



## **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA**

### **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 281**

#### **ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu zóny Trnava - Cukrovar**

Mestské zastupiteľstvo mesto Trnava v zmysle §6 odst.1 a §4, odst.3 písmena i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle §27, odst. 2 zákona SNR č. 50/1976 Zb. o Územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov týmto všeobecne záväzným nariadením

Vyhlasuje  
Územný plán zóny Trnava - Cukrovar.

#### **PRVÁ ČASŤ** Úvodné ustanovenia

##### **čl.1** Účel nariadenia

Všeobecne záväznú nariadenie vymedzuje záväznú časť Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar, schváleného Mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č. vvv/2007 zo dňa 24.4.2007.

#### **DRUHÁ ČASŤ** **čl. 2**

Všeobecne záväznú nariadenie určuje záväznú regulatívy priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb, regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia, regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb, regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia, požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov, pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce, zoznam verejnoprospešných stavieb.

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

Možnosti rozvoja územia zóny Cukrovar v Trnave sú stanovené na základe potrieb vlastníkov, resp. potenciálnych investorov v konkrétnom území, ktoré boli špecifikované počas spracovania konceptu riešenia ÚPN – Z:

Predpoklady využitia riešeného územia zóny v rozsahu:

- rozsah komerčných plôch: 147 800 – 185 300 m<sup>2</sup> PP
- počet bytových jednotiek: cca 1 500 – 1 870
- celková podlažná plocha: 300 000 – 336 800 m<sup>2</sup>

s uplatnením 30 % koeficientu zastavanosti územia, bez započítania:

- stavebných objemov pod úrovňou terénu (podzemné parkoviská, garáže s parkovou úpravou striech a pod.)
- vymedzených verejných priestorov.

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).

Sektory C a D sú vyčlenené pre budovanie objektov mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia (funkčný kód B.01 v zmysle ÚPN mesta Trnava).

Vzhľadom na nároky investorov na vysokú 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 rozsahu do cca 20 % PP), v ktorých bude:
  - prízemie (1. NP) vyhradené pre zariadenia a prevádzky občianskej vybavenosti a služieb tvoriace kvalitný mestský parter
  - na ostatných nadzemných podlažiach funkcia bývania v bytoch
  - statická doprava zabezpečená v potrebnom počte v rámci veľkokapacitných priestoroch 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 a občianskeho vybavenia, v ktorých bude:
  - funkcia obytná iba doplnkovou (max 30 % podiel PP)
  - 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, 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 8 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi blokmi sú:
  - verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
  - verejné priestory vyhradené pre budovanie plôch parkovej zelene.

Sektor B:

- vyčlenený pre výstavbu viacpodlažných bytových domov s podielom občianskeho vybavenia v parteri orientovaného najmä do hlavných uličných priestorov
- rozčlenený na 5 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou obytnou (viacpodlažná zástavba) a doplnkovou funkciou OV
- doplňujúcimi blokmi sú verejné priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou.

Sektor C:

- vyčlenený pre výstavbu blokov mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia

- rozčlenený na 6 hlavných regulačných jednotiek (blokov) s dominantnou funkciou OV (viacpodlažná zástavba) a s možnou doplnkovou funkciou bývania
- doplnujúcimi blokmi sú verejné priestory hlavného pešieho ťahu a vedľajšie verejné pešie priestory, 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)
- doplnujúcimi 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.	verejný priestor (parková zeleň)
		A.06.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.07.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.08.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.09.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.10.	bývanie BD
		A.11.	bývanie BD
		A.12.	bývanie BD
		A.13.	bývanie BD
		A.14.	verejný priestor (parková zeleň)
		A.15.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.16.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		A.17.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou

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.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.03.	bývanie BD
		B.04.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.05.	bývanie BD
		B.06.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.07.	bývanie BD
		B.08.	verejný priestor prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		B.09.	bývanie BD

Územný podcelok	Základné funkčné využitie územného podcelku	Regulačná jednotka (blok)	Špecifikácia dominantnej náplne regulačnej jednotky (bloku)
C.	Mestotvorná polyfunkcia a OV	C.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.02.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.04.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.06.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.07.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.08.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.09.	verejný priestor (vedľajší peší priestor)
		C.10.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		C.11.	verejný priestor (hlavný peší priestor)
		C.12.	verejný priestor (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
		D.02.	verejný priestor prístupových komunikácií s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		D.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		D.04.	mestotvorná polyfunkcia, OV
		D.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV

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 (parková zeleň)
		E.02.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.03.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.04.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.05.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.06.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.07.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.08.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.09.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry mesta s prídruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.10.	verejný priestor určený pre verejné parkoviisko, resp. park. dom, s prídruž. chodníkmi a verejnou zeleňou

## 2) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

### a) Regulatívy verejného dopravného vybavenia

#### *Širšie dopravné vzťahy*

- po realizácii severného obchvatu mesta cesty I/51 s plánovanými križovatkami (Bučianska, Špačinská, Trstínska cesta a Chovateľská ul.) zabezpečiť aj prepojenie Cukrovej ul. s Chovateľskou ul. a jej napojením na Severný obchvat a vo výhlade i vybudovanie križovatky na Severnom obchvate v predĺžení ul. J. Hlúbika (Hajdóczyho) tak, aby doprava smerujúca z regiónu a priláhlých zón mesta bola rovnomerne rozdeľovaná do vnútorného mesta a nezaťažovala mestskú komunikačnú sieť.

#### Cestná doprava

- vzhľadom na deliaci účinok Rybníkovej ul. k centru mesta navrhnúť regulačné opatrenia na zníženie už dnes vysokej intenzity dopravy, ktorá aj po dobudovaní cestného okruhu na obode mesta nebude klesať
- rekonštruovať Rybníkovú ulicu na kategóriu MZ 30/40, s deliacimi prvkami U-turn (ostrovná slučka) 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 riešeniaso šírkovým usporiadaním umožňujúcim vyčlenenie dostatočne veľkej územnej rezervy na zapustenie dvoch jazdných pruhov pre priebežnú dopravu v prognóznom období, v prípade dopravnej záťaže prevyšujúcej očakávania návrhového obdobia
- Trstínska a Hospodárska ul., ktoré budú hlavnou nástupnou komunikáciou do zóny Cukrovar, v úseku Zelený krížek - Cukrová upraviť na kategóriu MZ 16,5/50 (v úseku ul. Pri kalvárii – ČS PHM v šírkovom usporiadaní umožňujúcim zapustenie 2 jazdných pruhov vedených pod okružnou križovatkou v smeroch Hospodárska a Trstínska v prípade dopravnej záťaže prevyšujúcej očakávania návrhového obdobia)
- Cukrovú ulicu rekonštruovať a prebudovať vrátane premostenia toku Trnávky na kategóriu
  - MZ 9/50 v úseku Trstínska – ul. Pri kalvárii a východný okraj zóny Cukrovar – Hajdóczyho
  - MZ 14/50 v úseku ul. Pri kalvárii – východný okraj zóny Cukrovar.

#### Križovatky nadradeného komunikačného systému

- križovatku Hospodárska – Zelený Krížek:
  - rekonštruovať ako trojramennú OK, za predpokladu ponechania križovatky Hospodárska/Študentská so SSZ ako dávkovač dopravy na ťahu cesty I/51
  - sa 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 – E.04 v zóne - Šrobárova:
  - riešiť ako dvojpruhovú OK predĺženého pôdorysu dĺžky 100m so samostatným vstupným pruhom by-pass vzhľadom na očakávané vyššie intenzity z hlavných smerov: Trstínska, Hospodárska, Vansovej
  - jednosmerné pripojenie Šrobárovej je kolmé, aby vznikol priepletový úsek min. 40 m dlhý
  - prehľadný a chránený prejazd cyklistov zo smeru T. Vansovej, aj chodcom sa navrhuje v priestoroch cez deliace ostrovčeky
  - v prognóznom období vytvoriť územnopriestorové možnosti pre dobudovanie na mimoúrovňovú križovatku (zapustením 2 jazdných pruhov vedených pod okružnou križovatkou v smeroch Hospodárska a Trstínska) v prípade dopravnej záťaže prevyšujúcej očakávania návrhového obdobia

- križovatku Trstínska – Ružindolská – Cukrová riešiť v zmysle projektu MOK s by-passmi pre všetky 4 hlavné smery, vzhľadom na ich nadradený význam v komunikačnom systéme mesta
- priestor križovatiek na Cukrovej ulici v dotyku so zónou Cukrovar vymedziť tak, aby bola zabezpečená dostatočná územná rezerva pre ich prebudovanie na MOK v prognóze, príp. i skôr v prípade dopravnej záťaže prevyšujúcej očakávania návrhového obdobia.

### ***Návrh dopravnej obsluhy zóny***

- vnútorne členiť priestory zóny tak, aby bolo možné identifikovať environmentálne únosné typy dopravnej obsluhy:
  - územia s redukovanou dopravou (traffic reduced areas) – priestor priľahlý k oboj stranám Rybníkovej ul. pri Štefánikovej ul., blokmi C.12., C.05 a C.10 s redukovanou nákladnou dopravou
  - štvrte s dopravne upokojenými obchodnými ulicami (traffic calmed areas) obsluhované po obvode v dopravne rušnom prostredí ulíc: E.07 medzi historickou prestavbou D cukrovaru a parterom obchodov C.01-C.05, bloku E.05 na rozhraní obytného sektora A a polyfunkčného sektora C, blok E.03 ako integrujúci článok obytných sektorov A a B
  - obytné bloky bez motorovej dopravy, neprejazdne (car-free areas) sektorov bývania A, B, verejná zeleň blokov A.05 a A.14, obchodné pešie priestory C.11., C.12
- vnútornú kompozičnú a dopravnú osnovu zóny Cukrovar, vzhľadom na funkčnú náplň návrhu vytvárať hlavnými obslužnými ulicami funkčnej triedy C1, 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 C1 kategórie MO 12/30 s 2 jazdnými pruhmi, obojstranným pozdĺžnym parkovaním prerušovaným alejou stromov, širokými chodníkmi 4-6 m pozdĺž obchodných blokov OV aj bývania podľa dispozície návrhu
- priečnu ulicu E.04. – E.-05. zóny sa navrhnuť v predĺžení MK T. Vansovej so Z-V orientáciou, funkčnej triedy, kategórie MO12/30 ako hlavný nástup od Hospodárskej, smerom cez zónu s pozdĺžnym parkovaním a možným riešením vstupu do športovorekreačnej zóny Slávia
- obsluhu hlavných objektov sektorov C, D a jednotlivých blokov sektorov A, B, riešiť priamo z dopravnej kostry, ale aj prístupovými obslužnými MK funkčnej triedy C3 v zónach s obmedzenou automobilovou dopravou v kategórii MO 5,5/30 do garáží v suteréne blokov, resp. jednopruhovými obojsmernými MOU2,75/20, končiacimi slepo s obrátiskom, alebo výnimočne prejazdom cez pešiu vyvýšenú úroveň zjazdového chodníka
- 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 územnopriestorové podmienky pre jej pešie

prepojenie sekundárnymi nástupmi na okolité územie a plochy, najmä:

- na športovorekreačnú zónu Slávia na východnej strane:
  - v smere predĺženia bloku E.05. (hlavné prepojenie)
  - v priestore predĺženia blokov C.07., C.09., A.09., A.07., A.016.)
- na plochy verejného parku Kalvárie na západnej strane:
  - v priestore predĺženia blokov B.02., B.04., B.06.)
- na západnú časť mesta Trnava:
  - v smere z vymedzeného bloku E.04. do priestoru Trstínskej ul. a ďalej do ul. T. Vansovej.

- na autobusovú stanicu Zelený kríček (cez podchod pod 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 sa predpokladá 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 podchodu pre peších pod Rybníkovou ul. v smere Štefánikova – Cukrovar s primeraným občianskym vybavením, napojeného na parkovacie priestory pod terénom v sektore C
- hlavný peší priestor C.11. a C.12. riešiť ako verejný priestor so zabezpečenou neprerušenu prístupnosťou pre verejnosť
- zabezpečiť pokračovanie hlavnej pešej osi severným smerom na pomedzí obytných štruktúr zóny Cukrovar a budúcich športovorekreačných zariadení zóny Slávia cez navrhované 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

územnopriestorové a organizačné podmienky pre výstavbu cyklistických ťahov a cyklotrás v úsekoch:

- severná strana Rybníkovej ul. (blok E.10., C.12.) – podchod pre peších (blok – C.12., E.09.) – 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 MHD budú slúžiť:

- jestvujúce linky s vybudovanou zastávkou v priestore ul. Zelený kríček v smere do Rybníkovej ul.



- jestvujúce linky s novonavrhovanou zastávkou na rozhraní Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul. (v smere k Trstínskej ul. a ul. T. Vansovej)
- novonavrhované linky trasované cez územie zóny Cukrovar po komunikáciách vo vymedzených blokoch E.07., E.03., príp. E.04.), s 3 obojsmernými zastávkami umiestnenými na severnom okraji zóny Cukrovar (blok E.03.), v centrálnej časti zóny Cukrovar (blok E.05.) a na juhovýchodnom okraji zóny Cukrovar (blok E.07.).

Lokalizácia zastávok zabezpečí dostupnosť cieľov v izochróme do 300 m.

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

- zónu Cukrovar koncipovať pre nadštandardné požiadavky predpokladaných užívateľov jednak bývajúcich, ako aj zamestnancov a návštevníkov navrhovaných obchodných, kultúrnych a administratívnych zariadení
- uspokojenie nárokov mimo územia zóny je neprípustné
- pre každý byt počítať min. s jedným garážovacím miestom a 0,2 miesta pre návštevníkov
- zabezpečiť dostatočný rozsah parkovacích miest v lokalitách podľa návrhu riešenia.

### **b) Regulatívy verejného technického vybavenia**

#### **Vodné hospodárstvo:**

Vodstvo:

- popri bežnej údržbe na zachovaní prietochnosti počítať v návrhu ÚPN zóny Cukrovar Trnava s čiastočnou rekonštrukciou korytovej línie v úseku odľahčovacej komory, resp. vyústení 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 a dažďových vôd zabezpečiť napojením na verejnú kanalizačnú sieť
- vzhľadom na rozsah predpokladanej výstavby a vysoký podiel spevnených plôch vytvoriť podmienky pre budovanie delenej kanalizácie, s možnosťou odvádzania dažďových vôd do recipienta – toku Trnávky
- rešpektovať max. povolené vypúšťané množstvo dažďových vôd do Toka Trnávka, ktoré bolo stanovené na 35 l/s
- pri výstavbe objektov uvažovať s budovaním podzemných nádrží na zachytávanie dažďových vôd
- splaškové vody z rozvojových plôch odvieť novou splaškovou kanalizáciou so zaústením do:
  - jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia (v rámci projektu ISPA sa pripravuje jeho predĺženie a rekonštrukcia z DN 800 na DN 1 400 – bude odvádzat' splaškové a dažďové vody i z lokality Kopánka)

- 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.

Vzhľadom na to, že bývalý areál cukrovaru bol napojený z juhu na horúcovod a na severe na VTL plynovod, bude možné zásobovať územie zóny teplom z oboch zdrojov.

Ako ekonomicky výhodnejšie, ale najmä ekologicky správne z hľadiska ochrany ovzdušia a znečisťovania ŽP, je potrebné preferovať dodávky tepla z jestvujúcich horúcovodných sietí v súlade so schválenou energetickou koncepciou mesta Trnava.

### Zásobovanie elektrickou energiou

- predpokladať asanáciu jestvujúceho objektu el. VN rozvodne a vybudovanie nových RV v lokalitách podľa navrhovaného členenia územia
- jestvujúca RV bude slúžiť pre dodávku elektriny pre potreby výstavby až do doby zahájenia budovania novej komunikácie E.04. cez tok Trnávka
- pre zásobovanie zóny Cukrovar bude využívaná VN 22 kV linka káblová č. 1029, počítať s jej pretrasovaním cez zónu Cukrovar, ktoré zohľadní i novú výstavbu na priľahlom území (hotel Relax)
- z trasy VN prípojky do hotela 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 zaslučkovaním vyviesť vedenia do 4 nových VN rozvodní pre sektory A – D tak, aby priestorovo optimálne zodpovedali usporiadaniu nových urbanistických štruktúr
- z jednotlivých rozvodní vyviesť VN 22 kV káblové 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 základnú alternatívu zásobovania energiami riešiť dvojcestný spôsob dodávania energií:
  - dodávka tepla pre účely vykurovania a prípravy TUV zabezpečovať z verejnej horúcovodnej siete mesta
  - energia 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 DN 200 na Šrobárovej ul. využiť pre dodávku tepla pre obytné objekty v sektore B min. v rozsahu vymedzených blokov B.09, B.07 a v prípade väčších nárokov i pre objekty občianskeho vybavenia v sektore D, v rozsahu vymedzeného bloku D.01
- pre dodávky tepla pre novú výstavbu na zvyšnom území zóny Cukrovar vybudovať novú horúcovodnú prípojku 2 x DN 300 z priestoru Rybníkovej ul. v rozsahu podľa návrhu riešenia
- z tejto HV prípojky viesť prípojky k jednotlivým vymedzeným blokmi 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 rezervovať koridor v priestore Cukrovej ulice i na pokračovanie novej HV prípojky zo zóny Cukrovar na jestvujúci horúcovod v lokalite ul. A. Kubínu – 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 v celkovej odhadovanej spotrebe cca 23 MW.

#### Zásobovanie zemným plynom:

- z STL siete na Šrobárovej ul. cez jestvujúce prípojky zásobovať existujúce objekty cukrovaru ako aj existujúce objekty 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
- vzhľadom na vybudovanú a nevyužívanú kapacitnú VTL prípojku až po severnú hranicu zóny Cukrovar vytvoriť územnopriestorové podmienky na alternatívne využitie zemného plynu na zásobovanie energiami na severnom okraji zóny Cukrovar na plochách vymedzených blokmi, ktoré by neboli v potrebnom čase napojené na nové horúcovodné rozvody, resp. vybudovanie STL plynovodnej siete pre účely varenia
- výsledný spôsob dodávky energií upresňovať počas ďalších etáp predprojektovej prípravy.

#### 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 Šmeralovej ulice
- vytvoriť podmienky na vybudovanie telefónnych PP v zóne v rozsahu cca 3 100 PP.

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

Regulatívy sú stanovené v troch kategóriách záväznosti:

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

#### **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.

#### **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 funkčný kód A.06):

- prípustné druhy stavieb:
- trvalé bývanie
- prechodné bývanie
- zariadenia občianskej vybavenosti (OV) vhodné na integráciu do bytových domov (administratíva a obchod s čistou a tichou prevádzkou, expozitúry banky, verejné stravovanie, sociálna starostlivosť)
- kultúra (kluby, výstavné priestory a pod).
- oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
- prípustné doplnkové:
- služby výrobné (zákazkové šitie a oprava odevov, oprava obuvi a pod.)
- služby nevýrobné (zberne, požičovne a pod.)
- služby osobné (kaderníctvo, kozmetika a pod.)
- zdravotníctvo (ambulancie lekárov, lekárne)
- pasážové pešie priechody
- parkovacie stojiská
- hromadné garáže so službami
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie
- parkovo upravená zeleň verejná a súkromná
- prvky zelene a mobiliár integrované do pešej zóny
- strešná zeleň
- neprípustné:
- výroba, skladovanie a zariadenia dopravy
- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

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

- prípustné:
- administratíva
- nákupné a kultúrne centrá
- obchod s čistou prevádzkou
- verejné stravovanie
- zariadenia prechodného ubytovania (hotely)
- kultúra (divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory, informačné a propagačné centrá apod.)
- oddychové a športovorekreačné zariadenia pre potreby obyvateľov
- prípustné doplnkové:
- trvalé bývanie v obmedzenom rozsahu (max. 25 % celkovej podlažnej plochy)
- pasážové pešie prechody
- parkovacie stojiská
- hromadné garáže so službami
- nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia pre prípustné funkcie
- parkovo upravená zeleň – verejná a súkromná, prvky zelene integrované do pešej zóny
- strešná zeleň
- mobiliár verejných priestorov
- neprípustné:
- výroba, skladovanie, zariadenia doprava
- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

Pozemky pre plochy parkovo upravenej zelene:

- prípustné:
- verejná zeleň parkovo upravená s príslušnou obsahovou náplňou a vybavením mobiliárom
- vodné plochy a prvky
- spevnené plochy peších komunikácií a zjazdých chodníkov
- spevnené oddychové plochy.

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
- zjazdý chodník.

### **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, aby 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 protihľej 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 prízemí 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 prízemí 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 prízemí od hrany atiky alebo hrebeňa šikmej strechy).

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

Koeficient stavebného objemu udáva koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku (§13 ods. 12 Vyhl. č. 55/2001 Z.z.) a je stanovený pre jednotlivé regulačné jednotky (bloky)

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 dominant v riešenom území.

## **Špecifikácia limitov a regulatívov územia zóny Cukrovar:**

### **Sektor A:**

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

Regulačná jednotka (blok) A.01:

- rozloha:
  - 0,47 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,7 (12,6 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 960 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,63
- max. podlažnosť:
  - 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 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 159,800 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 165,800 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
- max. relatívna výška objektov:
  - 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 19,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 135 b.j.

- rozsah občianskeho vybavenia:
  - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 140 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 400 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.02:

- rozloha:
  - 0,57 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 12,3 (14,4 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 3 330 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,58
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 65,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 160 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 200 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 147 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 2 000 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.03:

- rozloha:
  - 0,48 ha
- 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)
- rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,5 (12,7 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 960 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,62
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 150 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 160 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 500 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.04:

- rozloha:
  - 0,48 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,5 (12,7 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 960 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,62
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:



- 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 150 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 160 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 500 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka A.05:

- rozloha:
  - 4 200 m<sup>2</sup>
- 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
    - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
  - spevnené oddychové plochy (spevnené plochy nepresiahnu 25% z celkovej výmery parkovo upravenej zelene).

#### Regulačná jednotka A.06:

- rozloha:
  - 1 600 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

#### Regulačná jednotka A.07:

- rozloha:
  - 1 200 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

#### Regulačná jednotka A.08:

- rozloha:
  - 1 040 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:

- pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

#### Regulačná jednotka A.09:

- rozloha:
  - 3 500 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár

#### Regulačná jednotka (blok) A.10:

- rozloha:
  - 0,48 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,5 (12,7 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 960 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,62
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 150 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 160 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 500 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.11:

- rozloha:
  - 0,48 ha
- 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)
- rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,5 (12,7 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 960 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,62
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 150 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 160 miest
- parkovacie miesta pre na teréne zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 500 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.12:

- rozloha:
  - 0,51 ha
- lokálny výškový a architektonický akcent (lokálna pohľadová dominanta) na juhozápadnom nároží podľa vymedzenia vo výkrese B.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)
  - Rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 10,4 (12,6 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 3 090 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,61
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
  - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej architektonickej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300

- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
  - 169,300 m.n.m. pri architektonickej dominante
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
  - 23,000 m pri architektonickej dominante
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 150 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 160 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 600 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) A.13:

- rozloha:
  - 0,42 ha
- lokálny výškový akcent (lokálna pohľadová dominante) na juhozápadnom nároží podľa vymedzenia vo výkrese B.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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 11,0 (13,1 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 700 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,64
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa rozsahu vymedzenom vo výkrese B.06.
  - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej pohľadovej dominante
- predpokladaná hodnota  $0,000 = 146,300$
- max. absolútna výška objektov
  - 165,800 m.n.m.
  - 169,300 m.n.m. pri architektonickej dominante
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m
  - 23,000 m pri architektonickej dominante
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 125 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:

- 2 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 130 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím:
  - 1 300 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka A.14:

- rozloha:
  - 3 000 m<sup>2</sup>
- 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
    - spevnené plochy peších komunikácií a zjazdových chodníkov
  - spevnené oddychové plochy (spevnené plochy nepresiahnu 25% z celkovej výmery parkovo upravenej zelene).

#### Regulačná jednotka A.15:

- rozloha:
  - 1 500 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka A.16:

- rozloha:
  - 1 200 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka A.17:

- rozloha:
  - 1 200 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

### **Sektor B:**

Funkčné využitie: polyfunkcia s prevahou bývania

#### Regulačná jednotka (blok) B.01:

- rozloha:
  - 0,44 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 5,32 (5,86 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 100 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,47
- max. podlažnosť:
  - 4 nadzemné podlažia v uličnom priestore vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 156,800 m.n.m. na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach
  - 159,800 m.n.m. vo východnej časti bloku
- max. relatívna výška objektov:
  - 10,500 m na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach
  - 13,500 m vo východnej časti bloku
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 70 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 1 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 80 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 800 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka B.02:

- rozloha:
  - 1 200 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka (blok) B.03:

- rozloha:
  - 0,39 ha
- funkčné využitie:

- pozemky pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti s prevahou bývania (bytové domy s občianskym vybavením v parteri a vnútroblokovej zeleňou i nad parkovacími priestormi pod terénom)
- rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 6,0 (7,8 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 000 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,51
- max. podlažnosť:
  - 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 uličnom priestore vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku v jednotlivých krídlach 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
  - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare 5 nadzemných podlaží, podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
  - 160,000 m.n.m. vo východnej časti v uličnom priestore bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 157,000 m.n.m. na západnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 160,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
  - 163,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
- max. relatívna výška objektov:
  - 13,500 m vo východnej časti v uličnom priestore bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 10,500 m na západnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
  - 16,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 70 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 1 000 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 80 miest

- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 600 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka B.04:

- rozloha:
  - 1 100 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka (blok) B.05:

- rozloha:
  - 0,31 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 6,6 (8,6 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 1 700 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,55
- max. podlažnosť:
  - 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 vo východnej časti bloku, na západnom okraji bloku 3 nadzemné podlažia podľa výkresu B.06.
  - v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01 a B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare 5 nadzemných podlaží, na juhovýchodnom okraji a nároží 6 nadzemných podlaží s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
  - 157,000 m.n.m. na severozápadnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 160,000 m.n.m. na severnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 163,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
  - 166,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
  - 160,000 m.n.m. v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na južnom okraji bloku v uličnej čiare



- max. relatívna výška objektov:
  - 10,500 m na severozápadnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 13,500 m na severnom okraji bloku nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.04. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava
  - 16,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.05. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na východnom okraji bloku v uličnej čiare
  - 19,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na juhovýchodnom nároží a okraji bloku v uličnej čiare
  - 13,500 m v časti nachádzajúcej sa v podcelku B, územnej časti B.01. ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava – na južnom okraji bloku v uličnej čiare
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 60 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 800 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 70 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách prilahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 200 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka B.06:

- rozloha:
  - 1 500 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- vedľajší priehľad a smer na nové lokálne vnútorné dominanty zóny
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka (blok) B.07:

- rozloha:
  - 0,25 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
- koeficient stavebného objemu:
  - 11,0 (13,0 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 1 700 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,52

- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
  - 5 nadzemných podlaží v strednej časti bloku
  - 4 nadzemné podlažia na severozápadnom okraji bloku
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,500
- max. absolútna výška objektov:
  - 166,000 m.n.m. na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
  - 163,000 m.n.m. v strednej časti bloku
  - 160,000 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
  - 16,500 m v strednej časti bloku
  - 13,500 m na západnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 50 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 800 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 55 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách priľahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 900 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka B.08:

- rozloha:
  - 1 325 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- priehľad a smer na nové lokálne vnútorné dominanty zóny umiestnené vo funkčnom bloku C.03
- min. šírka verejného priestoru:
  - 20 m
- funkčné využitie:
  - pozemok pre automobilovú komunikáciu – prístupovú, parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár.

#### Regulačná jednotka (blok) B.09:

- rozloha:
  - 0,44 ha
- 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)
  - rozsah OV – do 20% PP
  - vo vymedzenom priestore celozonálne zariadenie TI (nová el. VN rozvodňa) v stanovenom rozsahu
- koeficient stavebného objemu:
  - 7,0 (7,7 vrátane parkovacích miest pod terénom)

- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 200 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 0,50
- max. podlažnosť:
  - 6 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa vymedzeného rozsahu vo výkrese B.06.
  - 5 podlaží v strednej časti bloku
  - 4 nadzemné podlažia na severovýchodnom okraji bloku
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,600
- max. absolútna výška objektov:
  - 166,100 m.n.m. na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
  - 163,100 m.n.m. v strednej časti bloku
  - 160,100 m.n.m. na západnom a severozápadnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
  - 19,500 m na juhovýchodnom okraji a severovýchodnom okraji orientovanom do hlavných uličných priestorov
  - 16,500 m v strednej časti bloku
  - 13,500 m na západnom a severozápadnom okraji bloku
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah bývania:
    - 90 b.j.
  - rozsah občianskeho vybavenia:
    - 1 200 m<sup>2</sup>
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
  - 100 miest
- parkovacie miesta pre OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách prilahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom v počte podľa rozsahu občianskeho vybavenia v parteri
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
  - 1 600 m<sup>2</sup>.

### **Sektor C:**

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

Regulačná jednotka (blok) C.01:

- rozloha:
  - 1,23 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 14,90 (20,90 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 12 300 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- 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 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 166,800 m.n.m.
  - 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
  - 20,500 m
  - 17,500 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 53 350 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (predpokladané nároky odhadom – 600 miest)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene vrátane pôch nad podzemým podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
    - 2 900 m<sup>2</sup>
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

#### Regulačná jednotka C.02:

- rozloha:
  - 1 520 m<sup>2</sup>
- 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
  - zjazdový chodník
  - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

#### Regulačná jednotka (blok) C.03:

- rozloha:
  - 0,68 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 14,82 (20,82 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 6 830 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- 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 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 166,800 m.n.m.
  - 163,800 m.n.m. na západnom okraji bloku
- max. relatívna výška objektov:
  - 20,500 m
  - 17,500 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 29 450 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (prepokladané nároky odhadom – 270 miest)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene vrátane pôch nad podzemým podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás) :
    - 1 300 m<sup>2</sup>
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

#### Regulačná jednotka C.04:

- rozloha:
  - 615 m<sup>2</sup>
- 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
  - zjazdový chodník
  - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

#### Regulačná jednotka (blok) C.05:

- rozloha:
  - 0,295 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 13,24 (19,24 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 950 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- max. podlažnosť:

- 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 17,500 m
- 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 10 355 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (prepokladané nároky odhadom – 110 miest)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemným podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
    - 600 m<sup>2</sup>
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

#### Regulačná jednotka (blok) C.06:

- rozloha:
  - 0,28 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 14,12 (20,12 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
  - max. 2 800 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
  - 7 nadzemných podlaží pri lokálnej dominante
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 163,800 m.n.m.
  - 171,300 m.n.m. v mieste lokálnej dominanty
- max. relatívna výška objektov:
  - 17,500 m
  - 25,000 m v mieste lokálnej dominanty
- 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 11 500 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (prepokladané nároky odhadom – 100 miest)

- parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemým podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
  - 500 m<sup>2</sup>
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

#### Regulačná jednotka C.07:

- rozloha:
  - 570 m<sup>2</sup>
- 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
  - zjazdový chodník.
  - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

#### Regulačná jednotka (blok) C.08:

- rozloha:
  - 0,25 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 14,27 (20,27 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu:
  - max. 2 500 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 17,500 m
- 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 10 400 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (prepokladané nároky odhadom – 110 miest)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie

- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemým podlažím (realizovať zelené úpravy stiech a terás):
  - 500 m<sup>2</sup>
- podmienka budúcej zástavby:
  - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

#### Regulačná jednotka C.09:

- rozloha:
  - 585 m<sup>2</sup>
- 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
  - zjazdový chodník.
  - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

#### Regulačná jednotka (blok) C.10:

- rozloha:
  - 0,21ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie, s možným zastúpením bývania v malom rozsahu (do 30% PP)
- koeficient stavebného objemu:
  - 13,93 (19,93 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 2 100 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - 1,00
- max. podlažnosť:
  - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcim posledným podlažím podľa výkresu B.06.
- predpokladaná hodnota 0,000 = 146,300
- max. absolútna výška objektov:
  - 163,800 m.n.m.
- max. relatívna výška objektov:
  - 17,500 m
- 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:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 8 700 m<sup>2</sup> PP (vrátane príp. plôch bývania)
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v plnom rozsahu na ploche bloku pod terénom v rozsahu stanovenom podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej zástavby na statickú dopravu (prepokladané nároky odhadom – 110 miest)
  - parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemým podlažím (realizovať zelené úpravy stiech a terás):
    - 500 m<sup>2</sup>



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

#### Regulačná jednotka C.11:

- rozloha:
  - 6 700 m<sup>2</sup>
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
  - 25 m (bez ustúpeného parteru na príľahlých 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:

- rozloha:
  - 2 000 m<sup>2</sup>
- 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
  - pod úrovňou terénu príslušný podiel priestorov podchodu pre chodcov do historického jadra, vrátane príslušného občianskeho vybavenia, s možnosťou priameho prepojenia i na pozemné parkovacie priestory pod príslušnými blokmi sektoru C (s potrebou zaistenia bezkolízneho pohybu imobilných)
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice, katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba z centrálného priestoru bloku C.12.

### **Sektor D:**

Mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie

#### Regulačná jednotka (blok) D.01:

- rozloha:
  - 1,17 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - nezväčšovať rozsah zastavanej plochy nad terénom
- koeficient zastavanosti:
  - nezmenený
- max. výška objektov:
  - nezmenená (objekty NKP Cukrovar)
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa zachovaných objemov NKP

- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 22 500 m<sup>2</sup> PP
  - parkovanie pre rezidentov 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
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím):
    - 2 000 m<sup>2</sup>
- v rámci bloku zachovať súčasný 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:

- rozloha:
  - 1 400 m<sup>2</sup>
- 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:

- rozloha:
  - 0,72 ha
- funkčné využitie:
  - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - možnosť zväčšenia iba v rozsahu prístavby na južnej strane skladu cukru II
- 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 a mestotvornej polyfunkcie:
    - 12 500 m<sup>2</sup> PP
  - parkovanie pre 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)
- prepokladané nároky na statickú dopravu odhadom – 160 miest)
- parkovacie miesta na teréne na plochách priľahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím:
  - 1 400 m<sup>2</sup>
- v rámci bloku zachovať súčasný 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.

#### Regulačná jednotka (blok) D.04:

- rozloha:
  - 0,18 ha
- funkčné využitie:
  - pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie,
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - nezmenená
- max. výška zachovaných objektov:
  - 3 + 1 (podkrovie) NP
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - 3 000 m<sup>2</sup> PP
  - parkovanie pre rezidentov 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 04, 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
  - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím:
    - 300 m<sup>2</sup>.

#### Regulačná jednotka (blok) D.05:

- rozloha:
  - 0,19 ha
- funkčné využitie:
  - Pozemky pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
  - max. 1 825 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavanosti:
  - max. 1,00
- max. výška objektov:
  - max. výška jestvujúcich objektov – nezmenená (objekty zapísané v zozname pamätihodností mesta)

- max. výška nových objektov:
  - 1 NP s rovnou strechou na severnej strane vymedzeného bloku v priestore melasového rezervoára (valcovej nádrže)
  - 2 NP so šikmou strechou v priestore medzi objektom melasnika (pôvodná tehlová stavba) a stanovenou uličnou čiarou
- stanovenie stavebných čiar:
  - podľa výkresu B.06
- max. prípustné využitie pozemku:
  - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
    - max. 2 300 m<sup>2</sup> PP
  - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách, príp. pod terénom pod novými objektami
  - celkové nároky na statickú dopravu stanovené podľa skutočných nárokov konkrétnej budúcej funkčnej náplne, ktoré nie je možné uspokojiť v bloku D 05, 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 rámci bloku zachovať súčasné stavebné objemy objektov zapísaných do zoznamu pamätihodností mesta nad terénom a odstrániť všetky nehodnotné prístavby k týmto objektom a stavby dočasné
- jestvujúce stavebné fondy rekonštruovať a reanimovať podľa zásad stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany
- prípadné nové stavby a objemy realizovať len v prípustnom rozsahu a pri ich realizácii zabezpečiť podmienky na priame vnímanie pamiatkovo chránených objektov v celom rozsahu z parteru uličného priestoru (otvorená vnútorná dispozícia nových objektov s priehľadnou fasádou).

#### **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 zjazdových chodníkov
    - spevnené oddychové plochy
  - úprava ul. Pri kalvárii pre peší pohyb a cyklotrasu s vylúčením automobilovej dopravy v úseku od Trstínskej cesty po Cukrovú ul.

##### Regulačná jednotka E.02:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie MZ 14/50 a funkčnej triedy B2
  - spevnené plochy peších komunikácií
  - prístupové komunikácie k vymedzeným blokom zástavby funkčnej triedy C3 (parkovanie pre rezidentov, plochy pre peších, uličnú zeleň a uličný mobiliár).

##### Regulačná jednotka E.03:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - zastávky MHD

- min. šírka verejného priestoru:
  - 30 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie lokálnych dominánt zóny vymedzené v bloku C 01.

Regulačná jednotka E.04:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia kategórie MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- 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 (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- 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 MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - zastávky MHD
- min. šírka verejného priestoru:
  - 40 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- 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 MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- 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 (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol 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 MO 12/30 a funkčnej triedy C1
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás

- verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- zastávky MHD
- min. šírka verejného priestoru:
  - 30 m (bez ustúpeného parteru na prilahlých 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 MO 13,5/30 a funkčnej triedy C2
- 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 prilahlých vymedzených blokoch).

#### Regulačná jednotka E.09:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - automobilová komunikácia na Rybníkovej ul. kategórie MZ 30/40 a funkčnej triedy B3
  - automobilová komunikácia na Šrobárovej ul. kategórie MZ 9/40 a funkčnej triedy B3
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - spevnené plochy peších komunikácií a cyklotrás
  - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
  - uličný podchod pre chodcov pod Rybníkovou ul. v smere Štefánikova – zóna Cukrovar vrátane primeraného občianskeho vybavenia (so zabezpečením podmienok pre bezkolízny pohyb imobilných, presvetlenie podchodu pre peších a výstupy z podchodu je potrebné riešiť tak, aby nebránil výhľadu chodca zo zóny Cukrovar na Štefánikovu ulicu
  - v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. a výstavby podchodu pre chodcov vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikty bývalej Hornej mestskej brány a prípadne iných významných nálezov.

#### Regulačná jednotka E.10:

- verejný priestor
- funkčné využitie:
  - plocha verejného parkoviska, v budúcnosti možnosť výstavby parkovacieho domu (možné v rámci polyfunkčnej vybavenosti)
- prípustné funkcie:
  - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
  - verejná zeleň parkovo upravená, stromoradia
  - regulatívy budúcej zástavby budú špecifikované samostatne v ďalšej etape úlohy vo väzbe na pripravovanú investičnú výstavbu na prilahlom území zóny Slávia.

#### **(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

- dodávky zemného plynu – v alternatívnom riešení (v prípade absencie horúcovodnej siete v danej lokalite zóny v čase výstavby a odovzdania objektu do užívania)
- zásobovanie vodou z verejnej vodovodnej siete
- odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie
- odvádzanie dažďových vôd do dažďovej kanalizácie
- 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.

## **(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 príľahlom území
- zabezpečiť priestorové podmienky na dotvorenie sekundárnej kompozičnej osi v polohe kontaktu pôvodných objektov cukrovaru – NKP a voľných plôch
- vytvárať sekundárne kompozičné osi 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 dominant 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 ja jestvujúce urbanistické štruktúry na príľahlých 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 v 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.12 (pohľadový uzáver z verejného priestoru bloku E.04) – riešiť, ako architektonický akcent s možnosťou výškového prevýšenia
  - lokálna dominanta v sektore A, blok A.13 (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 dominant 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 dominant: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (POZOR -bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a 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 dominant: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa (bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a parkovacieho domu na Rybníkovej ulici)
    - trasa v rozsahu bloku E.07:
      - vnímanie historickej dominanty Katedrála sv. Jána Krstiteľa (bude čiastočne prekrytá po výstavbe plánovaného hotela Relax v zóne Slávia a parkovacieho domu na Rybníkovej ulici)
    - trasa hlavnej kompozičnej osi pešej zóny v rozsahu bloku C.11:
      - vnímanie historických dominant: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice
    - vyústenie hl. pešej zóny zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ul. v rozsahu bloku C.12
      - vnímanie historických dominant: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba
- šírka 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.



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

Súčasťou areálu cukrovar na južnej strane Šrobárovej ulice sa nachádzajú 2 objekty (umiestnené v pôvodnom areáli konzervárne), pri ktorých sa predpokladá zápis do zoznamu pamätihodností mesta:

1. melasový rezervoár (valcová nádrž)
2. melasník (tehlová budova).

Tieto budovy je potrebné zachovať v pôvodnej veľkosti, vzhľade a tvarosloví a pristúpiť k ich obnove a reanimácii podľa pokynov príslušného orgánu pamiatkovej ochrany.

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 (v rámci budovania podchodu pre chodcov).

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 jednotlivé 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 využitelným 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 parcel, pri zachovaní primárnosti uličného krídla a sekundárnosti dvorových krídiel
  - pri rekonštrukciách a obnove objektov vytypovaných na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, objektov zapísaných v evidencii pamätihodností mesta, 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 žiaduce 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 hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia

- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať jako 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 jako 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 výrobnéj 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 hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať jako 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 jako 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 hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať jako 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 jako 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.

#### **(6) Požiadavky na delenie a scelovanie 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. 05. – A.09.
  - A.14. – A.17.
  - B.02, B.04., B.06., B.08.
  - C.02., C.04., C.07., C.09., C.11. – 12.
  - D.02.
  - E.01. – E.10.
- vymedzenie blokov pre výstavbu polyfunkcie s prevahou bývania:
  - A.01. – A.04.
  - A.10. – A. 13.
  - B.01., B.03., B.05., B.07., B.09.
- vymedzenie blokov pre mestotvornú polyfunkciu a občianske vybavenie
  - C.01., C.03., C.05. – 06., C.08., C.10.
  - D.01., D.03. - D.05.

podľa konceptu riešenia.

#### **(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.

Verejnoprospešné stavby sú špecifikované v rozsahu vymedzených regulačných jednotiek - blokov v rozsahu:

Označenie funkčného bloku	Funkčné využitie	Čísla parciel
A.05.	Verejný priestor	3542/1 v časti
A.06.		3462/1, 2 v časti, 3542/1 v časti, , 3472/2 v časti
A.07.		3542/1 v časti
A.08.		3542/1 v časti
A.09.		3542/1, 7, 8, 9, 11 v časti,
A.14.		3542/1 v časti
A.15.		3542/1, 17, 18 v časti

A.16.		3542/1 v časti
A.17.		3542/1 v časti
B.02.		3461/1, 30 v časti
B.04.		3461/1, 30 v časti
B.06.		3461/1, 29 v časti
B.08.		3448/1, 2 v časti
C.02.		3461/1, 22 v časti
C.04.		3461/1, 10 v časti
C.07.		3461/1, 2, 10 v časti
C.09.		3461/1, 2, 10 v časti
C.11.		3461/1, 3, 5, 6, 10 v časti,
C.12		3461/1, 5, 6, 10 v časti, 3460/5 v časti
D.02.		3461/1 v časti
E.01.		3461/1, 20, 30, v časti, 8791 v časti
E.02.		8792, 3463 v časti, 3464 v časti, 3465/1 v časti, 3468/8 v časti, 3468/47 - 49 v časti, 3486/1, 26 v časti, 3468/47 - 49, 3542/2, 3472/1 v časti, 3472/2 v časti, 3472/15 - 16, 3540/5 v časti, 3541 v časti, 8792, 9040/1 v časti, 9079 v časti, 9041
E.03.		3462/2, 3 v časti, 3472/2 v časti, 3542/1, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 29 v časti, 3462/4, 5 v časti,
E.04.		3461/1, 18, 19, 20, 25 v časti, 3448/3 v časti
E.05.		3461/1, 26 v časti, 3542/ 20, 21, 22 v časti
E.06.		3542/1 v časti, 3461/1 v časti, 3540/4 v časti
E.07.		3461/1, 2, 3, 4, v časti, 3540/4 v časti
E.08.		3461/1, 6, 13, 20, 21, 22, 23, 24 v časti, 3456/2, 6, v časti, 3460/1, 2, 3 v časti
E.09.		8813/1, 2, 3546/1, 5 v časti, 3460/1, 3, 4, 5 v časti, 8812/1, 2, 4
E.10.		3546/1, 4 v časti
Územie mimo riešenej zóny:		
Križovatka Hospodárska – Zelený krížek		
Križovatka Trstínska – Timravina – Hospodárska – Šrobárova – E.04		
Kanalizačné napojenie zóny na zberač DN		
Ostatné siete TI mimo riešené územie – v rozsahu podľa potreby		

Verejnoprospešné stavby, s potrebou vymedzenia príslušných plôch pre realizáciu sú špecifikované v ods. 8.

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.
28.	Rozvodňa VN	3461/19
29.	Čerpacia stanica mazutu	3461/20
31.	Hasenka (v asanácii)	3448/4 - 6
38.	Mechanická dielňa	3461/26
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	
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.	Vyrovňavacia 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 realizuje priebežne.

Ostatné objekty, ktoré nie sú uvedené v tabuľke objektov určených na asanáciu, už boli odstránené.

### **(8) Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Pozemky pre verejnoprospešné stavby:

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

- a. Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
- zakladanie plôch verejnej zelene vo vymedzenom funkčnom bloku A.05, A.14, E.01, E.06
  - zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia
  - renatúracia toku Trnávky v max. reálnom rozsahu a vybudovanie izolačného valu na pravom brehu v priestore novovymedzenej okružnej križovatky
  - 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, vrátane vybudovania vstupu do zóny Cukrovar v priestore vymedzeného bloku E.07
  - prestavba križovatky Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova – nový vjazd do zóny Cukrovar v priestore bloku E.04
  - prestavba križovatky Hospodárska – Zelený križek
  - prestavba križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová
  - rekonštrukcia Cukrovej ul. na kategóriu MZ 9/50 vrátane premostenia toku Trnávka a podľa návrhu vo vymedzenom úseku zóny trnava – Cukrovar na kategóriu MZ 14/50
  - 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 A.06, A.07, A.08, A.09, A.15, A.16, A.17, B.02, B.04, B.06, B.08, 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 podchodu pre peších v pokračovaní Štefánikovej ul. pod Rybníkovou ulicou ako verejné priestranstvo so zakomponovaním historických nálezov a artefaktov Barbakanu a prípadne iných významných nálezov
  - vybudovanie vedľajších peších priestorov na území zóny v rámci vymedzených blokov C.02, C.04, C.07, C.09
  - vybudovanie verejného parkoviska vo vymedzenom bloku E.10, s rezervou pre hromadný parkovací dom (možný i v rámci polyfunkčného zariadenia)
  - úprava ul. Pri kalvárii ako ulicu 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 MHD 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
  - prepojenie novej horúcovodnej siete zóny cukrovar na jestvujúci horúcovod v priestore ul. A. Kubinu – Trstínska v zmysle stanovenej koncepcie
  - výstavba RS VTL/STL tlaku plynu v lokalite na severnej strane cukrovej ulice v alternatíve zásobovania zóny Cukrovar zemným plynom
  - výstavba STL plynovodnej siete v lokalite Zóny Cukrovar v alternatíve zásobovania zóny zemným plynom 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 prietochnosti vodného toku Trnávka a čiastočnej rekonštrukcie v úseku odľahčovacej komory, resp. vyústení 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
  - odvádzanie dažďových vôd z územia zóny Cukrovar do recipientu toku Trnávka v zmysle stanovenej koncepcie
  - výstavba retenčných nádrží s potrebnou kapacitou na zachytávanie dažďových vôd z dažďovej kanalizácie pred ich odvedením do recipientu – vodného toku Trnávka.

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

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

Súčasťou výstavby objektov v sektore C (vo vymedzených blokoch C.01, C.03, C.05, C.06, C.08, C.10 – aj samostatne) a podmienkou pre ich kolaudáciu musí byť i:

- výstavba a kolaudácia podchodu pre peších pod Rybníkovou ul. v predĺžení Štefánikovej ul. a, rekonštrukcia a kolaudácia Rybníkovej ul. minimálne v úseku Hornopotočná – Šrobárova ul., v zmysle návrhu riešenia
- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Hospodárska – T.Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku, v zmysle návrhu riešenia.

Súčasťou výstavby objektov v sektore A (vo vymedzených blokoch A.01, A.02, A.03, A.04, A.10, A.11, A.12, A.13 – aj samostatne) a v sektore B (vo vymedzených blokoch B.01, B.03, B.05, B.07, B.09 – aj samostatne) a podmienkou pre ich kolaudáciu musí byť i:

- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Hospodárska – T.Vansovej – Trstínska – Šrobárova – vrátane nového napojenia zóny cez most ponad Trnávku, v zmysle návrhu riešenia
- rekonštrukcia a kolaudácia križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová na MOK, vrátane premostenia toku Trnávka a rekonštrukcie Cukrovej ul. min. v úseku po hranicu cukrovaru so zónou Slávia, v zmysle návrhu riešenia.

### **10) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Schéma záväzných častí je formulovaná v prílohe záväznej časti:

C.02. Grafická časť:

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

**TRETIA ČASŤ**  
**Čl. 3**  
Záverečné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 10.5.2007.

**Ing. Štefan Bošňák, v.r.**  
primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 24.4.2007