domoch (max. 3 NP + podkrovie alt. ustúpené podlažie, min. 75% podlažných plôch určených na bývanie, v rozsahu 4 – 11 b.j.),
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové a pešie komunikácie,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - nerušiace nevýrobné služby pre obyvateľov.
- **Funkcie neprípustné:**
 - herne, všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov;
 - vzhľadom na intenzitu nákladnej dopravy na Ul. Pri kalvárii a možný výskyt zdrojov hluku v príľahlej podnikateľskej zóne bude potrebné zabezpečiť na stranách BD zasiahnutých hlukom nad predpísaný rozsah osadenie výplní okenných a dverných otvorov so zvýšenými zvukovoizolačnými vlastnosťami.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadných nevýrobných služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie rezidentov a návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu.
- **Riešenie zelene:**
 - v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - na parkovo upravených plochách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na príp. plochách malého ihriska budovať originálnu identitu;
 - pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreveniny jedovaté a trnité;
 - zeleň uličných priestorov Ul. Pri kalvárii doplniť na strane parcely BD stromoradiím v max. reálne možnom rozsahu;

- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- na pozemku BD v dotyku s komerčnou podnikateľskou zónou vybudovať účinnú viacetážovú hygienickú obvodovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov;
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch nad 3 NP, pri novonavrhovaných objektoch do 5 NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava);
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo).
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie 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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektroobchod, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými

zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných bytových domoch a pod.,

- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu;
 - pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha;
 - je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovanie rezidentov a ich návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrhovaného bytového domu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň záhrad pri bytových domoch,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - na jestvujúcich verejne dostupných priestranstvách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa;
 - plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov);
 - v nových zónach bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene);
 - minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;

- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiem;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 06^x – viacpodlažná zástavba bytové domy (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul. – Komerčno-športové centrum Štadión Antona Malatinského)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch nad 3 NP, pri novonavrhovaných objektoch do 7 NP + podkrovia alebo ustúpené podlažie, s možným využitím jednej výškovej dominanty – výškového objektu do 80 m nad terénom,
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo).
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie 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), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektropredajne, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných bytových domoch a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadacích, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - pri územnom konaní bude potrebné preukázať vhodnosť riešenia stvárnenia a proporcií navrhovanej výškovej dominanty a jej harmonizovanie s historickou panorámou a siluetou historického jadra mesta Trnava – diaľkovými pohľadmi a vnútromestskými pohľadmi z určených pozícií, najmä:
 - z križovatky severného obchvatu I/51 a Piešťanskej cesty,
 - zo severného obchvatu v mieste križovania s vodným tokom Trnávky,
 - z Hlbokej ulice,

- zo Sladovnickej ulice v určenom mieste,
- zo Spartakovskej ulice v určenom mieste;
- **vzhľad predpokladanej výškovej dominanty musí spĺňať nasledovné kritériá:**
 - objekt bude mať charakter veže, t.j. postupne sa bude smerom nahor zmenšovať podlažná plocha podlaží, s možnosťou zakončenia objektu štíhrou konštrukciou technologických zariadení alebo architektonického tvaroslovného prvku,
 - obvodový plášť objektu bude v max. miere z transparentného materiálu, odľahčujúceho celkovú hmotu stavby,
 - pôdorysné usporiadanie podlaží bude využívať zaoblenie nároží (príp. i priečelí) s dôrazom na odľahčenie celkovej hmoty objektu,
 - obvodový plášť objektu bude min. členený balkónmi, loggiami a tvaroslovnými prvkami, ktoré by zvýrazňovali hmotu a siluetu objektu,
 - max. zastavaná plocha objektu (veže) – do 450 m²;
- **prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu;**
- **pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia nesmie prekročiť ukazovateľ 180 b.j./ha;**
- **je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.**
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - **parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;**
 - **parkovanie rezidentov a ich návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrhovaného bytového domu;**
- **Riešenie zelene:**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:**
 - **zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,**
 - **verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,**
 - **malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,**
 - **zeleň uličná,**
 - **sprievodná zeleň komunikácií,**
 - **zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,**
 - **zeleň obvodová,**
 - **zeleň strešná a vertikálna;**
 - **plochy sídlisk regulatívami vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková úprava;**
 - **na jestvujúcich sídliskách a plochách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa;**
 - **plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov);**
 - **verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m;**

- na plochách verejných parkových plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať mobiliárom originálnu identitu;
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať drevisy jedovaté a trnité;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- zeleň pri objektoch bytových domov a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia (ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter);
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť minimálne formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté drevisy vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá, biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú meniť zásadne ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov.
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

A 06/Š – Nízkopodlažná zástavba – bytové domy zo zníženým štandardom a redukovaným rozsahom vybavenosti

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie s nižším štandardom bývania pre špecifické skupiny obyvateľov.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - bývanie v nízkopodlažných bytových domoch – do 3 nadzemných podlaží,
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové a pešie komunikácie.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - sociálne a bezpečnostné zariadenia pre obsluhu územia.
- **Funkcie neprípustné:**
 - výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - garáže slúžiace pre rezidentov a ostatné stavby neslúžiace výhradne pre dominantnú funkciu,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, optickým a elektromagnetickým žiarením, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parcel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutom území.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - územie bloku môže byť opticky a fyzicky odčlenené od zastavaného územia obce do uzavretého samostatného areálu.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovacie a odstavné miesta pre obyvateľov je potrebné riešiť na pozemku príslušného objektu bytového domu, resp. vyčleneného areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň obvodová;
 - na jestvujúcich verejne dostupných priestranstvách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť minimálne v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto;
 - minimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 3-5 m² na 1 obyvateľa zóny;
 - v zónach bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na oporných konštrukciách, plotoch a pod.);
 - v rámci plôch zelene a pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene -

- min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
 - geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinvázičných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
 - trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
 - budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
 - Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 01 – mestotvorná polyfunkcia

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrálom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25% (neplatí pre územie CMZ Trnava, kde regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien),
 - stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie,
 - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidlo,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD,

- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku.
- Funkcie podmienienečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne,
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestske prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.,
 - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava);
 - na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni nestanoví inak.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,

- verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
- zeleň uličná,
- sprievodná zeleň komunikácií zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
- zeleň obvodová,
- zeleň imidžová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo ;
- v zónach polyfunkčných komplexov s funkciou bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídelnej zelene);
- na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradím;
- minimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), optimálny podiel zelene v riešenom bloku polyfunkcie je 30% (platí vždy vyššie dosiahnutý ukazovateľ) – pre územie CMZ Trnava regulatív určuje ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien,
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov, návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- zeleň spevnených plôch a nevyhnutných zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinvázičných druhov a druhov

- introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
 - budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
 - Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 01^x – mestotvorná polyfunkcia (modifikované znenie s upraveným regulatívom výšky zástavby stanoveným iba pre územie vymedzeného funkčného bloku Spartakovská – Sladovnícka ul.

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrnom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25%,
 - stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie,
 - spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplnujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidlo,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov,
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu)**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne,

- doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.,
- zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území,
- fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby do 7 NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím jednej výškovej dominanty – výškového objektu do 80 m nad terénom;
 - pri územnom konaní bude potrebné preukázať vhodnosť riešenia stvárnenia a proporcií navrhovanej výškovej dominanty a jej harmonizovanie s historickou panorámou a siluetou historického jadra mesta Trnava – diaľkovými pohľadmi a vnútromestskými pohľadmi z určených pozícií, najmä:
 - z križovatky severného obchvatu I/51 a Piešťanskej cesty,
 - zo severného obchvatu v mieste križovania s vodným tokom Trnávky,
 - z Hlbokej ulice,
 - zo Sladovnickej ulice v určenom mieste,
 - zo Spartakovskej ulice v určenom mieste;
 - vzhľad predpokladanej výškovej dominanty musí spĺňať nasledovné kritériá:
 - objekt bude mať charakter veže, t.j. postupne sa bude smerom nahor zmenšovať podlažná plocha podlaží, s možnosťou zakončenia objektu štíhlou konštrukciou technologických zariadení alebo architektonického tvaroslovného prvku,
 - obvodový plášť objektu bude v max. miere z transparentného materiálu, odľahčujúceho celkovú hmotu stavby,

- pôdorysné usporiadanie podlaží bude využívať zaoblenie nároží (príp. i priečelí) s dôrazom na odľahčenie celkovej hmoty objektu,
- obvodový plášť objektu bude min. členený balkónmi, loggiami a tvaroslovnými prvkami, ktoré by zvýrazňovali hmotu a siluetu objektu,
- max. zastavaná plocha objektu (veže) – do 450 m²;
- prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu;
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných komplexov budovať verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov;
 - verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov povinne riešiť v novom polyfunkčnom komplexe s podielom bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, minimálna výmera 7 m² na 1/obyvateľa zóny), alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m,
 - plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na terasách a strechách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery striech všetkých objektov riešeného územia vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov a návštevníkov v primeranom rozsahu;
 - budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;

- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- zeleň pri polyfunkčných objektoch a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

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,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **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,
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku.
- **Funkcie podmienienečne 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
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **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.,
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie-parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m;
 - max. výška zástavby vo vymedzenom územnom rozsahu Zmeny 02/2017 Lokalita C – Ružindolská ulica je 4 NP;
 - na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni nestanoví inak;
 - pri stavbe nových objektov alebo ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách,
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.

- **Riešenie zelene:**
 - **nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:**
 - **zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,**
 - **verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,**
 - **malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,**
 - **zeleň uličná,**
 - **sprievodná zeleň komunikácií,**
 - **zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,**
 - **zeleň obvodová,**
 - **zeleň imidžová,**
 - **zeleň strešná a vertikálna;**
 - **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);**
 - **plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;**
 - **ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;**
 - **minimálna celková výmera zelene v zóne bývania je 7 m² na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu), optimálny podiel zelene v riešenom bloku polyfunkcie je 30% (platí vždy vyššie dosiahnutý ukazovateľ!);**
 - **v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;**
 - **na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s takýmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov, návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;**
 - **budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;**
 - **vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;**
 - **na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;**
 - **v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;**
 - **zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť, prípadne minimálne jednostranným stromoradiám;**
 - **zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;**
 - **pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;**
 - **geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na**

krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;

- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 02/2 – Polyfunkčná kostra mesta v zónach nízkopodlažnej zástavby (rodinných domov)

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami, s možnosťou podielu nezávadných podnikateľských aktivít.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - bývanie v obytných budovách – rodinných domoch,
 - občianske vybavenie a služby mestotvorného charakteru rozsahom a stavebným objemom prislúchajúcim jestvujúcej zástavbe rodinných domov (spĺňajúce stanovené podmienky),
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov,
 - zeleň súkromných záhrad.
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného územia na okolitých parcelách,
 - nezávadné drobné predajne, s nízkou frekvenciou striedania zákazníkov a zásobovacích vozidiel, predajne potravín len malého rozsahu, ktoré sú schopné zabezpečiť parkovanie zákazníkov a zásobovanie na vlastnom pozemku, nie v radovej zástavbe,
 - malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy,
 - malé zariadenia administratívy a nezávadných prevádzok živností vo vyčlenených plochách rodinných domov (poradenské služby, lekárske ambulancie a pod.),
 - zdravotnícke zariadenia, MŠ, slúžiace pre obsluhu príslušného územia
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.

- 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), predaj zdravotechiky, sanity, kúrenárskych zariadení, stavebného materiálu, elektropredajne, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, tančiarne a herne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami a pod.,
- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
- poľnohospodárska malovýroba (rastlinná výroba, chov hospodárskych zvierat).

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:

- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy, resp. ostatné objekty občianskej vybavenosti, nesmie byť menšia, ako 500 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,65;
- veľkosť novovzniknutých pozemkov pre radové rodinné domy, resp. ostatné objekty občianskej vybavenosti, veľkosť novovzniknutých pozemkov nesmie byť menšia, ako 300 m² a max. koeficient zastavanosti pozemku (súčet zastavanej plochy nadzemných objektov a spevnených plôch na teréne) väčší ako 0,75;
- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 2 NP vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia, ak to následný stupeň ÚPD nestanoví inak;
- pri stavbe nových rodinných domov, objektov občianskej vybavenosti a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách;
- v blokoch rodinných domov a občianskej vybavenosti v starej zástavbe so stavebnou čiarou totožnou s uličnou hranicou pozemku, je možné pri rekonštrukcii, dostavbe objektov, príp. výstavbe nových objektov zasunúť stavebnú čiaru týchto objektov o 3 m;
- prípadné stavby v záhradách rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom);
- stavby objektov občianskej vybavenosti a ostatných objektov v záhradách sú prípustné iba na dostatočne veľkom pozemku tak, aby boli dosiahnuté

- predpísané regulatívy min. veľkosti parciel a max. koeficientu zastavanosti parciel pričlenených k jednotlivým rodinným domom a objektom občianskej vybavenosti;
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,9 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (napr. pletivo).
 - **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch.
 - **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň záhrad pri RD a OV,
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - parkovo upravenú plochu s vybavenosťou, alternatívne verejne dostupné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m;
 - minimálna veľkosť parkovo upravenej plochy, resp. verejne dostupného priestranstva upraveného zeleňou je najmenej 10% kompaktných plôch z výmery jednotlivých stavebných pozemkov, resp. minimálne 0,5 ha, veľkosť a vymedzenie budú určené v územnom pláne zóny alebo v urbanistickej štúdii v závislosti od špecifik územia a jednotlivých mestských častí;
 - plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
 - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne jednostranným stromoradím;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;

- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m ;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie parkovo upravených plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 03 – plochy a bloky areálovej vybavenosti regionálneho a lokálneho významu

Základná charakteristika:

Územie školských areálov regionálneho a nadregionálneho významu (VŠ, SŠ), miestneho významu (ZŠ), územie zdravotníckych areálov (nemocnica), administratívnych zariadení, správy, vedy, výskumu a pod.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia stravovania pre zamestnancov a užívateľov,
 - bývanie v internátoch, ubytovniach a pohotovostných bytoch zamestnancov príslušnej areálovej vybavenosti,
 - sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií areálu
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**

- ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
- jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5 NP + podkrovie – resp. ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava);
 - na pozemkoch v 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 nestanoví inak;
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky).
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - zeleň areálov (ZŠ, SŠ, VŠ, zdravotné zariadenia a pod.) má byť v jestvujúcich areáloch zachovaná minimálne na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene a v nových areáloch má byť budovaná minimálne na 40% rozlohy areálu (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);

- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako priestranstvo;
- minimálna výmera zelene školských areálov a zariadení je 25 m² na 1 dieťa z projektovanej kapacity predškolského zariadenia, resp. 500 m² na 1 predškolské zariadenie, 40 m² na 1 žiaka z projektovanej kapacity školského zariadenia, resp. 1 ha na 1 školské zariadenie, 60 m² na 1 študenta z projektovanej kapacity fakulty, univerzity, resp. 2 ha na 1 fakultu alebo univerzitu;
- minimálna výmera zelene zdravotníckych areálov je 80 -130 m² na 1 lôžko z projektovanej kapacity zdravotníckeho zariadenia, resp. 0,5 - 2 ha na 1 zdravotnícke zariadenie;
- zabezpečiť v areáloch funkciu jadra alebo subjadra systému sídelnej zelene so sprístupnením verejnosti v stanovenom rozsahu;
- vyhradené areálové priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre spoločenské kontakty, príp. relax rezidentov povinne riešiť pri nových objektoch vybavenosti;
- pôvodné plochy areálovej zelene doplniť pri rekonštrukcii a obnove o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty a relax rezidentov;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v areáloch uplatniť originalitu, príslušné tematické zameranie a pod.;
- na vnútornom obvode areálov budovať vysoko účinnú hygienickú, viac etážovú zeleň,
- vytvárať podmienky na sprístupňovanie zelene areálov pre potreby verejnosti v dohodnutom režime;
- v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostrannou alejou jednostranným stromoradiám;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - minimálne 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- v školských, športových a zdravotníckych areáloch nepoužívať dreviny jedovaté, trnité a alergénne;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách použit max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s

protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;

- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 04 – plochy celomestských a prímestských komerčných hypercentier

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre činnosť veľkých komerčných centier.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - komerčná vybavenosť – obchody, služby, verejné stravovanie v monofunkčných areáloch a objektoch, vrátane potrebných parkovacích plôch,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - dopravná vybavenosť a služby (ČS PHM, stravovanie, ubytovanie).
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, kostoly a modlitebne,
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúce charakter, prevádzku a vzhľad prostredia
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - vo vymedzených funkčných blokoch (okrem lokality na pravej strane diaľničného privádzača v smere do Trnavy) je potrebné, aby:
 - priestorové a prevádzkové usporiadanie stavebných štruktúr nových areálov, komplexov a objektov v danom vymedzenom bloku vytvárali

mestské prostredie s vymedzenými verejne prístupnými uličnými priestormi a priestormi spoločenských kontaktov návštevníkov s kvalitným mobiliárom a bohato štruktúrovaným vybavenostným parterom do nich orientovaným, s fasádami vytvárajúcimi obraz mestskej radovej zástavby, pričom mestotvorný parter musí tvoriť min. 50% z celkového rozsahu obvodových stien objektov vo vymedzenom funkčnom bloku;

- vymedzené verejne prístupné priestory bloku musia nadväzovať na jestvujúcu štruktúru ulíc a verejných priestorov na príľahlých plochách a zohľadniť ich priestorové parametre (šírku, výšku vymedzujúcej zástavby a tvar zastrešenia a pod.);
- bloky komerčných centier a členenie hmôt stavebných objektov v nich musia svojim vymedzením rešpektovať prirodzené historicky osvedčené merítka charakteristické pre mesto Trnava a príľahlé lokality;
- vymedzenia stavebných štruktúr a ich usporiadanie nesmie vytvárať pridružené koncentrované monofunkčné združené plochy parkovísk na teréne slúžiacich pre jednotlivé zariadenia, objekty a areály vymedzeného funkčného bloku.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci plochy areálu;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky).
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
 - ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
 - v zónach komerčnej vybavenosti budovať priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre krátkodobý relax a spoločenské kontakty rezidentov, alternatívne parkovú zeleň s vybavenosťou;
 - celkový podiel zelene v riešenom bloku veľkých komerčných centier je minimálne 25%;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;

- na terasách a strechách nových objektov bloku komerčnej vybavenosti a služieb aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- na priestranstvách a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiem;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- na vnútornom obvode blokov hypercentier budovať najmä v dotyku s obytným územím vysoko účinnú izolačnú viac etážovú zeleň;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov;
- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 05 – plochy a bloky zariadení športu, rekreácie a cestovného ruchu

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre športové, rekreačné aktivity a CR.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):

- športová vybavenosť,
- zariadenia slúžiace potrebám rekreácie a cestovného ruchu vrátane potrebných parkovacích plôch,
- plochy zelene s rekreačno-oddychovou funkciou,
- nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - športové ihriská, vodné plochy a kúpaliská,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD,
 - verejne dostupná a vyhradená parková a lesoparková zeleň,
 - zeleň prírodných športových areálov.
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - verejné stravovanie, ubytovacie služby, obchody a služby ako doplnok k primárnej funkcii a súčasť cestovného ruchu,
 - zariadenia a areály cykloturistiky a jazdeckej vybavenosti (cyklokros, country klub, ranč) doplnené vhodnou športovo-rekreačnou vybavenosťou a vybavenosťou cestovného ruchu,
 - cyklistické, turistické a jazdecké trasy (turistika na koňoch),
 - bývanie v pohotovostných bytoch pre obsluhu územia (správcovský byt),
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - nie je možné umiestňovať nežiaduce zariadenia kumulujúce funkcie nesúvisiace alebo len okrajovo súvisiace so športom (reštauračné a hotelové komplexy), alebo ktoré by svojím rozsahom presahovali dominantnú funkciu vymedzeného bloku – šport a rekreácia;
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení športu a rekreácie musí byť riešené v rámci plochy zóny, resp. areálu;
- Riešenie zelene:
 - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - zeleň uličná,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,

- zeleň obvodová a hygienická na elimináciu imisií v ovzduší,
- zeleň imidžová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- plochy vymedzené regulatívami pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako priestranstvo;
- zeleň areálov pre športové, rekreačné aktivity a CR musí byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 45% rozlohy areálu (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- na vnútornom obvode areálov pre športové, rekreačné aktivity a CR budovať vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou;
- zeleň kúpalísk musí byť budovaná, resp. zachovaná na rozlohe minimálne 500 m²;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- na parkovo upravených plochách a verejne dostupných priestranstvách budovať originálnu identitu;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách objektov bloku pre športové, rekreačné aktivity a CR aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery striech všetkých objektov riešeného územia vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení športovej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory a ďalšie) musí byť povinne zostavená predovšetkým z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice parkov a lesoparkov je stanovené ochranné pásmo;

- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

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,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplnujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu,
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis).
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia,
 - zeleň doplnkových zariadení,
 - hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia (doplnené o vysokú zeleň),
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. ubytovanie zamestnancov príslušného areálu pre príležitostné prenocovanie),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu robotníckych ubytovní),
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu ubytovní pre brigádnikov), ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,

- samostatne stojace individuálne a radové garáže.
Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je **max. výška zástavby 5 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie;**
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zatažujúcich príľahlé obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu);
 - v osobitných prípadoch po odbornom posúdení možnosť alternatívneho využitia časti územia bloku v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01;
 - vo vymedzených funkčných blokoch (okrem lokalít Od Zavarského, Modranka – Juh a lokalít na pravej strane diaľničného privádzača v smere do Trnavy) je potrebné, aby:
 - priestorové a prevádzkové usporiadanie stavebných štruktúr nových areálov, komplexov a objektov v danom vymedzenom bloku vytvárali mestské prostredie s vymedzenými verejne prístupnými uličnými priestormi a priestormi spoločenských kontaktov návštevníkov s kvalitným mobiliárom a bohato štrukturovaným vybavenostným parterom do nich orientovaným, s fasádami vytvárajúcimi obraz mestskej radovej zástavby, pričom mestotvorný parter musí tvoriť min. 50% z celkového rozsahu obvodových stien objektov vo vymedzenom funkčnom bloku;
 - vymedzené verejne prístupné priestory bloku musia nadväzovať na jestvujúcu štruktúru ulíc a verejných priestorov na príľahlých plochách a zohľadniť ich priestorové parametre (šírku, výšku vymedzujúcej zástavby a tvar zastrešenia a pod.);
 - bloky komerčných centier a členenie hmôt stavebných objektov v nich musia svojim vymedzením rešpektovať prirodzené historicky osvedčené merítka charakteristické pre mesto Trnava a príľahlé lokality;
 - vymedzenia stavebných štruktúr a ich usporiadanie nesmie vytvárať pridružené koncentrované monofunkčné združené plochy parkovísk na teréne slúžiacich pre jednotlivé zariadenia, objekty a areály vymedzeného funkčného bloku.
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky).
- Riešenie zelene:
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,

- zeleň uličná,
- sprievodná zeleň komunikácií,
- zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
- zeleň obvodová,
- zeleň imidžová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo;
- areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 25% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane prípadnej vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu (v lokalite Od Zavarského a Modranka – juh, pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách s rozponom nad 15 m min. v jednom smere z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou);
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- na priestranstvách upravených pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu;
- ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zelene s funkciou dekoratívneho prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiem;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- na vnútornom obvode areálu budovať vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou, v dotyku s obytnými plochami aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;

- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory a ďalšie) musí byť povinne zostavená predovšetkým z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

B 07 – plochy a bloky areálu mestskej pamätihodnosti Sesslerovej sladovne ako zariadenia špecifických jedinečných zariadení podnikateľských aktivít, komercie a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku historického areálu slúži pre špecifickú podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore a určené špeciálne aktivity sekundárneho sektora v limitovanom rozsahu, nenarušujúce príahlé obytné priestory.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - areál historického zariadenia sladovne orientovaný na malokapacitnú výrobu sladu a piva jedinečnými zachovanými postupmi s jej prezentáciou pre turizmus a cestovný ruch,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - zachovanie pôvodnej výroby piva a hlavných výrobných postupov spracovania sladu v existujúcich historických priestoroch,
 - zariadenia reštauračných služieb, služieb hotelového bývania v primeranom rozsahu v pôvodnom historickom areáli orientované najmä na prezentáciu primárnej funkcie a CR,
 - zariadenia obchodu orientované najmä na ponuku primárnej funkcie areálu a cestovný ruch,
 - administratíva vo väzbe na primárne a prípustné funkcie,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - plochy parkovísk pre návštevníkov a pracovníkov,
 - príslušné motorové a pešie areálové komunikácie,
 - spevnené plochy nevyhnutné pre zabezpečenie výrobných procesov sladovne (s orientáciou najmä v severnej časti areálu),
 - priestranstvá upravené primeraným mobiliárom, zeleňou a vybavenosťou pre krátkodobý relax návštevníkov.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**

- doplnkové výrobné zariadenia primárnej funkcie s potrebou ich umiestnenia v nových objektoch,
- rozšírenie funkčného využitia reálu a súvisiace funkcie nad rámec prevládajúcej primárnej funkcie a prípustných funkcií,
- doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia,
- pohotovostné bývanie pre zamestnancov príslušného areálu pre príležitostné prenocovanie v obmedzenom rozsahu.
- **Funkcie neprípustné:**
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a neprijemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - podmienkou činnosti primárnej funkcie a prípustných funkcií v areáli je uplatňovanie technologických výrobných postupov bez negatívneho vplyvu na vymedzené príľahlé plochy bývania a obytné plochy mesta;
 - obnova jestvujúcich objektov pamätihodnosti mesta musí byť v súlade s podmienkami určenými príslušnými orgánmi pamiatkovej ochrany;
 - v prípade nevyhnutnosti budovania prípadných nových objektov pre zabezpečenie primárnej funkcie areálu tieto orientovať do severnej časti areálu so zabezpečením vizuálnej, hmotovej a výškovej dominancie historických objektov.
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v území v štruktúre:
 - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty návštevníkov,
 - zeleň uličná,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania pre návštevníkov a pracovníkov,
 - zeleň areálová obvodová,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - areálová zeleň musí byť budovaná minimálne na 25% rozlohy areálu;
 - účinnú viacetážovú hygienickú obvodovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou v areáli orientovať najmä pozdĺž toku Trnávka a severnom okraji areálu aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
 - na priestranstvách upravených pre relax návštevníkov a parkovo upravených plochách budovať originálnu identitu;
 - zeleň uličných priestorov U1. Pri kalvárii doplniť na strane areálu stromoradiám v maximálne reálne možnom rozsahu;
 - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
 - na strechách a terasách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov

- riešeného územia s týmito strechami, vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov a návštevníkov v primeranom rozsahu;
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
 - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
 - v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
 - pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
 - geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
 - trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
 - budovanie parkovo upravených plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

C 01 – plochy a bloky areálov a zariadení výrobnobslužnej podnikateľskej zóny (VPZ)

Základná charakteristika:

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

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
 - areály a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, skladov a špecifické zariadenia obchodu,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
 - 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).
- Funkcie podmienienečne prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
 - 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. ubytovanie zamestnancov príslušného areálu pre príležitostné prenocovanie),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu robotníckych ubytovní),
 - fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu ubytovní pre brigádnikov), ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:
 - 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;
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zafažujúcich priľahlé obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu).
- Riešenie statickej dopravy:
 - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky).
- Riešenie zelene:

- nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území a štruktúre:
 - zeleň areálov s mobiliárom a vybavenosťou pre krátkodobý relax,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň areálov hygienická na elimináciu negatívneho vplyvu prevádzok na obytné územie,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
- areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 25% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako priestranstvo
- 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;
- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnu prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;
- ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane prípadnej vybavenosti pre relaxačný pobyt návštevníkov a zamestnancov v primeranom rozsahu; pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách (rozpon nad 15 m min. v jednom smere) z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou;
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;

- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená predovšetkým z domácich druhov, príp. neinvázných druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

C 02 – plochy a bloky priemyselnej výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia výroby, výrobných služieb a stavebnej výroby.

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - areály a zariadenia výroby, výrobných služieb, skladov a stavebníctva,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia,
 - doplnkové obchodné, sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD,
 - železničné vlečky.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - zariadenia verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby motoristom,
 - služby pre motoristov (ČS PHM, servis a pod.),
 - špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratóriá, 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. ubytovanie zamestnancov príslušného areálu pre príležitostné prenocovanie),
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu robotníckych ubytovní),
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.

- **Funkcie neprípustné:**
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním (v rozsahu ubytovní pre brigádnikov), ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkom nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - výstavba samostatne stojacich individuálnych garáží.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - 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 + odsadené podlažie;
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zatažujúcich príľahlé obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu).
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu;
 - parkoviská pre návštevníkov a zamestnancov jednotlivých zariadení a areálov s potrebnou celkovou kapacitou väčšou ako 100 stání, riešiť v rozsahu min. 75% ako viacpodlažné zariadenia monofunkčné alebo v spoločnom objekte s primárnou funkciou vymedzeného funkčného bloku, s uplatnením vertikálneho obvodového ozelenenia objektu (pri určení celkovej potrebnej kapacity parkovísk areálov a zariadení nie je prípustné ich účelové členenie na menšie funkčnoprevádzkové celky).
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň areálov s mobiliárom a vybavenosťou pre krátkodobý relax,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň obvodová,
 - zeleň areálov hygienická na elimináciu negatívneho vplyvu prevádzok na obytné územie,
 - zeleň imidžová,
 - zeleň strešná a vertikálna;
 - areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 25% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
 - na vnútornom obvode areálu budovať na začlenenie do krajiny a na elimináciu emisií a imisií v ovzduší vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou, najmä vo vzťahu prevládajúcich vetrov k jestvujúcim a plánovaným obytným územiám aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. za cenu preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
 - ak sa jedná o uličný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch vybavenosti ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;

- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci nástupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnu prostredníctvom originálne riešených plôch zelene,
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;
- budovanie zelene v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov,
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na terasách a strechách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami, vrátane prípadnej vybavenosti pre relaxačný pobyt zamestnancov a návštevníkov v primeranom rozsahu; pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách (rozpon nad 15 m min. v jednom smere) z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou;
- budovanie zelene na strechách a terasách zariadení orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiem;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách areálov použiť max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

C 03 – plochy a bloky areálov poľnohospodárskej výroby a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby a služieb.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov,
 - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba,
 - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - administratívne objekty vo väzbe na príslušné areály a zariadenia,
 - doplnkové sociálne zariadenia a služby, slúžiace najmä pre rezidentov,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - špecializované zariadenia škôl, vedy a výskumu (odborné laboratória, dielne a pod.),
 - areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny,
 - fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkom nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - predpoklady postupnej premeny funkčného využitia areálov s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybavením technickou infraštruktúrou na výrobnou-obslužnú podnikateľskú zónu (VPZ) v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01. Alebo na zónu areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb v rozsahu stanovenom kódovým označením B.06;
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zatažujúcich príľahlé obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu).
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň areálov s mobiliárom a vybavenosťou pre krátkodobý relax zamestnancov a návštevníkov,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,

- zeleň obvodová,
- zeleň areálov hygienicko-izolačná a ekostabilizujúca,
- zeleň imidžová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 30% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- na podporu imidžu príslušných firiem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnou prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;
- v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
- na strechách a terasách nových objektov bloku aplikovať strešnú zeleň minimálne v rozsahu 50% z celkovej výmery všetkých nových objektov riešeného územia s týmito strechami vrátane prípadnej vybavenosti pre relax zamestnancov v primeranom rozsahu; pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách (rozpon nad 15 m min. v jednom smere) z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou;
- vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
- v rámci plôch zelene vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- ekostabilizujúcu zeleň poľnohospodárskych areálov budovať na podporu ekologickej stability krajiny prepojením zelene areálov na krajinné prostredie;
- na vnútornom obvode areálov budovať na začlenenie areálu do krajiny a na elimináciu emisií a imisií v ovzduší vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou, najmä vo vzťahu prevládajúcich vetrov k jestvujúcim a plánovaným obytným územiám aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. za cenu preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiom;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách areálov použit max. do 20%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory, atď.) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
- na eliminovanie zápachov z produkčných činností fariem využívať vo výsadbách vhodné rastlinné druhy napr. orechy, pagaštany a i.;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy

nových vedení viest' prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;

- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov, užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

C 03x – plochy rodinných fariem

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre areály a zariadenia rodinných fariem.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - areály a zariadenia poľnohospodárskej výroby, služieb a skladov,
 - funkcia produkčná – rastlinná a živočíšna výroba.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - objekty bývania užívateľa,
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov,
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - poskytovanie služieb v agroturistike a cestovnom ruchu,
 - fotovoltaické zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- **Funkcie neprípustné:**
 - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
 - všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hľadavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkom nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách.

Doplňujúce ustanovenia:

- **Funkčnopriestorové usporiadanie:**
 - na plochách, ktoré sú v dotyku, resp. vo väzbe s plochami bývania sa vylúči umiestnenie nových zdrojov znečistenia ovzdušia zafažujúcich príľahlé obytné územie (okrem malých zdrojov znečistenia ovzdušia na báze zemného plynu a propán butánu);
- **Riešenie statickej dopravy:**
 - parkovanie pre rezidentov (zamestnancov a návštevníkov) musí byť riešené v rámci pozemku príslušného areálu.
- **Riešenie zelene:**
 - nezastavané plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
 - zeleň záhrad,

- zeleň s mobiliárom pre krátkodobý relax rezidentov,
- sprievodná zeleň komunikácií,
- zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
- zeleň obvodová,
- zeleň hygienicko-izolačná a ekostabilizujúca,
- zeleň imidžová,
- zeleň strešná a vertikálna;
- areálová zeleň musí byť budovaná alebo zachovaná minimálne na 30% rozlohy areálu, resp. prednostne v rozsahu určenom podľa výkresu C.02 (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- v rámci plôch zelene vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- na strechách a terasách nových objektov poľnohospodárskej výroby a skladov aplikovať strešnú zeleň min. v rozsahu 50% ich plôch; pokiaľ to nie je možné pri veľkorozponových halách (rozpon nad 15 m min. v jednom smere) z technických dôvodov realizovať, musí byť vegetačná strecha nahradená na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou;
- ekostabilizujúcu zeleň areálov a zariadení rodinných fariem budovať s prepojením zelene areálov na krajinné prostredie;
- na vnútornom obvode areálov budovať na začlenenie do krajiny a na elimináciu emisií a imisií v ovzduší vysoko účinnú hygienickú viac etážovú zeleň s posilnenou izolačnou funkciou, najmä vo vzťahu prevládajúcich vetrov k jestvujúcim a plánovaným obytným územiám aj za cenu odstránenia jestvujúcej spevnenej plochy pri oplotení, príp. za cenu preloženia jestvujúcich sietí TI v nevyhnutnom rozsahu;
- zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m ;
- na podporu imidžu príslušných fariem budovať v rámci vstupných priestorov areálov zeleň s funkciou dekoratívnou prostredníctvom originálne riešených plôch zelene;
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín;
- používať len dreviny geograficky pôvodné, podporiť výsadby tradičného genofondu ovocných, okrasných drevín a úžitkových rastlín;
- na eliminovanie zápachov z produkčných činností fariem využívať vo výsadbách vhodné rastlinné druhy napr. orechy, pagaštany a i.;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- budovanie plôch verejnej a areálovej zelene, upravených plôch a priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty zamestnancov,

užívateľov a návštevníkov areálov a zariadení v predpísanom minimálnom rozsahu je povinnosťou jednotlivých investorov.

- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

Z 01 – Plochy lesoparkov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch lesoparkov a lesov osobitného určenia.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - zapojené porasty vysokej zelene charakteru lesných parkov, parkových lesov s jednoduchou oddychovo-rekreačnou a športovou vybavenosťou alebo bez nej.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - plochy a zariadenia prírodných oddychovo-relaxačných a športových plôch a trás,
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie,
 - nevyhnutné zariadenia technického, hospodárskeho vybavenia územia,
 - parkovo, lesoparkovo, lesne upravená plošná a líniová zeleň prírodných oddychovo-relaxačných a športových plôch,
 - zeleň doplnkovej vybavenosti,
 - sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - malé edukačné plochy s úžitkovou funkciou (sady, polia, vinohrady, medonosné plochy),
 - doplnkové zariadenia služieb rekreácie,
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - lúky pre psov, parky pre psov.
- **Funkcie neprípustné:**
 - ostatná výstavba objektov,
 - výsadba geograficky nepôvodných drevín,
 - 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.

Doplňujúce ustanovenia:

- vysoká zeleň plôch lesoparkov a lesov osobitného určenia má prioritne plniť ekostabilizačnú a mikroklimatickú funkciu;
- vegetačný kryt lesoparkov má dosahovať min. 95% územia, podiel stromovej zelene nesmie klesnúť pod 80%;
- vybavenosť plôch lesoparkov a lesov osobitného určenia prvkami drobnej architektúry, drobnými stavbami, hracími a športovými prvkami a zariadeniami podriaďiť oddychovo-rekreačnej funkcii;
- zabezpečiť verejnú prístupnosť lesoparkov a lesov osobitného určenia;
- v rámci plôch lesoparkov a lesov osobitného určenia vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou ;
- zeleň komunikácií (prístupové komunikácie, chodníky a cyklistické trasy) doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;

- parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch lesoparkov a lesov osobitného určenia (na príľahlých plochách) a len pre účely obsluhy rekreačných plôch, pričom zeleň spevnených plôch a parkovísk riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska,
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy min. 2,5 x 2,5 m;
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných lesoparkov a lesov osobitného určenia, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami;
- pre stromy vo veku nad 100 rokov je potrebné zabezpečiť osobitnú ochranu;
- prepojenie lesoparkov na krajinu (na biokoridory a biocentrá) zabezpečiť prostredníctvom stromoradií;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

Z 02 – Plochy parkov

Základná charakteristika:

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

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
 - ucelený útvar plošnej sadovnícky upravenej zelene s ekostabilizačnou, mikroklimatickou, oddychovo-rekreačnou a estetickou funkciou.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - vybavenosť a infraštruktúra pre oddychovo-rekreačné a estetické využitie,
 - príslušné pešie a cyklistické komunikácie,
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia,
 - zeleň vybavenosti.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - malé edukačné plochy,
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja slúžiace pre oddychovo-relaxačnú a rekreačnú funkciu,
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - lúky pre psov, parky pre psov.
- **Funkcie neprípustné:**
 - ostatná výstavba objektov, výstavba objektov na bývanie, výrobu, služby väčšieho rozsahu,
 - výstavba parkovísk a dopravných zariadení,

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely,
- stanovanie, kempovanie, zakladanie ohňa.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri budovaní nových plôch verejne dostupných parkov a malých parkových plôch uprednostniť ich lokalizáciu v dostupnosti do 300, 500 alebo 800 m (podľa príslušných ustanovení jednotlivých základných charakteristík a podmienok využitia vymedzeného územia) od obytných území tak, aby došlo k zabezpečeniu trvalej udržateľnosti systému sídelnej zelene (TUR) dostatočným pokrytím obytných území jadrami (parky nad 5 ha) a subjadrami (parky 0,5 ha až 5 ha);
- vegetačný kryt parkov má dosahovať min. 90% územia, podiel stromovej zelene nemá klesnúť pod 60%;
- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry, vrátane umeleckých diel, drobnými stavbami, oddychovo-relaxačnými prvkami a zariadeniami, infraštruktúrou (verejné osvetlenie, závlahový systém, apod.), vybavenosť podriaďovať obsahu a funkcii parku v konkrétnom území;
- v parkoch budovať mobiliárom a vybavenosťou originálnu identitu;
- rozsah objektov doplnkových služieb pre podporu rekreačných aktivít – kioskov, limitovať ako jednopodlažné stavby so zastavanou plochou do 30 m² (takéto objekty možno budovať na väčších parkových plochách v rámci jadier a subjadier sídelnej zelene, nie na malých parkových plochách);
- zabezpečiť verejnú prístupnosť parkov a malých parkových plôch;
- v rámci plôch parkov vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
- parkovo upravené plochy pri objektoch doplnkovej vybavenosti riešiť minimálne na výmere 500 m²,
- zeleň komunikácií (prístupové komunikácie, chodníky, cyklistické trasy, jazdecké trasy, turistické trasy a i.) doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
- parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch parkov na príľahlých plochách;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu na príľahlých plochách k ploche parku riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných parkov a parkových plôch, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami;
- pre stromy vo veku nad 100 rokov zabezpečiť osobitnú ochranu;
- pre plochy s vyšším počtom starých stromov zabezpečiť osobitnú ochranu;
- dreviny geograficky nepôvodné používať max. do 20%, nepoužívať dreviny invázne;
- prepojenie parkov navzájom zabezpečiť prostredníctvom alejových výsadiel a stromoradií;

- prepojenie parkov na krajinu (na biokoridory a biocentrá) zabezpečiť prostredníctvom stromoradií;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

Z 03 – Plochy cintorínov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch cintorínov.

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
- funkcia cintorína.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - funkcia spoločenská podporená výsadbou zelene,
 - príslušné pešie komunikácie,
 - zeleň hlavných priestorov areálu parkovo upravená plošná s funkciou meditačnou,
 - zeleň pietneho charakteru,
 - zeleň líniová, sprievodná zeleň komunikácií,
 - zeleň areálu obvodová,
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania,
 - zeleň doplnkovej vybavenosti areálu,
 - zeleň dekoratívna.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - doplnkové zariadenia služieb a predaja,
 - pohotovostné bývanie lokalizované v príslušnom areáli (max. 1 správcovský byt),
 - motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.
 - **Funkcie neprípustné:**
 - 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 plôch cintorína i využitie susedných parciel pre určené účely,
 - používanie umelých trávnikových kobercov.

Doplňujúce ustanovenia:

- zeleň nových cintorínov má byť budovaná a v pôvodných cintorínoch zachovaná minimálne na 30% rozlohy cintorína (počítané mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
- zeleň cintorínov hlavných priestorov parkovo upravenú s funkciou meditačnou doplniť o prvky drobnej architektúry, umelecké prvky, vodný prvok, miesta oddychu a meditácie;

- zeleň cintorínov pietneho charakteru budovať na ploche o minimálnej veľkosti 500 m²;
- zeleň komunikácií a chodníkov doplniť alejou alebo minimálne o jednostranné stromoradie, v závislosti od priestorových možností;
- na vnútornom obvode cintorínov budovať obvodovú zeleň s funkciou izolačnou a hygienickou;
- parkovanie návštevníkov musí byť riešené na priľahlých plochách pri vstupoch do cintorínov;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- pre stromy vo veku nad 100 rokov zabezpečiť osobitnú ochranu;
- 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, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

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 podmienene 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 priľahlých uzavretých areálov,
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.
 - Funkcie neprípustné:
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutých lokalitách,
 - ostatná výstavba objektov.

Doplňujúce ustanovenia

- na vymedzených plochách izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií pozdĺž juhovýchodného obchvatu I/51 – I/61 v úseku od mimoúrovňového križovania so železnicou I/133 Trnava – Sereď po koniec plôch komerčnej vybavenosti v lokalite navrhovaného nadjazdu cesty III/05131 – Prúdy (v predĺžení Spartakovskej ul.) je možné navrhovanú izolačnú zeleň nahradiť sprievodnou zeleňou komunikácií, vrátane dopravných plôch a komunikáciami ako súčasťou budovaných areálov;
- 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 urbánnou 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 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- 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, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- na plochách izolačnej zelene zriadiť psie lúky pre venčenie psov;
- Súčasťou doplnujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

Z 05 – Záhradkárske osady

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie záhradkárskych osád (aktívnu rekreáciu a poľnohospodársku produkciu v rámci samozásobovania)

Funkčné využitie:

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
- funkcia produkčná,
- funkcia rekreačno-relaxačná.
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - objekty záhradných chát a prístreškov užívateľov jednotlivých záhrad,
 - príslušné pešie a prístupové komunikácie.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.
- **Funkcie neprípustné:**
 - 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

- parkovanie pre rezidentov musí byť riešené v rámci vymedzeného areálu záhradkárskej osady pri vstupe do areálu;
- minimálna veľkosť pozemkov záhrad je 250 m² a musí byť dodržaná aj pri prípadnom delení jestvujúcich pozemkov záhrad;
- objekty chatiek a prístreškov môžu byť s 1 nadzemným podlažím a možným podkrovím, s maximálnou zastavanou plochou celkove do 25 m² na 1 záhradu a s minimálnymi nárokmi na technickú infraštruktúru (elektrina, príp. spoločná vodovodná prípojka na verejný vodovod a nepriepustná žumpa s kapacitou príslušnou pre primárnu funkciu);
- susedné záhradné chatky sa nesmú stavebne spájať tak, aby stavebne na seba nadväzovali obvodovými stenami a musia tvoriť samostatné od seba stavebne i priestorovo oddelené samostatné objekty (v prípade už existujúcich objektov, ktoré sú spojené spoločným múrom nesmie v budúcnosti súčet zastavanej plochy oboch objektov presiahnuť 25 m²);
- zastrešenie záhradných chatiek môžu tvoriť strechy sedlové, príp. pultové, s max. výškou odkvapu 3 m a max. výškou hrebeňa strechy 6 m nad podlahou 1. NP (pričom výška podlahy 1. NP môže prevyšovať 90% plochy príslušnej záhradky max. 0,6 m);
- objekty v záhradkárskej osade neplnia funkciu prechodného ani trvalého bývania, a toto je potrebné zohľadňovať pri ich vnútornej vybavenosti;
- jednotlivé pozemky záhrad v záhradkárskych osadách nie je možné oplocovať, prípustné je ich vymedzenie formou živých plotov, prípadným doplnením plôtikov z priehľadného drôteného pletiva s oceľovými/drevenými stĺpkami bez sokla s max. výškou 150 cm;
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m² plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- pestovanie a rozširovanie invázyčných rastlín je neprípustné;
- Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v Čl.16a Osobitné regulatívy a limity.

Z 06 – Plochy krajinej zelene

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie vyváženej komplexnej kvalitnej krajiny skladajúcej sa z rôznych typov biotopov, s ich možným využitím pre oddychovo-relaxačné účely v určenom rozsahu.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
- krajinná zeleň vytváraná komplexnou sieťou biotopov (lesné a lesoparkové plochy, remízky, parkové plochy, trvalé trávnaté porasty, lúky, mokrade, vodné plochy a toky).

- **Funkcie prípustné (vhodné):**
 - plochy a zariadenia prírodných oddychovo-relaxačných a prírodných plôch rekreačných športov a trás,
 - plochy a zariadenia vzdelávaco-študijných trás a chodníkov,
 - príslušné cyklistické a pešie komunikácie,
 - nevyhnutné zariadenia technického a hospodárskeho vybavenia územia,
 - parkovo, lesoparkovo, lesne upravená plošná a líniová zeleň prírodných oddychovo-relaxačných a prírodných rekreačno-športových plôch.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
 - malé edukačné plochy s úžitkovou funkciou (sady, polia, vinohrady, medonosné plochy),
 - doplnkové zariadenia služieb rekreácie,
 - obslužné komunikácie v nevyhnutnom minimálnom rozsahu pre údržbu priestoru,
 - lúky pre psov, parky pre psov.
- **Funkcie neprípustné:**
 - 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

- pre časti územia vymedzeného funkčného bloku Z.06 s charakterom lesoparku je potrebné uplatňovať limity a regulatívy stanovené pre kód funkčného využitia Z.01;
- pre časti územia vymedzeného funkčného bloku Z.06 s charakterom ucelených parkových plôch je potrebné uplatňovať limity a regulatívy stanovené pre kód funkčného využitia Z.02;
- rozsah a obsah oddychovo-relaxačných aktivít nesmie poškodzovať stanovenú primárnu funkciu vymedzeného funkčného bloku;
- malé odstavné plochy pre návštevníkov je možné budovať iba na okraji vymedzeného funkčného bloku v nadväznosti na jestvujúce verejné komunikácie, na iných plochách vymedzeného funkčného bloku nie je budovanie plôch statickej dopravy prípustné;
- pri budovaní odstavných plôch pre prípadné parkovanie návštevníkov uplatňovať v max. možnej miere povrchy prírodného charakteru, pričom ich ozelenenie riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene – min. 1 strom na 80 m² parkoviska vrátane plôch ich obslužných komunikácií;
- pri budovaní nevyhnutných komunikácií pre údržbu vymedzeného funkčného bloku uplatňovať v max. miere povrchy prírodného charakteru a ich trasovanie upraviť podľa potreby dotvárania priestoru vznikajúcej krajiny;
- pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
- zabezpečiť, aby nové trasy technického vybavenia so stanoveným väčším bezpečnostným a ochranným pásmom boli smerované mimo územia vymedzeného funkčného kódu;
- plochy vymedzeného funkčného bloku má prioritne plniť ekostabilizačnú a mikroklimatickú funkciu;
- prípadnú vybavenosť v povolenom rozsahu tvorenú prvkami drobnej architektúry, drobnými stavbami, prírodnými hracími a športovými prvkami

- ako aj náučnými a informačnými zariadeniami podriadiť oddychovo-rekreačnej funkcii;
- zabezpečiť verejnú prístupnosť územia vymedzeného funkčného bloku;
 - v rámci plôch vymedzeného funkčného bloku vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu v podobe úžitkovej vody, opatreniami na podporu vsakovania (vsakovacie a akumulčné zariadenia, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, opatreniami na detenciu, retenciu a akumuláciu vôd (priekopy, nádrže, mokradové systémy) a znížením koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie vyplynie z hydrogeologických podmienok v území);
 - vo vzdialenosti 25 m od územnej hranice vymedzeného funkčného bloku je stanovené ochranné pásmo, v ktorom nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany jeho primárnej funkcie a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami;
 - krajinná zeleň musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, prípadne druhov introdukovaných, ktoré sú vzhľadom podobné druhom domácim, a sú schopné lepšie plniť očakávané funkcie v pozmenených stanovištných podmienkach (lepšie sa prispôbiť stanovištným podmienkam) na pozadí klimatických zmien a nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
 - pri stanovení kompozično-priestorových zásad a skladby zelene vymedzeného funkčného bloku zabezpečiť jej napojenie s jednotlivými jestvujúcimi a navrhovanými krajinnými prvkami príľahlých území;
 - Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.
- v časti II, čl. 3 v tabuľke ukazovateľa intenzity využitia územia sa vypúšťa v kóde A.01, A.02 a A.04 v stĺpci poznámka text:
 - „a ustúpeného podlažia (ustúpené podlažie v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod nim)“
 - v časti II, čl. 10 v piatom odstavci (V oblasti ochrany pre optickým a elektromagnetickým žiarením) sa vypúšťa prvý, druhý a tretí odsek
 - štvrtý, piaty odsek a šiesty odsek sa nahrádza znením:
 - **Na plochách mesta je možné umiestňovať telekomunikačné stavby – vysieláče podľa limitov stanovených platnou legislatívou.**
 - **Subjekty používajúce alebo prevádzkujúce generátor nízkych frekvencií, generátor vysokých frekvencií alebo zariadenia, ktoré takéto generátory obsahujú (zdroje elektromagnetického žiarenia), sú povinné zabezpečiť opatrenia vylučujúce expozíciu obyvateľov nad úroveň limitných hodnôt stanovených platnou legislatívou.**
 - **Umiestnenie zdrojov elektromagnetického žiarenia je možné výhradne iba v prípade, že nedôjde k prekročovaniu limitných hodnôt expozície obyvateľov.**
 - **Pred spustením telekomunikačných staníc mobilných operátorov do prevádzky je potrebné vykonať meranie intenzity elektromagnetického poľa oprávnenou organizáciou.**
 - v časti II, čl. 12 v prvom odstavci, v odrážke vodné toky Trnávka a Parná sa mení prvý odsek na znenie:
 - **OP = 6 m až 10 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 6 až 10 m od vzdušnej päty hrádze (vo vymedzenom OP, ktoré je potrebné ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavenie**

objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí, pričom je potrebné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity);

- posledný odsek a jeho dva pododseky sa vypúšťajú
- v časti II, čl. 16a sa dopĺňajú za posledný bod doplna osem nových bodov v znení:

50. V prípade členenia jestvujúcich funkčných blokov a areálov výroby, výrobných služieb, občianskeho vybavenia, športu a rekreácie v nich nie je možné rušiť vymedzenú chránenú zeleň definovanú v rámci charakteristiky využitia jednotlivých funkčných blokov.

51. V lokalite vymedzeného areálu Centra obchodu a služieb Trstínska cesta (parc.č. 3375, 3377/1,3-30,3352/1, 8787/3 vzhľadom na:

- podstatné zmenšenie pôvodného historického celkového rozsahu, plochy a objemu objektov nad terénom o 37,5%,
- budovanie plôch doposiaľ absentujúcej areálovej zelene v rozsahu 27% plôch areálu,
- vytvorenie kapacít statickej dopravy nad legislatívne stanovený rámec, s možnosťou využitia pre celomestské potreby, nebude uplatňovaný regulatív stanovenia rozsahu strešnej zelene a monofunkčnej alebo polyfunkčnej vertikálnej dispozičnej organizácie statickej dopravy.

52. V odôvodnených prípadoch (potreba výstavby veľkorozponových objektov vyplývajúca z nevyhnutnosti použitia náročných výrobných postupov, technológie a organizácie výstavby na plochách vymedzených blokov s kódom funkčného využitia C.01, C.02, C.03 a B.06 – Lokalita Od Zavarského a Modranka - juh), je možné vyžadovaný rozsah zelených striech nahradiť kompenzačnými opatreniami:

- deficit plôch zelených striech nahradiť na teréne ďalšou zelenou plochou o výmere 25% z celkovej výmery všetkých striech objektov s výsadbou listnatých stromov so 100% plánovanou pokryvnosťou,
- deficit plôch zelených striech podmieniť uplatnením materiálov s vysokou odrážavosťou (indexom solárnej reflexie – SRI),
- deficit plôch zelených striech podmieniť uplatnením zelených fasád s popínavými rastlinami,
- deficit plôch zelených striech riešiť realizáciou povrchových retenčných nádrží pre dlhodobé zadržiavanie vody a jej odparovanie (s prihliadnutím na geologické a technické podmienky).

53. V odôvodnených prípadoch (potreba budovania spevnených plôch väčšieho rozsahu bez možnosti ich členenia a doplnenia stromovým porastom v zmysle stanovených regulatívov, vyplývajúca špecifickými požiadavkami výrobných a distribučných procesov), je potrebné vyžadovaný rozsah zelene spevnených plôch nahradiť kompenzačnými opatreniami:

- deficit zelene spevnených plôch (parkovísk) nahradiť v plnom rozsahu zvýšením plôch ucelených zelených plôch so stromovou plánovanou pokryvnosťou nad stanovený index zelene v danom areáli,
- deficit zelene spevnených plôch podmieniť uplatnením zelených fasád s popínavými rastlinami v danom areáli (prioritne na objektoch orientovaných do predmetných spevnených plôch),

- deficit zelene spevnených plôch riešiť realizáciou povrchových retenčných nádrží pre dlhodobé zadržiavanie vody a jej odparovanie (s prihliadnutím na geologické a technické podmienky).

Podmienkou pre určenie spôsobu, rozsahu a kombinácie uplatnenia kompenzačných opatrení bude vypracovanie komplexného návrhu riešenia odborne certifikovaným subjektom, ktorý po odsúhlasení mestom Trnava bude podkladom pre zabezpečenie následnej príslušnej predprojektovej a projektovej prípravy.

54. V areáloch vo vymedzených blokoch s kódom funkčného využitia C.01, C.02, C.03, C.03x je povinnosť:

- budovať obvodovú zeleň so šírkou min. 10 m s 90% plánovanou pokryvnosťou stromov, v areáloch a zariadeniach, kde túto povinnosť vzhľadom na šírku pozemku resp. umiestnenie už jestvujúcich objektov nie je možné uplatniť, je potrebné vytvoriť kompaktné plochy zelene v požadovanom rozsahu s maximálnou pokryvnosťou stromov;
- budovať zásadne ucelené plochy zelene v predpísanom rozsahu s plánovanou pokryvnosťou stromov min. 60%.

55. Stanovené limity a regulatívy pre areálovú zeleň vo vymedzených blokoch s kódom funkčného využitia B.06, C.01, C.02, C.03 a B.06 – Lokalita Od Zavorského a Marianka – Juh je potrebné rešpektovať aj v prípade ďalšieho členenia jestvujúcich areálov a musia byť dodržané aj v novovyčlenených areáloch a zariadeniach.

56. Pri hospodárení s dažďovou vodou je potrebné dodržať nasledovné zásady:

- povinnosťou investora je vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou, prednostne formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu, opatreniami na podporu vsakovania, opatreniami na akumuláciu, retenciu a detenciu vôd a opatreniami na zníženie koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie nakladania s dažďovou vodou musí vyplývať z hydrogeologických podmienok v území);
- bežné opatrenia na správne hospodárenie s dažďovou vodou môžu byť:
 - na povrchu (priekopy, nádrže, bazény, mokradové systémy, dažďové záhrady, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, zelené strechy a strešné záhrady, spevnené plochy so zvýšenou priepustnosťou a pod.),
 - pod povrchom (vsakovacie bloky, vsakovacie a akumulačné zariadenia s regulovaným odtokom a pod.),
 - dažďovú vodu možno využívať aj na chladenie, požiarne účely, splachovanie WC a pod.;
- vsakovaním dažďových vôd nesmie prísť k znečisteniu alebo k zhoršeniu kvality podzemných vôd, k negatívnemu ovplyvneniu vodných pomerov dotknutého územia a využitia susedných nehnuteľností vzdušným hladinou podzemnej vody s možným následkom zaplavovania a podmáčania dotknutého územia;
- dažďové vody z parkovísk a komunikácií, kde hrozí ich znečistenie, pred ich sústredeným odvedením do kanalizácie, vsaku alebo do toku prečisťovať cez odlučovače ropných látok.

57.Vo vymedzenom ochrannom pásme vodných tokov Trnávka a Parná a na pozemkoch, ktoré sú v správe SVP, š.p., nie je možné umiestňovať akékoľvek reklamné zariadenia a iné analogické zariadenia.

v časti II, čl. 17 sa za posledný odstavec dopĺňa nový odstavec so znením:

Rozvojové a stavebné zámery väčšieho rozsahu nachádzajúce sa na plochách poľnohospodárskych usadlostí (bývalých hospodárskych dvorov) alebo v ich dotyku je potrebné riešiť podľa príslušného orgánu mesta na zonálnej úrovni spracovaním územného plánu zóny príslušného územia, ktorého podkladom môže byť urbanistická štúdia vypracovaná v súlade s §4 Stavebného zákona.

- v časti III, čl. 3 sa dopĺňa **čl. 3a** s názvom **Prechodné ustanovenia** s textom: **Správne konania, ktoré boli začaté pred dňom účinnosti tohto VZN, sa dokončia podľa predpisov platných v čase začatia správneho konania.**

Tretia časť

Čl. 3

Účinnosť

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 11. mája 2018.

JUDr. Peter Bročka, LL.M., v.r.

primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 24.4.2018

Vyvesené dňa 26.4.2018

Zvesené dňa