# Návrh všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa dopĺňa VZN č. 537, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny Trnava - Cukrovar v znení neskorších VZN

*Dátum vyvesenia návrhu VZN: 16.10.2026*
*Dátum ukončenia lehoty na pripomienkovanie: 27.10.2026*
Dňom vyvesenia návrhu nariadenia začína plynúť desaťdňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme alebo elektronicky na adresu podatelna@trnava.sk, alebo ústne do zápisnice na MsÚ.

*Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí spracovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené. Na pripomienky uplatnené po desaťdňovej lehote sa nemusí prihliadať.*

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 zóny Trnava - Cukrovar.

## Článok 1
## Pozmeňujúce a doplňujúce ustanovenia

a) z článku 2 ods. 1 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

**(1) Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb**

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

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

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

Sektory A a B sú vyčlenené pre budovanie objektov polyfunkcie s prevahou bývania (funkčný kód A.06 v zmysle ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien).
Sektory C a D sú vyčlenené pre budovanie objektov mestotvornej polyfunkcie – občianskeho vybavenia a bývania (funkčný kód B.01 v zmysle ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien).

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

- v zóne bude realizovaná urbanistická štruktúra mestského typu, s jasne vymedzenými blokmi uzavretej ulicovej zástavby s vymedzenou uličnou kostrou a stanovenou uličnou čiarou a max. výškou zástavby
- jednotlivé bloky zástavby budú usporiadané s uplatnením vertikálnej funkčnej segregácie:
- v sektoroch A a B budú realizované viacpodlažné polyfunkčné objekty s prevahou bývania a doplnkovou funkciou občianskeho vybavenia, v ktorých bude:
  - prízemie (1. NP) s predpokladom umiestnenia zariadení a prevádzok občianske vybavenosti dotvárajúcich uličný mestský parter
  - na ostatných nadzemných podlažiach funkcia bývania v bytoch
  - statická doprava pre rezidentov zabezpečená v potrebnom počte najmä v rámci veľkokapacitných priestorov pod objektom v bloku
  - stavebná štruktúra vytvára vnútroblokové priestory vyčlenené pre kvalitnú vnútroblokovú zeleň, realizovanú i nad plochou podzemných parkovísk
- v sektore C budú realizované objekty mestotvornej polyfunkcie – občianskeho vybavenia a bývania, v ktorých bude:
  - aj funkcia obytná

- vybudovaný hlavný peší priestor ako priame pokračovanie hlavnej pešej osi mesta s veľmi kvalitným a jasne vymedzeným vybavenostným parterom

- v sektore D budú realizované objekty mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia s možnou doplnkovou funkciou bývania, v ktorých bude:
  - potrebné zohľadniť nároky na rekonštrukciu a reanimáciu jestvujúcich NKP Cukrovar a zásady ich obnovy stanovené príslušným orgánom pamiatkovej ochrany.

**Sektor A:**

- vyčlenený pre výstavbu viacpodlažných bytových domov s podielom občianskeho vybavenia v parteri orientovaného najmä do hlavných uličných priestorov
- rozčlenený na 6 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi funkciami sú:
- verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
- verejné priestory vyhradené pre budovanie plôch parkovej zelene (blok A.07).

**Sektor B:**

- vyčlenený pre výstavbu viacpodlažných bytových domov s podielom občianskeho vybavenia v parteri orientovaného najmä do hlavných uličných priestorov
- rozčlenený na 3 hlavné regulačné jednotky (bloky) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi funkciami sú verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou.

**Sektor C:**

- vyčlenený pre výstavbu blokov mestotvornej polyfunkcie – občianskeho vybavenia a bývania

- rozčlenený na 6 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s funkciou OV (viacpodlažná zástavba) a s funkciou bývania
- doplňujúcimi blokmi sú verejné priestory hlavného pešieho ťahu a vedľajšie verejné pešie priestory (s možnosťou začlenenia vedľajších verejných peších priestorov do plôch primárnej funkcie sektora C**)**, do ktorých je orientovaný parter OV v mestskej zástavbe.

**Sektor D:**

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

**Sektor E:**

- rozčlenený na sústavu prepojených hlavných verejných priestorov komunikačnej kostry zóny a prvkov uličnej zelene.

| Územný podcelok | Základné funkčné využitie územného podcelku | Regulačná jednotka (blok) | Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku) |
|---|---|---|---|
| A. | polyfunkčné územie s prevahou obytnej funkcie | A.01. | bývanie BD |
| | | A.02. | bývanie BD |
| | | A.03. | bývanie BD |
| | | A.04. | bývanie BD |
| | | A.05. | bývanie BD |
| | | A.06. | bývanie BD |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | A.07. | parková zeleň |

| Územný podcelok | Základné funkčné využitie územného podcelku | Regulačná jednotka (blok) | Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku) |
|---|---|---|---|
| B. | polyfunkčné územie s prevahou obytnej funkcie | B.01. | bývanie BD |
| | | B.02. | bývanie BD |
| | | B.03. | bývanie BD |

| Územný podcelok | Základné funkčné využitie územného podcelku | Regulačná jednotka (blok) | Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku) |
|---|---|---|---|
| C. | Mestotvorná polyfunkcia OV + bývanie | C.01. | mestotvorná polyfunkcia – OV + bývanie |
| | | C..02. | verejný priestor (vedľajší peší priestor) |
| | | C.03. | mestotvorná polyfunkcia – OV + bývanie |
| | | C.04. | verejný priestor (vedľajší peší priestor) |
| | | C.05. | mestotvorná polyfunkcia, OV |
| | | C.06. | mestotvorná polyfunkcia – OV + bývanie |
| | | C.07. | verejný priestor (vedľajší peší priestor) |
| | | C.08. | mestotvorná polyfunkcia – OV + bývanie |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | C.09. | verejný priestor<br>(vedľajší peší priestor) |
| | | C.10. | mestotvorná polyfunkcia – OV + bývanie |
| | | C.11. | verejný priestor<br>(hlavný peší priestor) |
| | | C.12. | verejný priestor<br>(hlavný peší priestor) |

| Územný podcelok | Základné funkčné využitie územného podcelku | Regulačná jednotka (blok) | Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku) |
|---|---|---|---|
| D. | Mestotvorná polyfunkcia a OV | D.01. | mestotvorná polyfunkcia, OV s možnou doplnkovou funkciou bývania |
| | | D..02. | verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | D.03. | mestotvorná polyfunkcia, OV s možnou doplnkovou funkciou bývania |

| Územný podcelok | Základné funkčné využitie územného podcelku | Regulačná jednotka (blok) | Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku) |
|---|---|---|---|
| E. | mestotvorná polyfunkcia a OV | E.01. | verejný priestor<br>(parková zeleň) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | E.03. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | E.04. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | E.05. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | E.06. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | E.07. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |
| | | E.08. | verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou |

b) z článku 2 ods. 2 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

**(2) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**

a) Regulatívy verejného dopravného vybavenia

***Širšie dopravné vzťahy***

- Zabezpečiť prepojenie Cukrovej ul. s Chovateľskou ul. a jej napojením na Severný obchvat a vo výhľade i vybudovanie križovatky na Severnom obchvate v predĺžení ul. J. Hlúbika (Hajdóczyho) tak, aby doprava smerujúca z regiónu a priľahlých zón mesta bola rovnomerne rozdeľovaná do vnútorného mesta a nezaťažovala mestskú komunikačnú sieť.

***Cestná doprava***

Návrh rekonštrukcie Rybníkovej a Šrobárovej ul. je súčasťou:

- ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien,
- ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien.

Potrebné je vytvoriť podmienky pre rozvoj dopravnej infraštruktúry a riešenie dopravnej obsluhy v súlade s:

- aktualizovanými dopravno-kapacitnými posúdeniami riešených stavieb,
- ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien,
- ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien nasledovne:

***V návrhovom období (do r. 2030):***

Rekonštrukcia Rybníkovej ulice:

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

Rekonštrukcia Šrobárovej ulice:

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

Napojenie zóny Cukrovar na cestnú sieť mesta zabezpečiť:

- na južnej strane:

- navrhovanou komunikáciou napojenou na novú úplnú stykovú križovatku s Rybníkovou ul. (na východnom okraji zóny Cukrovar), pričom je potrebné:
  - napojenie z Rybníkovej ul. navrhnúť tak, aby bolo možné realizovať križovatku so Štefánikovou ul. v zmysle úprav definovaných v ÚPN CMZ Trnava v znení neskorších zmien,
  - zohľadniť navrhované šírkové usporiadanie Rybníkovej ul. a zároveň zrealizovať križovatku do zóny Cukrovar v zmysle platných noriem a predpisov;
- navrhovanými dvoma vjazdami zo Šrobárovej ul. (neúplné stykové križovatky);

- na severnej strane:
- dvomi komunikáciami s napojením na Cukrovú ul. ako okružné križovatky v určenej polohe.

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

1. bytová výstavba v 1. etape vo vymedzenom bloku B a A:

- dopravne napojená novou komunikáciou funkčnej triedy MO2 kategórie 8/50 z Cukrovej ulice 3-ramennou okružnou križovatkou s vjazdom do areálu na severnej strane;
- rozsah bytovej výstavby – s nárokmi na statickú dopravu v objeme určenom v aktualizovanom dopravno-kapacitnom posúdení.

- občianska vybavenosť v 1. (2.) etape v návrhovom období do r. 2030 vo vymedzenom bloku C:

- dopravne napojená novou komunikáciou funkčnej triedy MO1 kategórie 8/50 z Rybníkovej ulice stykovou križovatkou pri rešpektovaní nasledovných podmienok:
  - dostatočnej priepustnosti neriadených križovatiek na Rybníkovej ul.,
  - ponechanie križovatiek na Hospodárskej a Trstínskej ul. v pôvodnom stave;
- rozsah občianskej vybavenosti a bývania – s nárokmi na statickú dopravu v objeme určenom v aktualizovanom dopravno-kapacitnom posúdení.

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

***Prognózne obdobie (vyčlenenie územnej rezervy):***

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

- rekonštruovať Rybníkovú ulicu na kategóriu MZ 30/40, s deliacimi prvkami U-turn (ostrovná sľučka) vloženými:
  - medzi ul. Štefánikova, nová MK E.07. a Šrobárova ul. v zmysle návrhu dopravného riešenia
  - pri odbočeniach Hornopotočná – hala Slávia v zmysle návrhu dopravného riešenia
  - Trstínska a Hospodárska ul., ktoré budú hlavnou nástupnou komunikáciou do zóny Cukrovar, v úseku Zelený kríček - Cukrová upraviť na kategóriu MZ 15,5/50 (v úseku ul. Pri kalvárii – ČS PHM
  - Cukrovú ulicu rekonštruovať a prebudovať na kategóriu:
    - MZ 8,5/50 v úseku Trstínska – ul. Pri kalvárii a východný okraj zóny Cukrovar – Hajdócziho,

vrátane rekonštrukcie križovatiek nadradeného komunikačného systému v rozsahu:

- križovatku Hospodárska – Zelený kríček:
  - rekonštruovať ako trojramennú OK, za predpokladu ponechania križovatky Hospodárska/Študentská so SSZ,
  - riešiť ako MOK jednopruhovú so súčasným pripojením čerpacej stanice PL, bezpečný prechod peších a cyklistov cez deliace ostrovčeky smerom k biokoridoru Trnávky a k AS,
- križovatku Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova:
  - riešiť ako dvojpruhovú OK predĺženého pôdorysu dĺžky 100 m so samostatným vstupným pruhom by-pass vzhľadom na očakávané vyššie intenzity z hlavných smerov: Trstínska, Hospodárska, Vansovej

- jednosmerné pripojenie Šrobárovej je kolmé, aby vznikol prepletový úsek min. 40 m dlhý
- prehľadný a chránený prejazd cyklistov zo smeru T. Vansovej, aj chodcom sa navrhuje v priestoroch cez deliace ostrovčeky,
- križovatku Trstínska – Ružindolská – Cukrová zachovať ako MOK s by-passmi pre všetky 4 hlavné smery, vzhľadom na ich nadradený význam v komunikačnom systéme mesta.

***Návrh dopravnej obsluhy zóny***

- vnútornú kompozičnú a dopravnú osnovu zóny Cukrovar, vzhľadom na funkčnú náplň návrhu vytvárať hlavnými obslužnými ulicami funkčnej triedy MO1 a MO2, ako obchodné ulice na hraniciach funkčných sektorov A, B, C a D;
- obchodnými ulicami zóny integrovať dopravné a spoločenské funkcie zóny pozdĺž MK funkčnej triedy MO1 a MO2 kategórie 8,0/50 s 2 jazdnými pruhmi, obojstranným pozdĺžnym parkovaním prerušovaným alejou stromov, širokými chodníkmi 4-6 m pozdĺž obchodných blokov OV aj bývania podľa dispozície návrhu;
- obsluhu hlavných objektov sektorov C, D a jednotlivých blokov sektorov A, B, riešiť priamo z dopravnej kostry, ale aj prístupovými obslužnými MK funkčnej triedy MO3 v zónach s obmedzenou automobilovou dopravou;
- riešiť na východnej strane zóny Cukrovar hlavnú obslužnú MK (vymedzené bloky E.06, E.07) tak, aby v budúcnosti umožnila dobudovať športovorekreačnú zónu Slávia na primeranú úroveň.

***Pešia doprava***

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

- na športovorekreačnú zónu Slávia na východnej strane:
  - z priestoru bloku E.05 (hlavné prepojenie)
- na plochy verejného parku Kalvárie na západnej strane:
- na západnú časť mesta Trnava:

  - v smere z Ul. Pri kalvárii do priestoru Trstínskej ul. a ďalej do ul. T. Vansovej.
- na autobusovú stanicu Zelený kríček (cez nadchod nad Rybníkovou ul.)
- na východnú časť mesta:
  - najmä v smere pozdĺž severnej strany Rybníkovej ul.

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

Pri formovaní rozvoja pešej dopravy v zóne Cukrovar bude potrebné:

- hlavný nástup chodcov predpokladať v predĺžení osi pešej zóny v centre mesta Hlavná – M.R. Štefánika – severne do zóny Cukrovar, cez MK Rybníková;
- zabezpečiť územnotechnické podmienky na vybudovanie bezkolízneho nadchodu pre peších a cyklistov nad Rybníkovou ul. v smere Štefánikova – Cukrovar s primeraným občianskym vybavením;
- hlavný peší priestor C.11. a C.12. riešiť ako verejný priestor so zabezpečenou neprerušenou prístupnosťou pre verejnosť;
- zabezpečiť pokračovanie hlavnej pešej osi severným smerom na pomedzí obytných štruktúr zóny Cukrovar a budúcich športovorekreačných zariadení zóny Slávia cez navrhované parkové a lesoparkové plochy k areálu Štrky;
- zabezpečiť pešie prepojenie parkových plôch Pri kalvárii s hlavnou pešou osou v ťažiskovom priestore zóny Cukrovar;
- zabezpečiť priestorové priečne vetvenie hlavnej pešej osi zóny Cukrovar v priestore jej ťažiska - sektora C v zmysle návrhu riešenia;
- všetky pešie priestranstvá riešiť v bezbariérovej úprave.

***Cyklistická doprava***

V súlade s ÚPN mesta bude potrebné v priestore zóny Cukrovar a na priľahlých plochách vytvoriť územno-priestorové a organizačné podmienky pre výstavbu cyklistických ťahov a cyklotrás v úsekoch:

- severná strana Rybníkovej ul. (blok C.12.) – nadchod pre peších (blok – C.12.) – Zelený kríček (južná strana)
- Šrobárova ul. – ľavý breh toku Trnávka – ul. Pri kalvárii

- ul. T. Vansovej – južná strana bloku E.04. – južná strana bloku E.05. – športovorekreačná zóna Slávia
- pozdĺž východnej hranice zóny Cukrovar od Rybníkovej ul. severným smerom (pozdĺž bloku E.07., E.06.) do navrhovaného lesoparku, k zóne Štrky, s pokračovaním v rámci regionálneho biokoridoru Trnávka.

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

***Hromadná autobusová doprava***

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

- jestvujúce linky s vybudovanou zastávkou v priestore ul. Zelený kríček v smere do Rybníkovej ul. (spolu s prímestskou autobusovou dopravou (PAD)
- jestvujúce linky s novonavrhovanou zastávkou na rozhraní Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul. v smere k Trstínskej ul. a ul. T. Vansovej spolu s prímestskou autobusovou dopravou (PAD)
- novo-navrhované linky trasované cez územie zóny Cukrovar po komunikáciách vo vymedzených blokoch E.07., E.05) s obojsmernými zastávkami a bloku E.03.) so zastávkou v smere na Cukrovú ul., a so zastávkou na Cukrovej ul. v smere vjazdu do obytnej zóny.

Lokalizácia zastávok zabezpečuje dostupnosť cieľov v izochróme do 300 m.

***Parkovanie vozidiel návštevníkov a garážovanie vozidiel obyvateľov***

- zónu Cukrovar koncipovať pre požiadavky predpokladaných užívateľov jednak bývajúcich, ako aj zamestnancov a návštevníkov navrhovaných obchodných, kultúrnych a administratívnych zariadení
- uspokojenie nárokov mimo územia zóny je neprípustné**.**

b) Regulatívy verejného technického vybavenia

**Vodné hospodárstvo:**

***Vodstvo:***

- popri bežnej údržbe na zachovaní prietočnosti počítať v návrhu ÚPN zóny Cukrovar Trnava s čiastočnou rekonštrukciou korytovej línie v úseku odľahčovacej komory, resp. výustí dažďových vôd v zmysle návrhu riešenia.

***Vodovod:***

- jestvujúce pamiatkovo chránené objekty v juhozápadnej časti zóny Trnava – Cukrovar pripojiť na jestvujúci vodovod DN 175 v priestore Šrobárovej ul.
- zabezpečiť napojenie rozvojového územia zóny na verejnú vodovodnú sieť s predpokladaným miestom napojenia na:
- Rybníkovej ul. (vodovod DN 400)
- Trstínskej ceste (vodovod DN 300)
- Šrobárovej ul. (vodovod DN 175)
- Cukrovej ul. (vodovod DN 100) na vyrovnanie tlakov
- nové vodovodné trasy, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť riešiť v návrhu ÚPN zóny Trnava – Cukrovar v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov
- pri riešení novej verejnej vodovodnej siete zabezpečiť jej zokruhovanie v zmysle návrhu riešenia.

***Kanalizácia:***

- nároky na odvádzanie splaškových vôd zabezpečiť napojením na verejnú kanalizačnú sieť;
- dažďové vody odvádzať samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakov a pre ďalšie využitie pre potreby zóny Cukrovar*;*
- zachovať odtokové pomery vodného toku Trnávka minimálne na úrovni, ako boli pred urbanizáciou riešeného územia,
- pri výstavbe objektov je vhodné zvážiť aj možnosť budovania podzemných nádrží na zachytávanie dažďových vôd, ktoré môžu prispieť k efektívnemu hospodáreniu s vodou;

- splaškové vody z rozvojových plôch odviesť novou splaškovou kanalizáciou so zaústením do:
  - jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia rekonštruovaného na DN 1 400,
  - jestvujúcej kanalizácie DN 500 na ul. Pri kalvárii zaústenej do čerpacej stanice na pravom brehu toku Trnávka;
- pri návrhu kanalizačnej siete zohľadniť prípadné známe pripravované zámery budovania kanalizačnej siete na území priemyselnej zóny severne od Cukrovej ul.;
- nové trasy kanalizácie, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť riešiť v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov v zmysle návrhu riešenia.

**Energetika**

Územie zóny Cukrovar bude vybavené sieťami technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu.

***Zásobovanie elektrickou energiou***

- predpokladať asanáciu jestvujúceho objektu el. VN rozvodne a vybudovanie nových RV v lokalitách podľa navrhovaného členenia územia;
- pre zásobovanie zóny Cukrovar bude využívaná VN 22 kV linka kábelová č. 1029, počítať s jej pretrasovaním cez zónu Cukrovar, ktoré zohľadní i novú výstavbu na priľahlom území (aquapark Relax);
- z trasy VN prípojky do aquaparku Relax trasu VN kábla viesť cez verejný priestor vymedzený blokom E.07. na východnom okraji riešeného územia a ďalej cez verejné priestory vymedzené blokmi E.05. a E.04. do lokality jestvujúcej VN rozvodne pri Trnávke;
- z tejto trasy zasľučkovaním vyviesť vedenia do nových VN rozvodní pre sektory A – D tak, aby priestorovo optimálne zodpovedali usporiadaniu nových urbanistických štruktúr;
- z jednotlivých rozvodní vyviesť VN 22 kV kábelové prípojky pre TS, z ktorých budú zásobované el. energiou jednotlivé objekty umiestnené vo vymedzených blokoch zástavby;

- počet, umiestnenie a kapacitu TS stanoviť po konkretizácii a upresnení rozsahu budúcej výstavby jednotlivými investormi v ďalších následných stupňoch predprojektovej prípravy;
- ako princíp zásobovania energiami riešiť dvojcestný spôsob dodávania energií:
  - dodávku tepla pre účely vykurovania a prípravy TÚV zabezpečovať z verejnej horúcovodnej siete mesta,
  - energiu pre účely varenia zabezpečovať el. sporákmi;
- ďalší priestorový rozvoj riešiť v zmysle spracovaného návrhu riešenia.

**Zásobovanie teplom:**

- z hľadiska ochrany životného prostredia, ako aj ekonomickej výhodnosti orientovať dodávku tepla v lokalite zóny Cukrovar na horúcovodnú sieť;
- z jestvujúcej horúcovodnej prípojky DN 65 riešiť dodávky tepla do jestvujúcich objektov v sektore D.03, príp. D.04 a čiast. D.01.;
- jestvujúcu odbočku na Šrobárovej ul. využiť pre dodávku tepla pre obytné objekty v sektore A a B a v prípade väčších nárokov i pre objekty občianskeho vybavenia v sektore D;
- pre dodávky tepla pre novú výstavbu na zvyšnom území zóny Cukrovar vybudovať novú horúcovodnú prípojku z priestoru Rybníkovej ul. v rozsahu podľa návrhu riešenia;
- z tejto HV prípojky viesť prípojky k jednotlivým vymedzeným blokom zástavby podľa potreby tak, aby boli ukončené v OST spoločnej pre celý blok, príp. pre zlúčené bloky podľa potreby investora a podmienok dodávateľa tepla;
- v ďalšom období je možné rezervovať koridor v priestore Cukrovej ulice i na pokračovanie novej HV prípojky zo zóny Cukrovar na jestvujúci horúcovod v lokalite ul. A. Kubinu – Trstínska cesta, čím sa optimalizujú podmienky pre istotu dodávky tepla v tejto časti mesta;
- vytvoriť kapacitné predpoklady pre dodávku tepla do zóny Cukrovar z horúcovodu.

Zásobovanie zemným plynom:

- je možné z STL siete na Šrobárovej ul. cez jestvujúce prípojky zásobovať existujúce objekty Cukrovaru ako aj existujúce objekty BD na Šrobárovej ul.;
- rekonštruované historicky chránené objekty napojiť na horúcovodnú sieť;
- v základnej alternatíve neuvažovať so zásobovaním ostatného rozvojového územia zóny Cukrovar zemným plynom vzhľadom na navrhované budovanie HV siete.

**Telekomunikácie a spoje:**

- rešpektovať trasu diaľkového telekomunikačného kábla v priestore Rybníkovej a Šrobárovej ul. pri riešení rekonštrukcie Rybníkovej ul. a rekonštrukcii jestvujúcich križovatiek na ceste I/51;
- vybudovať do lokality optickú prístupovú sieť s pripojením na najbližší optický kábel, ktorý je vedený do digitálnej ústredne v Trnave;
- lokalita pre napojovací bod na VTS bude jestvujúci uzol služieb, ktorý sa nachádza priamo na juhozápadnom okraji areálu cukrovar na severnej strane Šrobárovej ulice.

c) z článku 2 ods. 3 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

**(3) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok**

Funkčno-priestorové limity a regulatívy územia Cukrovar stanovujú:
- príslušne ustanovenia ÚPN mesta Trnava v aktuálnom znení v rozsahu záväznej časti:

- C.01 Textová časť
- C.02 Grafická časť – Regulatívy územného rozvoja
- B.02 Grafická časť – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- príslušne ustanovenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar v aktuálnom znení v rozsahu záväznej časti:
- C.01 Textová časť
- B.01 Grafická časť – Širšie vzťahy

- B.06 Grafická časť – Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov.

Regulatívy sú stanovené v troch kategóriách záväznosti:

- regulovaný jav je záväzný / neprípustný
- regulovaný jav je prípustný
- regulovaný jav je odporúčaný.

**a) Hierarchické usporiadanie územia:**

Územie zóny je hierarchicky usporiadané v 3 úrovniach:

- zóna
- sektor
- regulačná jednotka (blok).

***Zóna:***

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

***Sektor:***

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

**Regulačná jednotka (blok):**

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

***b) Funkčná regulácia územia:***

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

Pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (v zmysle ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien)
– funkčný kód A.06):
A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

(špecifikácia limitov a regulatívov funkčného využitia funkčného kódu A 06 je súčasťou aktuálneho znenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien).

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

**B 01 – Mestotvorná polyfunkcia**

(špecifikácia limitov a regulatívov funkčného využitia funkčného kódu B 01 je súčasťou aktuálneho znenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien).

Pozemky pre plochy parkovo upravenej zelene (v zmysle ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien)
– funkčný kód Z.02):
Z 02 – Plochy parkov

(špecifikácia limitov a regulatívov funkčného využitia funkčného kódu Z 02 je súčasťou aktuálneho znenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien).

***Pozemky pre automobilové komunikácie:***

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

***Pozemky pre pešie komunikácie:***

- prípustné:
  - ulice, námestia s príslušným vybavením uličného mobiliáru

- verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- zjazdný chodník.

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

- Index podlažných plôch (IPP):
  - určujúci max. prípustnú mieru využitia územia vymedzeného funkčného bloku a jednotlivých pozemkov v ňom,
  - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m2) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m2).
- Index zastavaných plôch (IPZ):
  - v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby vo vymedzenom funkčnom bloku a na jednotlivých pozemkoch v ňom,
  - predstavujúci pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- Koeficient zelene (KZ):
  - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom,
  - predstavujúci pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m2) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m2),
  - zohľadňujúci určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene:
    - zeleň na rastlom teréne – koeficient zápočtu zelene 1,0;
    - zeleň nad stavebnou konštrukciou (so stanovením koeficientu zápočtu podľa hrúbky substrátu).

Uvedené ukazovatele intenzity využitia územia sú definované pre príslušné funkčné kódy v záväznej časti Územného plánu mesta Trnava v znení neskorších zmien.

**c) Priestorová regulácia územia:**

Priestorová regulácia územia špecifikuje plochy územia na zastaviteľné a nezastaviteľné časti a rozmiestnenie priestorových javov v území.
Zastaviteľné a nezastaviteľné časti územia sú v návrhu od seba oddelené stavebnými čiarami.

Stavebná čiara ohraničuje stavbu a súčasne vymedzuje uličný priestor.
Zatvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia súvisle a úplne zastavanou.
Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia stavebne prerušovanou stavebnými medzerami tak, aba sa zamedzilo vytvorenie súvislej blokovej kompaktnej zástavby.
Neprekročiteľná stavebná čiara je hranicou zastavania pozemku, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená.
Stavebná čiara ustúpeného podlažia je hranicou podlažia, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená. Ustúpenie od priečelia musí byť vo vzdialenosti, pri ktorej ustúpené podlažie nie je viditeľné z protiľahlej strany ulice z úrovne chodca.
Stavebná čiara ustúpeného parteru je hranicou 1. príp. 2. podlažia, ktorá nebude prekročená pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov pešej zóny s mestotvorným parterom.
Limit lokálneho výškového akcentu je neprekročiteľná výšková úroveň pre čiastočné navýšenie zástavby v mieste pohľadových uzáverov lokálnych kompozičných priehľadov.
Výška objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemia objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore)
Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemia objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore)
Predpokladaná hodnota 0,000 určuje úroveň podlahy 1. NP bloku v nadmorskej výške (predpokladanú – v závislosti od konfigurácie pôv. terénu)

Absolútna výška objektov v príslušnom bloku stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy v absolútnej hodnote – udávanej v nadmorskej výške.
Upozornenie:
Udávaná absolútna výška môže byť upravená podľa skutočne dosahovanej nivelety vozovky nových hlavných MK v dotyku s predmetným blokom zástavby (predpokladané zmeny v minimálnom rozsahu)
Relatívna výška objektov v príslušnom bloku určuje výšku zástavby v metroch (vzdialenosť úrovne podlahy prízemia od hrany atiky alebo hrebeňa šikmej strechy).
Chránené priehľady a hlavné pohľadové smery na historické dominanty vymedzujú stavebné čiary a výšku nových urbanistických štruktúr v zóne Cukrovar tak, aby bol zabezpečený kontakt s jestvujúcimi historickými dominantami mestskej pamiatkovej rezervácie z hlavných verejných priestorov novosatvoriacej zóny.
Vedľajšie priehľady a smery na nové lokálne vnútorné dominanty zóny vymedzujú stavebné čiary nových urbanistických štruktúr v zóne Cukrovar tak, aby bola umožnená tvorba kvalitných vnútrozonálnych verejných priestorov a kompozičných princípov využitím nových lokálnych dominánt v riešenom území.

**d) Špecifikácia limitov a regulatívov územia zóny Cukrovar:**

***Sektor A:***

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

**Regulačná jednotka (blok) A.01:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 4 – 6 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
  - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 4 nadzemné podlažia

  - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
- cca 165,800 m.n.m.

- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka (blok) A.02:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 4 – 6 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
  - predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
  - max. absolútna výška objektov (výška atiky):
    - cca 165,800 m.n.m.
  - stanovenie stavebných čiar:
    - podľa výkresu B.06.
  - max. prípustné využitie pozemku:
    - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka (blok) A.03:**

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

- max. podlažnosť:
  - 4 – 6 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 147,500
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 166,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka (blok) A.04:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 4 - 6 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 148,000 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 166,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka A.05:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 4 - 7 NP s vymedzením podľa výkresu B.06

- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 148,000 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 170,300 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

Regulačná jednotka A.06:

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 4 - 7 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 148,000 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 170,300 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka A.07:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - pozemok pre plochy parkovo upravenú zeleň
    - verejná zeleň parkovo upravená s príslušnou obsahovou náplňou a vybavením mobiliárom
  - vodné plochy a prvky
    - plochy peších a cyklistických komunikácií, ihrísk a zjazdných chodníkov
- max. prípustné využitie pozemku:

- v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia Z.02.

***Sektor B:***

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

**Regulačná jednotka (blok) B.01:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 3 – 4 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 147,000 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 159,700 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka B.02:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
  - 3 – 5 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 147,050 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 159,55 – 162,550 m.n.m.

- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

**Regulačná jednotka (blok) B.03:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovou zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
- max. podlažnosť:
- 4 – 6 NP s vymedzením podľa výkresu B.06
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,500
- max. absolútna výška objektov (výška atiky):
  - cca 160,000 – 166,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia A.06.

***Sektor C:***

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

**Regulačná jednotka (blok) C.01:**

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 - 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
  - 5 nadzemných podlaží na západnom okraji bloku orientovanom na blok D.01, s ustupujúcim posledným podlažím

- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 166,800 m.n.m.
  - cca 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štruktúrovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

**Regulačná jednotka C.02:**

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

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

**Regulačná jednotka (blok) C.03:**

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:

  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 - 2 poslednými podlažiami podľa výkresu B.06.
  - 5 nadzemných podlaží na západnom okraji bloku orientovanom na blok D.03, s ustupujúcim posledným podlažím
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 166,800 m.n.m.
  - cca 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
  - ustupujúca uličná čiara v parteri v priestore pešej zóny v rozsahu podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štruktúrovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

**Regulačná jednotka C.04:**

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

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

**Regulačná jednotka (blok) C.05:**

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 163,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

**Regulačná jednotka (blok) C.06:**

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
  - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300 m.n.m.
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 163,800 m.n.m.
  - cca 171,300 m.n.m. v mieste lokálnej dominanty
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:

  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

**Regulačná jednotka C.07:**

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

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

Regulačná jednotka (blok) C.08:

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 163,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.

- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

**Regulačná jednotka C.09:**

(možnosť začlenenia do plôch primárnej funkcie sektora C)

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

**Regulačná jednotka (blok) C.10:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = cca 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - cca 163,800 m.n.m.
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01.
- podmienka budúcej zástavby:

  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

**Regulačná jednotka C.11:**

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

**Regulačná jednotka C.12:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - pozemok pre pešie komunikácie (hlavná pešia zóna)
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice, katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba z centrálneho priestoru bloku C.12.

***Sektor D:***

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

**Regulačná jednotka (blok) D.01:**

- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- max. výška objektov:
  - nezmenená (objekty NKP Cukrovar)
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa zachovaných objemov NKP
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie s možným zastúpením bývania v malom rozsahu
  - parkovanie pre návštevníkov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp pod terénom so zelenou úpravou strechy na úrovni terénu
  - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D 01, je potrebné riešiť v susedných blokoch (primerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01 s prihliadnutím na zásady pamiatkovej ochrany a obnovy.
- v rámci bloku zachovať súčasné stavebné objemy objektov NKP nad terénom
- odstrániť všetky nehodnotné prístavby k objektom NKP a stavby dočasné
- jestvujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany
- prípadné nové stavby a objemy realizovať len v rozsahu pod úrovňou terénu (parkovacie priestory, pomocné technické zariadenia) tak, aby sa nenarušil a zachoval charakter komplexu cukrovarskej výroby.

**Regulačná jednotka D.02:**

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

**Regulačná jednotka (blok) D.03:**

- funkčné využitie:
  - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie s možným zastúpením bývania v malom rozsahu
- max. výška zachovaných objektov:
  - nezmenená (administratívna budova a 2 objekty NKP Cukrovar)
- max. výška nových objektov nad terénom:
  - nové objekty v rozsahu prístavby ku skladu cukru II:
    - 3 NP
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa zachovaných objemov NKP
  - pri nových objektoch podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah občianskeho vybavenia - mestotvornej polyfunkcie s možným zastúpením bývania v malom rozsahu
  - parkovanie pre návštevníkov a príp. rezidentov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp pod terénom so zelenou úpravou strechy na úrovni terénu a pod objektom prístavby skladu cukru II
  - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D 03, je potrebné riešiť v susedných blokoch (primerane v nich zvýšiť bilancie statickej dopravy)

  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - v zmysle regulatívov ÚPN mesta Trnava pre kód funkčného využitia B.01 s prihliadnutím na zásady pamiatkovej ochrany a obnovy.
- v rámci bloku zachovať súčasné stavebné objemy objektov NKP nad terénom
- odstrániť všetky nehodnotné prístavby k objektom NKP a stavby dočasné
- jestvujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany
- prípadné nové stavby a objemy realizovať len:
  - v rozsahu prístavby skladu cukru II
  - v rozsahu pod úrovňou terénu (parkovacie priestory, pomocné technické zariadenia) tak, aby sa nenarušil a zachoval charakter komplexu cukrovarskej výroby.

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

**Regulačná jednotka E.01:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - pozemok pre plochy parkovo upravenú zeleň
    - verejná zeleň parkovo upravená
    - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdných chodníkov
    - spevnené oddychové plochy
- úprava ul. Pri kalvárii pre peší pohyb a cyklotrasu s vylúčením automobilovej dopravy

**Regulačná jednotka E.03:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie 8/50 a funkčnej triedy MO2
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru

  - spevnené plochy peších komunikácií
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - zastávky MAD
- min. šírka verejného priestoru:
  - 30 m
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominánt zóny vymedzené v bloku C 01.

**Regulačná jednotka E.04:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre návštevníkov a rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
  - 30 m
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominánt zóny vymedzené v bloku A 12.

**Regulačná jednotka E.05:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie 8/50 a funkčnej triedy MO2
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - zastávky MAD

- min. šírka verejného priestoru:
  - 40 m
  - priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominánt zóny lokalizované v bloku A 12, A.13, C.06.

**Regulačná jednotka E.06:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie 8/50 a funkčnej triedy MO1
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
  - 40 m
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostola Najsvätejšej Trojice v celom úseku bloku E.06
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnej dominanty zóny vymedzené v bloku C.06 v celom úseku bloku E.06.

**Regulačná jednotka E.07:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie 8/50 a funkčnej triedy MO1
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - zastávky MAD
- min. šírka verejného priestoru:

  - 30 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominánt centra – Katedrála sv. Jána Krstiteľa v celom úseku bloku E.07.

**Regulačná jednotka E.08:**

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie 8/50 a funkčnej triedy MO2
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- min. šírka verejného priestoru:
  - 30 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch).

V prípade prípustnej úpravy vymedzenia blokov – regulačných jednotiek, bude proporčne primerane upravený aj rozsah a kapacita uvedených limitov dotknutých regulačných jednotiek.

Vo vymedzených sektoroch C a D zóny Trnava – Cukrovar ekvivalentný uhol tienenia nesmie prekročiť 36°.

d) z článku 2 ods. 4 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

***(4) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb***

Vybavenosť jednotlivých objektov je potrebné riešiť v zmysle platných STN.
Pri realizácii budúcej zástavby je potrebné zabezpečiť napojenie všetkých objektov na technickú infraštruktúru v komplexnom rozsahu:

- zásobovanie el. energiou
- dodávky tepla z horúcovodnej siete
- zásobovanie vodou z verejnej vodovodnej siete
- odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie
- odvádzanie dažďových vôd do dažďovej kanalizácie a do vsakov

- napojenie objektov na telekomunikačnú sieť.

Pre každý objekt je potrebné zabezpečiť prístup na verejnú komunikáciu podľa návrhu riešenia.

V jednotlivých vymedzených blokoch je potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre zber a odvoz komunálneho odpadu v potrebnom rozsahu, podľa koncepcie stanovenej mestom Trnava.

Všetky objekty a verejné priestory je potrebné riešiť ako bezbariérové i pre mobilných užívateľov.

e) z článku 2 ods. 5 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

***(5) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia***

Pri rozvoji zóny Cukrovar je potrebné:

- zabezpečiť aby základný kompozičný princíp tvorby zóny vychádzal z urbanistických a kompozičných daností mesta a krajiny;
- rešpektovať genius locci mesta, jeho historickú mierku a proporcie jestvujúcich urbanistických štruktúr;
- rešpektovať hlavné kompozičné osi mesta a historickú kompozíciu a dominanty centrálnej mestskej zóny, s jasne vytýčenými kompozičnými osami a ich pokračovaním v nových štruktúrach;
- zabezpečiť, aby základným kompozičným priestorom územia bolo pokračovanie hlavnej kompozičnej osi mesta – Štefánikovej ul. – ako významného verejného priestoru v nových štruktúrach zóny Cukrovar s preferenciou pešieho pohybu s výrazným zastúpením kvalitnej vysokej zelene;
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie a akcentáciu základnej kompozičnej dominanty (dominánt) územia v polohe záveru hlavnej kompozičnej osi;
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie sekundárnych kompozičných osí v polohách logicky naväzujúcich na jestvujúcu urbanistickú štruktúru na priľahlom území;

- zabezpečiť priestorové podmienky na dotvorenie sekundárnej kompozičnej osi v polohe kontaktu pôvodných objektov cukrovaru – NKP, mestskej pamätihodnosti a voľných plôch;
- vytvárať sekundárne kompozičné osí v polohách logicky naväzujúcich na súčasnú urbanistickú štruktúru;
- zabezpečiť tvorbu kvalitných verejných uzlových a líniových priestorov v zóne Cukrovar;
- zohľadniť potrebu previazanosti nových štruktúr s pôvodnou historickou štruktúrou mesta;
- zabezpečiť priestorové podmienky na priame vnímanie historických dominánt mesta z novovytvorených verejných priestorov zóny Cukrovar;
- pri formovaní nového obrazu mesta zamerať zvýšenú pozornosť na dotváranie stavebných štruktúr v okrajových polohách zóny Trnava – Cukrovar, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta (prioritne od Trstínskej, Rybníkovej ul., ale i od Cukrovej ul. a od areálu Slávia).

Pri formovaní priestorovej kompozície a organizácie územia uplatniť základné princípy:
- plošným členením novej výstavby vytvárať jasne vymedzené organizačné jednotky – sektory, ktoré sa ďalej členia na základné regulačné jednotky – bloky;
- členením blokovej zástavby nadväzovať na jestvujúce urbanistické štruktúry na priľahlých plochách;
- členením zohľadniť základné kompozičné štruktúry historického centra, hlavnú historickú kompozičnú os tvorenú Rázusovou – Hlavnou – Štefánikovou ulicou a pokračovaním v nových štruktúrach zóny Cukrovar hlavným peším priestorom a ďalej novotvoreným uličným priestorom tvoriacim hranicu medzi obytnými blokmi sektoru A a športovo-rekreačnou zónou Slávia;
- na túto hlavnú kompozičnú os nadviazať priečne uličné priestory vyhradené najmä pre peší pohyb (sektor C – blok C.02., C.04., C.07., C.09.), alebo uličné priestory s kvalitným parterom OV a uličnou zeleňou;
- dôležitými lokálnymi kompozičnými osami zóny Cukrovar budú navrhnuté hlavné uličné priestory vymedzené blokmi E.03, E.04, E.05, E.08 s kvalitným parterom OV a uličnou vysokou zeleňou, v určených polohách pohľadovo ukončené lokálnymi dominantami v centrálnej časti zóny:

- lokálna dominanta v sektore A, blok A 05 (pohľadový uzáver z verejného priestoru bloku E.04) – riešiť, ako architektonický akcent s možnosťou výškového prevýšenia,
- lokálna dominanta v sektore A, blok A 06 (čiastočný pohľadový uzáver hl. pešieho ťahu v smere od CMZ) – riešiť ako architektonický akcent s možnosťou výškového prevýšenia,
- lokálna dominanta v sektore C, blok C.01 (pohľadový uzáver z verejného priestoru bloku E.03) – riešiť, ako akcent nárožie bez prevýšenia,
- lokálna dominanta v sektore C, blok C.06 (čiastočný pohľadový uzáver z verejného priestoru E.05 a E.06) – riešiť, ako výtvarnú dominantu;
- pri vymedzení uličných priestranstiev a regulovaním výšky novej zástavby zabezpečiť možnosť vnímania historických dominánt v centrálnej mestskej zóne a mestskej pamiatkovej rezervácie v reálnom rozsahu:
- z celkových diaľkových pohľadov:
- vnímanie historickej panorámy mesta z budúceho severného obchvatu na úseku vedenom na násype nad terénom (v priestore nadjazdu nad železnicou a strelnice Štrky);
- zo strednej vzdialenosti:
- Cukrová ulica v priestore kontaktu zóny Cukrovar a športovorekreačnej zóny Slávia:
- vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (POZOR – čiastočne prekrytá aquaparkom Relax v zóne Slávia a navrhovaného parkovacieho domu na Rybníkovej ulici);
- z vnútorných pohľadov na zvolených miestach hlavných verejných priestorov zóny Cukrovar:
- celá trasa hlavnej kompozičnej osi v rozsahu bloku E.06:
- vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (čiastočne prekrytá aquaparkom Relax v zóne Slávia a navrhovaného parkovacieho domu na Rybníkovej ulici);
- trasa v rozsahu bloku E.07:

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

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

V riešenom území sa nachádzajú objekty vyhlásené za národnú kultúrnu pamiatku v rozsahu:

1. Cukrovar
2. Sklad cukru
3. Administratívna budova
4. Sklad cukru II.

V riešenom území sa nachádza objekt – mestská pamätihodnosť – bývalá mechanizačná dielňa.

Pri ďalšom rozvoji zóny Cukrovar je potrebné rešpektovať stanovené zásady ich ochrany a limity a regulatívy rozvoja okolitého územia.

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

Vzhľadom na skutočnosť, že celá riešená zóna Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných NKP Cukrovar a Budova administratívna, Trnava, je potrebné rešpektovať zásady a limity pamiatkovej ochrany platné pre toto územie, ako aj zásady a limity pre novú zástavbu.
Zóna Cukrovar sa nachádza v uvedenom ochrannom pásme vo vymedzenom podcelku B a jeho častiach:

- B – 1
- B – 4
- B – 5.

Pre jednotlive časti sú stanovené zásady:

**B – 1:**

- pri Šrobárovej ulici:
- zachovať a primerane rozvíjať doterajšiu zástavbu s heterogénnym charakterom a využitím
- zabezpečiť dobrý stav stavebného fondu
- rešpektovať všetky pamiatkové hodnoty (urbanizmus, architektúra, súčasti historických technických zariadení apod.) v súlade s ochranou prostredníctvom vyhlásenia za pamätihodnosť mesta, až do vyhlásenia vybraných objektov za kultúrnu pamiatku
- estetizovať uličné prostredie a jeho súčasti, podporiť rozvoj uličnej zelene
- na južnej strane je prípustné zvýšiť objekty, ktoré nie sú vytypované na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, resp. nie sú pamätihodnosťami mesta, na výškovú úroveň 2 nadzemných podlaží s využiteľným podkrovím, výškou rímsy v úrovni 8 – 8,5 m, so zachovaním existujúcej parcelácie a stavebných hmôt zástavby pri línii ulice
- nová zástavba na južnej strane je prípustná tiež v dvorových častiach parciel, pri zachovaní primárnosti uličného krídla a sekundárnosti dvorových krídiel

- pri rekonštrukciách a obnove objektov vytipovaných na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, objektov zapísaných v evidencii pamätihodností města, alebo objektov dotvárajúcich historické prostredie sa vyžaduje uplatňovať tradičné materiály, ktoré rešpektujú architektonicko-historický výraz, obdobie vzniku a charakter konkrétneho objektu
- zachovanie architektonického výrazu stavebného fondu podstatným spôsobom prispieva k spoluvytváraniu historického urbánneho prostredia v nadväznosti na pamiatkové územie a cukrovarský areál
- v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. je žiadúce vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikty bývalej Hornej mestskej brány a prípadne iných významných nálezov (rozsah a spôsob prezentácie archeologických nálezov vyplynie z ďalších stupňov PD a z archeologického výskumu, bližšie podmienky určí KPÚ Trnava v konaní pri ich schvaľovaní)
- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovo-priestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- výšková konfigurácia novej zástavby bude v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt
- v zmysle požiadavky KPÚ Trnava je potrebné zachovať historické murované oplotenie cukrovaru tvoriace juhozápadnú hranicu areálu v úseku od západného nárožia hlavnej výrobnej budovy (resp. od pôv. železnično-cestného mosta cez Trnávku) až po severozápadné nárožie administratívnej budovy, ako

historický doklad hranice areálu (umožnená bude perforácia medzi stĺpmi oplotenia pre účely vstupu chodcov a cyklistov, na chránené oplotenie nebude možné osádzať žiadne reklamy).

**B – 5:**

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

**B – 4:**

- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovo-priestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového

územia

- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B

- prihliadať aj k urbanisticko-priestorovej situácii na západnej strane ul. Pri kalvárii, kde sú nadväzujúcimi objekty kultúrnej pamiatky Kaštieľ s areálom a parkové prostredie jeho predpolia a bývalého Starého cintorína
- v tejto časti nie je prípustné v blízkosti ul. Pri kalvárii vytvorenie súvislej blokovej (kompaktnej zástavby)
- výšková konfigurácia novej zástavby musí klesať z úrovne 4 nadzemných podlaží smerom k západu a v jej priestorovom usporiadaní musí ostať vhodný odstup voči uličnej čiare
- na plochách, ktoré ostanú bez zástavby sa musí počítať s podielom zastúpenia vysokorastúcej zelene.

V zmysle ustanovení príslušnej legislatívy o ochrane pamiatkového fondu, investor (stavebník) každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu možného predpokladu, že stavebnou činnosťou budú narušené a zistené nové, doposiaľ neznáme archeologické polohy resp. nálezy.

Archeologické nálezy v mieste napojenia Štefánikovej ulice do zóny Cukrovar sú predmetom pamiatkovej ochrany. Akákoľvek komunikácia v tomto priestore musí byť preto riešená tak, aby tieto nálezy rešpektovala na pôvodnom mieste.

V znení novely pamiatkového zákona č. 104/2014 Z.z. s účinnosťou od 01.07.2014 v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, v okruhu 10 metrov nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť jej pamiatkové hodnoty.

f) z článku 2 ods. 6 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

***(6) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov***

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť na nové rozdelenie územia zóny v zmysle stanovenej koncepcie na plochách vymedzených pre:

- verejnoprospešné stavby v blokoch:

- A.01. – A.06.
- A.07.
- B.01. – B.03.
- C.02., C.04., C.07., C.09., C.11. – 12.
- D.02.
- E.01., E.03. – E.08.

- vymedzenie blokov pre výstavbu polyfunkcie s prevahou bývania:
- A.01. – A.06.
- B.01., B.02., B.03.
- vymedzenie blokov pre mestotvornú polyfunkciu – občianske vybavenie a bývanie
- C.01., C.03., C.05. – 06., C.08., C.10.
- D.01., D.03.

podľa návrhu riešenia.

g) z článku 2 ods. 7 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

**(7) Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce**

***Pozemky na verejnoprospešné stavby:***

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené najmä jestvujúcimi a novonavrhovanými verejnými priestranstvami, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov verejného technického vybavenia a verejného dopravného vybavenia vrátane konečnej úpravy týchto priestorov, ako aj zakladanie plôch verejnej zelene na ploche novovymedzených verejných priestorov.

***Pozemky na vykonanie asanácie:***

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

| Ozn. | Názov objektu (pôvodné využitie) | Parc. č. |
|---|---|---|
| 01. | Sklad MTZ | 3461/5 |
| 02. | Vážnica | 3461/6 |
| 04. | Sklad chemikálií | 3461/9 |
| 05. | Sklad olejov | 3461/4 |
| 06. | Sklad MTZ | 3461/3 |
| 07. | Spevnená plocha | 3461/1 |
| 08. | Repný splav | (-) |
| 11. | Kolkáreň | 3460/5 |
| 12. | Závodný klub | 3460/3 |
| 13. | Garáž | 3460/2 |
| 14. | Expedičný sklad cukru | 3461/13 |
| 19. | Sklady | 3456/6, bez p.č. |
| 29. | Čerpacia stanica mazutu | 3461/20 |
| 31. | Hasenka (v asanácii) | 3448/4 - 6 |
| 39. | Rezková jama | (-) |
| 40. | Studňa | (-) |
| 41. | Kompresorovňa | 3461/29 |
| 42. | Borsing | 3461/29 |
| 43. | Sedimentačný stupeň ČOV | (-) |
| 45. | Investičné sklady | 3461/1 - 3 |
| 46. | Repné laboratórium | (-) |
| 47. | Vážnica | (-) |
| 48. | Vážnica | (-) |

| Ozn. | Názov objektu (pôvodné využitie) | Parc. č. |
|---|---|---|
| 51. | Lapač piesku (v asanácii) | 3542/20 - 22 |
| 52. | Sedimentačná nádrž | 3542/19 |
| 53. | Výrobná a admin. budova | 3542/17 - 18 |
| 54. | Sedimentačná nádrž | 3542/15 |
| 55. | Vyrovnávacia hydrolyzačná nádrž | 3542/12 - 13 |
| 56. | Anaeróbny reaktor (v asanácii) | 3542/8 - 9 |
| 57. | Flokulačná nádrž | 3542/7 - 8 |
| 58. | Dosadzovacia nádrž | 3542/11 |
| 59. | Aktivačná nádrž | 3542/12 - 13 |
| 60. | Dosadzovacia nádrž | 3542/16 |
| 63. | Budova odvodnenia kalu (v asanácii) | 3542/25 |
| 64. | Kalové polia | 3542/1 |
| (-) | Železničná vlečka | (-) |
| (-) | Spevnené plochy a komunikácie | (-) |
| (-) | Nehodnotné prístavby k objektom NKP a objektom zaradeným medzi pamätihodnosti mesta | (-) |
| (-) | Stavby dočasné | (-) |

Asanácia týchto objektov sa v uplynulom období z väčšej časti už zrealizovala. Ostatné objekty, ktoré nie sú uvedené v tabuľke objektov určených na asanáciu, už boli odstránené.

h) z článku 2 ods. 8 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

## (8) Zoznam verejnoprospešných stavieb

***Pozemky pre verejnoprospešné stavby:***

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

a. Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
- zakladanie plôch verejnej zelene vo vymedzenom funkčnom bloku A.07., E.01.
- zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia;
- renaturácia toku Trnávky v max. reálnom rozsahu;
- zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu;
- opatrenia na likvidovanie ekologickej záťaže z priemyselnej výroby a odstránenie kalových polí v areáli cukrovaru.

b. Verejnoprospešné stavby na úseku dopravy:
- rekonštrukcia Rybníkovej ulice v zmysle stanovenej koncepcie (súčasť ÚPN CMZ Trnava), vrátane vybudovania vstupu do zóny Cukrovar v priestore vymedzeného bloku E.07;
- možná prestavba križovatky Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova (prognózne obdobie – územná rezerva);
- možná prestavba križovatky Hospodárska – Zelený kríček (prognózne obdobie – územná rezerva);
- rekonštrukcia Cukrovej ul. na kategóriu MZ 8,5/50 vrátane dvoch okružných križovatiek pri vjazde do zóny Cukrovar;
- vybudovanie nového systému hlavných komunikácií na území zóny v rámci vymedzených blokov E.03, E.04, E.05, E.06, E.07, E.08, vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia;
- vybudovanie systému obslužných a prístupových komunikácií na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia vo vymedzených blokoch sektora A, sektora B, blokov D.02, E.02 vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia

- vybudovanie hlavného pešieho ťahu na území zóny v rámci vymedzených blokov C.11, C.12;
- vybudovanie nadchodu pre peších v pokračovaní Štefánikovej ul. nad Rybníkovou ulicou;
- vybudovanie vedľajších peších priestorov na území zóny v rámci vymedzených blokov C.02, C.04, C.07, C.09*;*
- úprava ul. Pri kalvárii ako ulice pre cyklistov a peších s vylúčením automobilovej dopravy a jej začlenenie do parku Kalvárie rozšíreného o zeleň vo vymedzenom bloku E.01;
- vybudovanie liniek a zastávok MAD na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia;
- vybudovanie cyklotrás na území zóny Cukrovar v zmysle návrhu riešenia.

c. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:
- výstavba nových VN el. rozvodní v určených priestoroch, vrátane novej trasy VN č. 1029 cez územie zóny;
- rozvoj VN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie;
- rozvoj NN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie;
- výstavba novej horúcovodnej odbočky do zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ul. v zmysle stanovenej koncepcie;
- výstavba horúcovodnej siete v zóne Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie;
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.

d. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
- napojenie zóny na jestvujúci verejný vodovod na Rybníkovej, Šrobárovej, Trstínskej a Cukrovej ul. vrátane ich zokruhovania v zmysle stanovenej koncepcie;
- rozvoj verejnej vodovodnej siete na území zóny Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie;
- zabezpečenie údržby, zachovania prietočnosti vodného toku Trnávka a čiastočnej rekonštrukcie v úseku odľahčovacej komory, resp. výustí dažďových vôd v zmysle stanovenej koncepcie;

- napojenie splaškovej kanalizácie na jestvujúci kanalizačný zberač DN v lokalite Slávia a na jestvujúcu kanalizáciu v ul. Pri kalvárii;
- rozvoj verejnej splaškovej kanalizácie na území zóny Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie;
- zachytávanie dažďových vôd na území zóny, resp. ich odvádzanie do vsakov v zmysle stanovenej koncepcie.

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

i) z článku 2 ods. 9 sa vypúšťa celý text a nahrádza sa nasledujúcim textom:

**(9) Vecná a časová koordinácia novej výstavby v zóne s rozvojom základnej komunikačnej kostry mesta Trnava**

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

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

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

Podkladom pre návrh riešenia dopravnej obsluhy a napojenia ďalších etáp výstavby bude vypracovanie odbornej dopravnej štúdie v primeranom rozsahu.

## Článok 2
## Prílohy

Grafická príloha:

- Príloha č. 1 k VZN č./2026 – B.01 – Širšie vzťahy
- Príloha č. 2 k VZN č./2026 – B.02.2 – Členenie územia na regulačné jednotky
- Príloha č. 3 k VZN č./2026 – B.03. – Výkres verejnej dopravnej vybavenosti
- Príloha č. 4 k VZN č./2026 – B.04.1. – Výkres verejnej technickej vybavenosti, Energetika a spoje
- Príloha č. 5 k VZN č./2026 – B.04.2. – Výkres verejnej technickej vybavenosti, Vodné hospodárstvo
- Príloha č. 6 k VZN č./2026 – B.05. – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
- Príloha č. 7 k VZN č./2026 – B.06. – Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
- ZRUŠENÉ - B.02.1. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia

## Článok 3
## Záverečné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

JUDr. Peter Bročka, LL.M,

primátor mesta

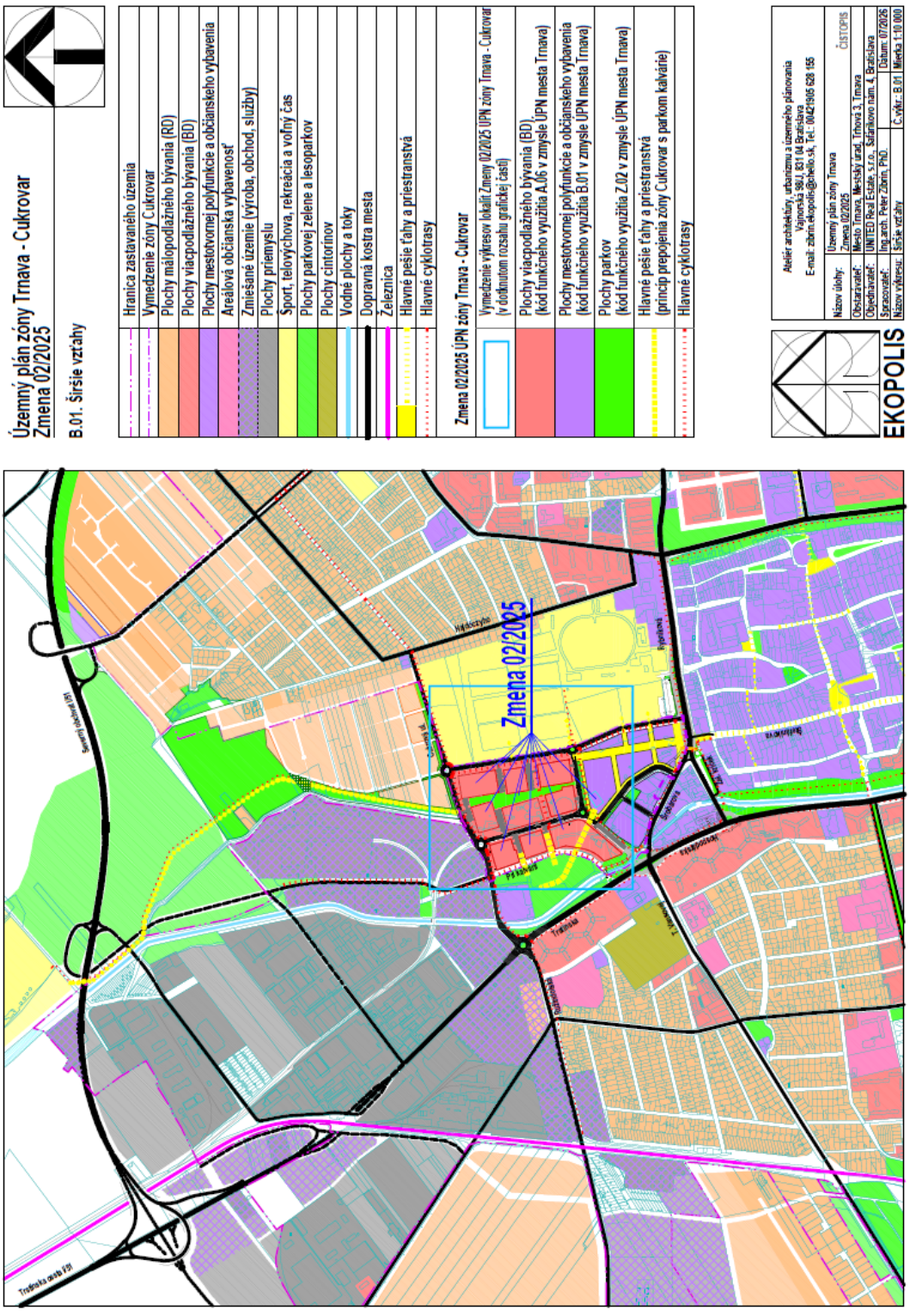
Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa .....

Vyvesené dňa:

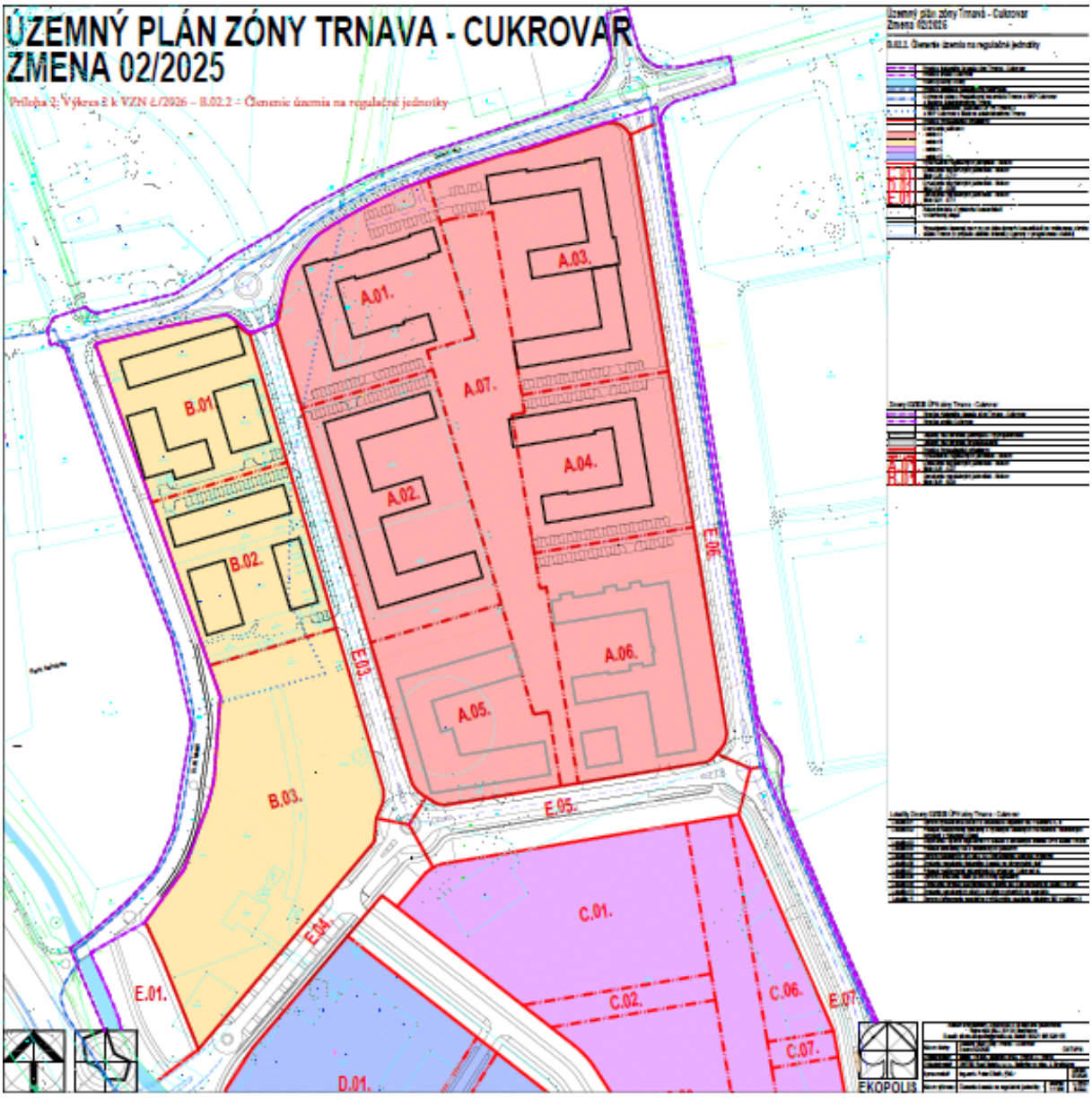
Zvesené dňa:

# Prílohy

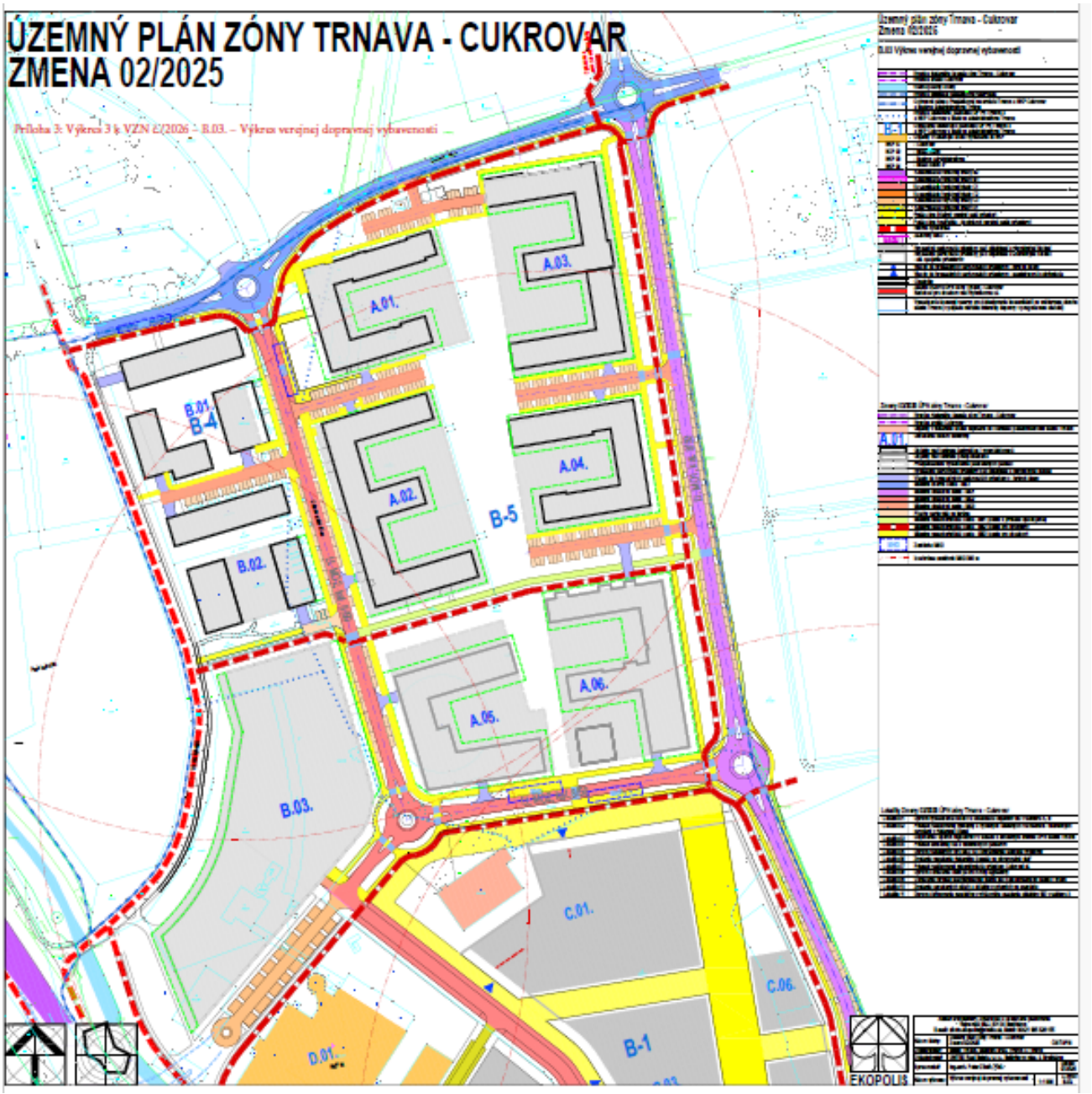
## Príloha 1: Výkres 1 k VZN č./2026 – B.01 – Širšie vzťahy



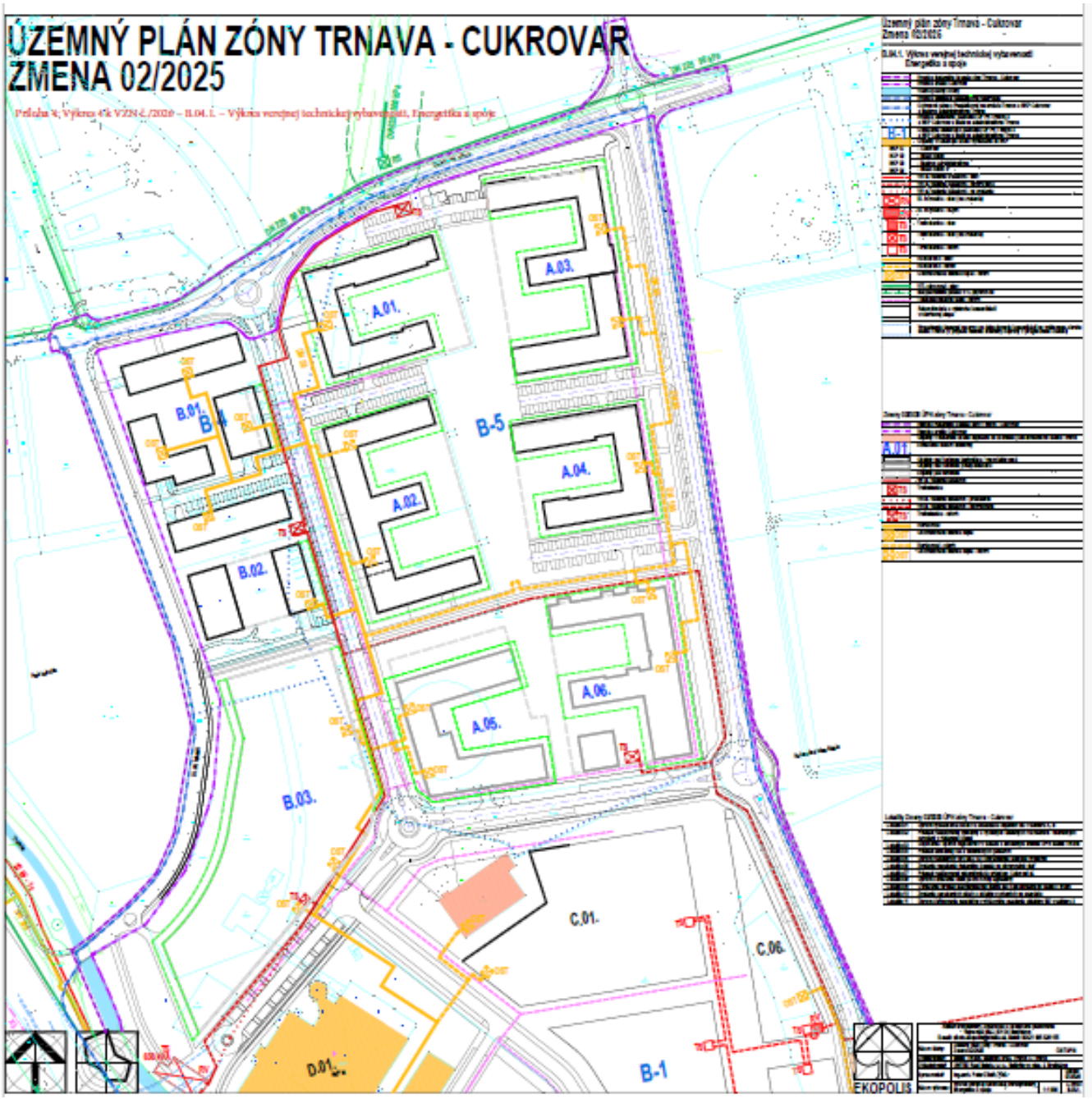
**Príloha 2: Výkres 2 k VZN č./2026 – B.02.2 – Členenie územia na regulačné jednotky**



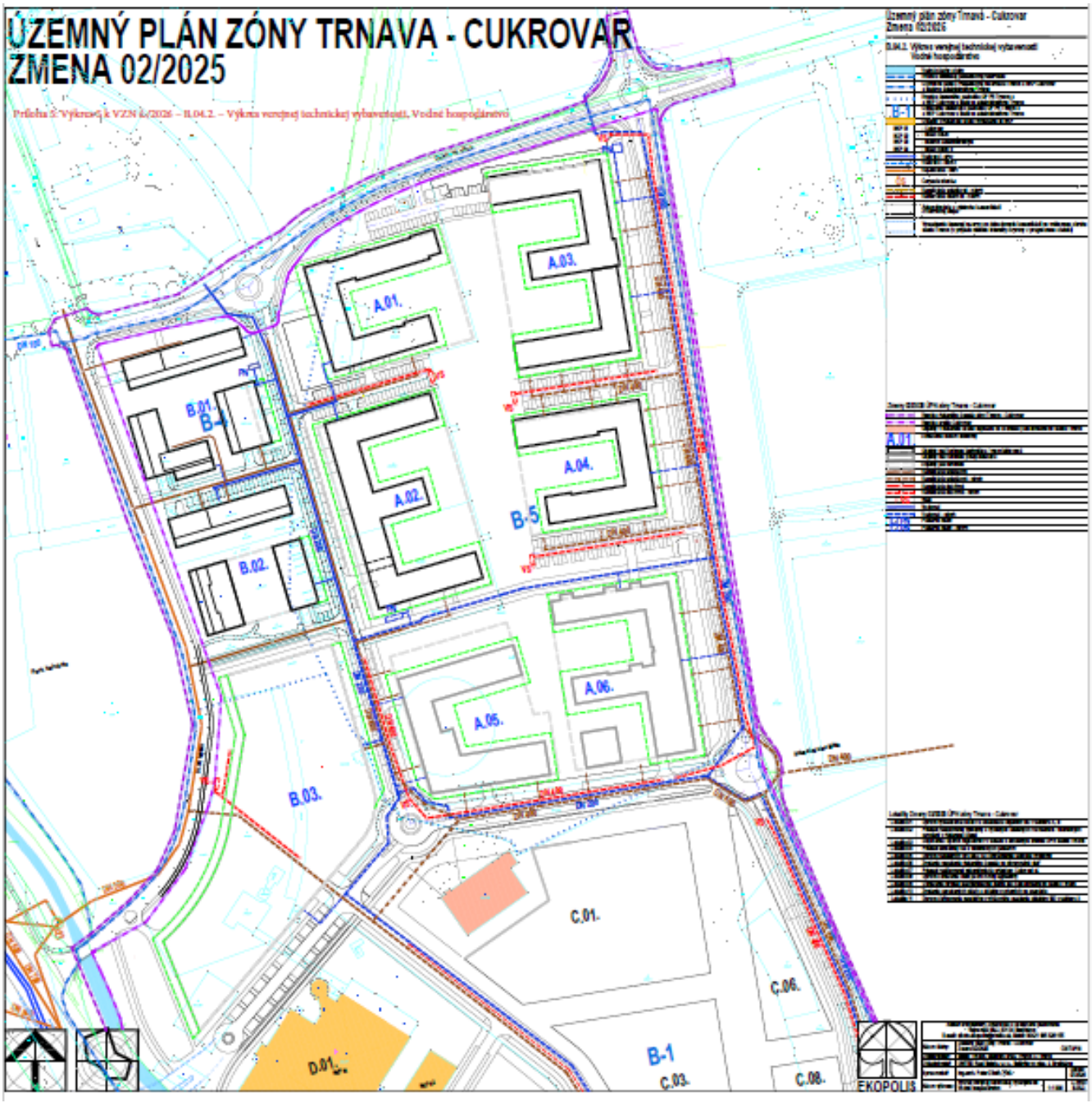
**Príloha 3: Výkres 3 k VZN č2026 – B.03. – Výkres verejnej dopravnej vybavenosti**



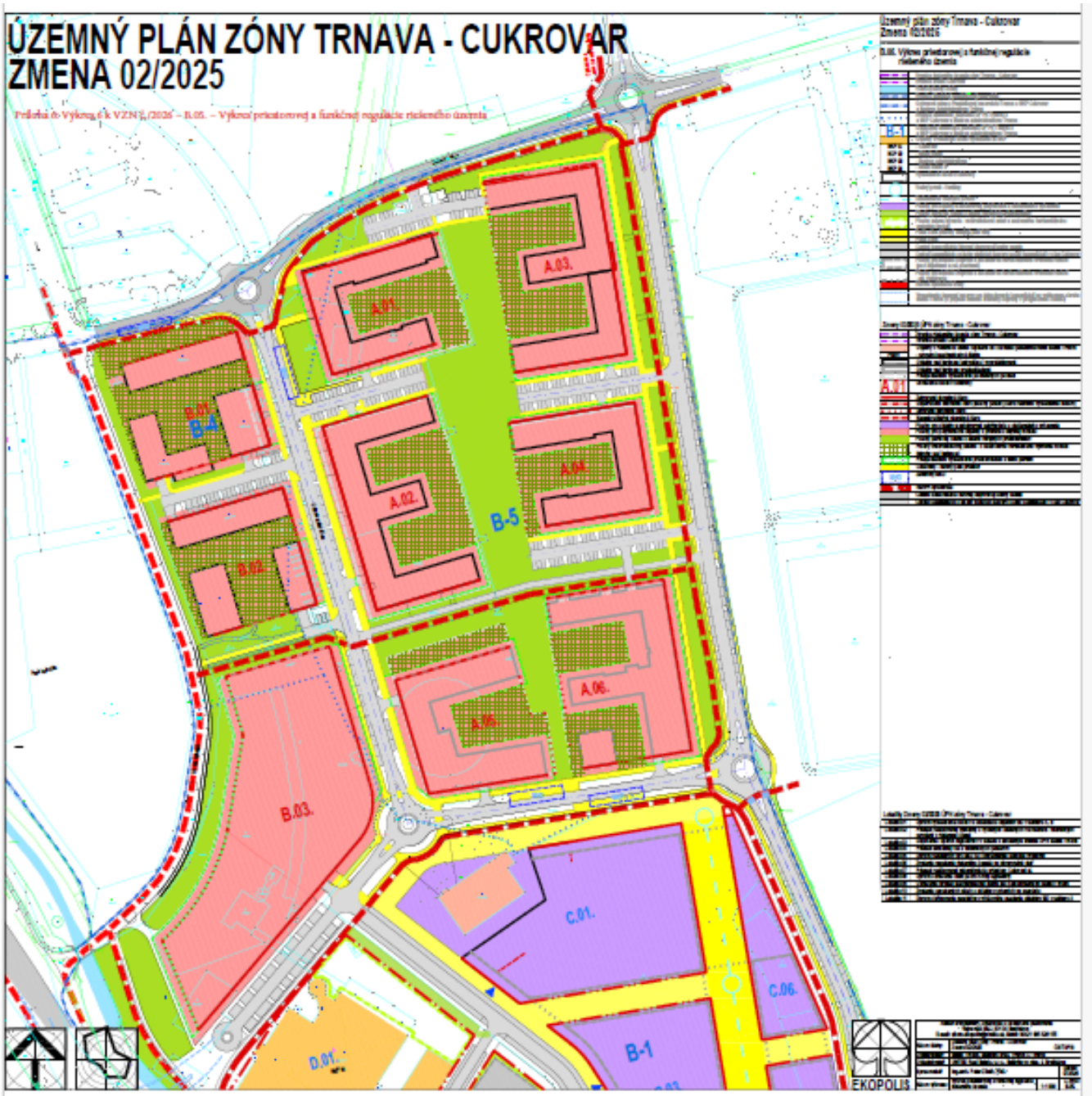
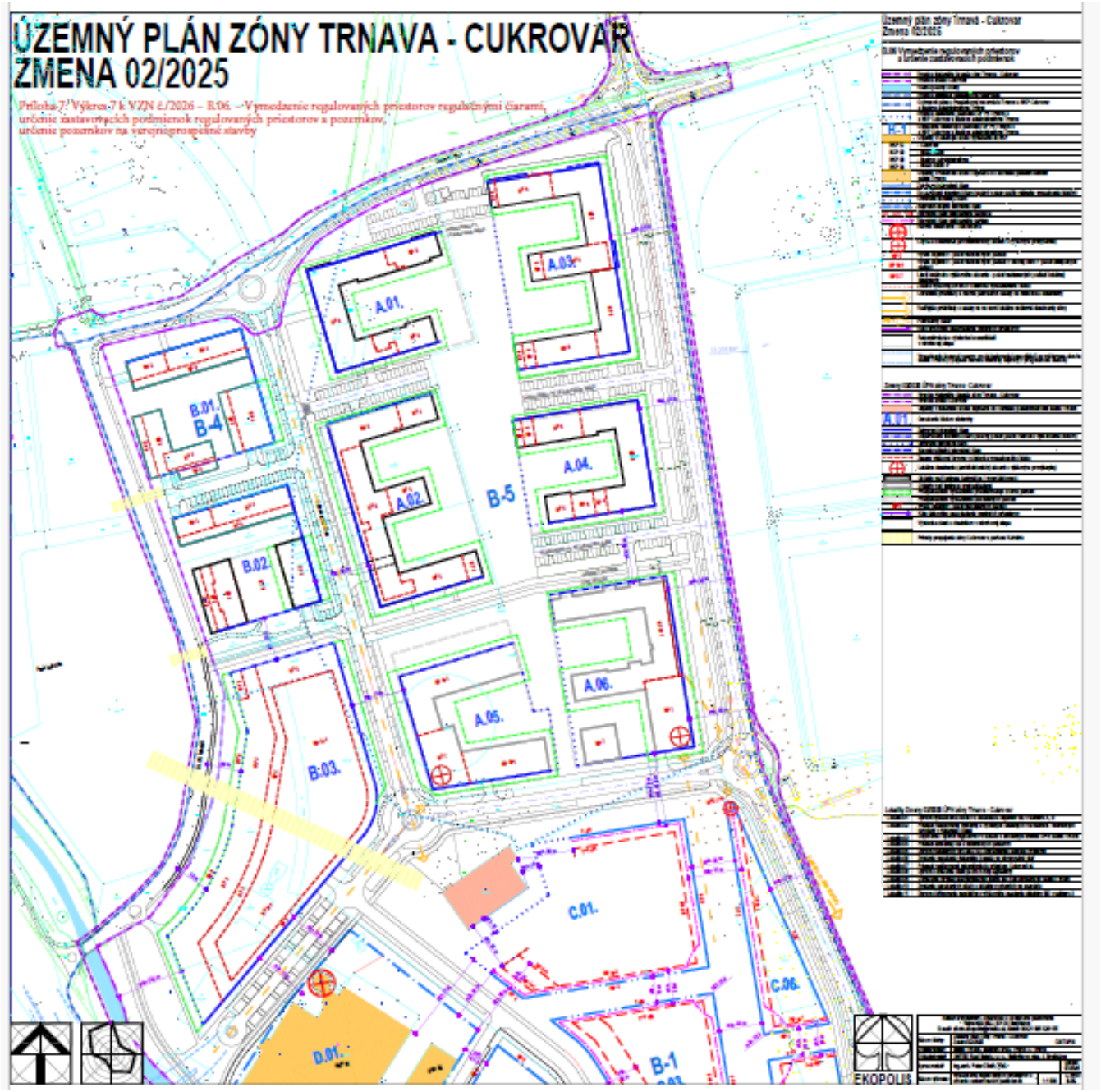
**Príloha 4: Výkres 4 k VZN č./2026 – B.04.1. – Výkres verejnej technickej vybavenosti, Energetika a spoje**



**Príloha 5: Výkres 5 k VZN č./2026 – B.04.2. – Výkres verejnej technickej vybavenosti, Vodné hospodárstvo**



**Príloha 6: Výkres 6 k VZN č./2026 – B.05. – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia**



**Príloha 7: Výkres 7 k VZN č./2026 – B.06. – Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby**