

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania

Vajnorská 98!J, 831 04 Bratislava

Tel.: 02/44637566, 02/44637567, Tel./fax.: 02/44462850

E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY TRNAVA – CUKROVAR

NÁVRH RIEŠENIA

A. Textová časť

Február 2007

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar
Návrh riešenia
A. Textová časť

NÁZOV ÚLOHY:

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar
Návrh riešenia

OBSTARÁVATEĽ ÚLOHY:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová ul. 3, 917 71 Trnava

Osoba poverená obstarávaním:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg. č. 139

OBJEDNÁVATEĽ ÚLOHY:

Trnavská spoločnosť, a.s.
Šrobárova 5, 917 01 Trnava

SPRACOVATEĽ ÚLOHY:

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

Hlavný riešiteľ:
Ing.arch Peter Zibrin, PhD.

Obnova komplexu NKP Cukrovar:
Ing.arch. Peter Žalman, PhD.

Doprava:
Ing. Peter Rakšányi, CSc.

Vodné hospodárstvo:
Ing. Jozef Bartek

OBSAH ÚLOHY:

A.	<u>Textová časť</u>	
A.1.	Základné údaje	
A.1.1.	Hlavné ciele a úlohy	6
A.1.2.	Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – Z riešeného územia	8
A.1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a konceptom riešenia	9
A.2.	Riešenie územného plánu zóny	
A.2.1.	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	11
A.2.2.	Opis riešeného územia	19
A.2.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava	20
A.2.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia	31
A.2.4.1.	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	31
A.2.4.2.	Ochranné pásma	32
A.2.4.3.	Chránené územia	33
A.2.4.4.	Stavebné uzávery	35
A.2.4.5.	Limity technického vybavenia	36
A.2.4.6.	Ochrana PPF	38
A.2.4.7.	Ochrana LPF	39
A.2.4.8.	Ochrana prírody a krajiny	40
A.2.4.9.	Ochrana kultúrnych pamiatok	41
A.2.5.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	46
A.2.5.1.	Riešenie bývania	53
A.2.5.2.	Riešenie občianskej vybavenosti	55
A.2.5.3.	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	59
A.2.5.4.	Riešenie verejnej technickej vybavenosti	77
A.2.5.4.1.	Vodné hospodárstvo	78
A.2.5.4.2.	Energetika	86
A.2.5.4.3.	Telekomunikácie a spoje	91
A.2.5.5.	Riešenie zelene	93
A.2.5.6.	Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia	97
A.2.6.	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia	100
A.2.7.	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	106
A.2.8.	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	108
A.2.9.	Chránené časti krajiny	142
A.2.10.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy	143
A.2.11.	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	145
A.2.12.	Návrh záväznej časti	149

B. Grafická časť:

- B.01. Širšie vzťahy
M 1 : 10 000
- B.02.1. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
M 1 : 1 000
- B.02.2. Členenie územia na regulačné jednotky
- B.03. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti
M 1 : 1 000
Príloha:
 - B.03.1. Možnosti prognózneho usporiadania križovatky Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – Šrobárova – MK E.04
 - B.03.2. Možnosti prognózneho usporiadania križovatky Rybníková – Hornopotočná – Slávia
 - B.03.3. Možnosti prognózneho usporiadania úseku Rybníková – Šrobárova – Zelený križek
- B.04. Výkres verejnej technickej vybavenosti
M 1 : 1 000
 - B.04.1. Energetika a spoje
 - B.04.2. Vodné hospodárstvo
- B.05. Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
M 1 : 1 000
- B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov, určenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
M 1 : 1 000

C. Záväzná časť:

- C.01. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- C.02. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- C.03. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánných priestorov s určením zastavovacích podmienok
- C.04. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- C.05. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia
- C.06. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- C.07. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce
- C.08. Zoznam verejnoprospešných stavieb
- C.09. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

D. Doložka civilnej ochrany

(samostatná príloha)

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Potreba obstarania územného plánu zóny Cukrovar v Trnave je formulovaná v záväznej časti územného plánu mesta Trnava (aktualizácia 2004).

Dôvodom spracovania územného plánu Cukrovar je potreba vytvorenia základného nástroja pre usmernenie a riadenie územného rozvoja vymedzeného územia areálu bývalého cukrovaru v Trnave a k nemu príľahlých plôch potrebných na napojenie na cestnú sieť a technickú infraštruktúru, na ktorých sa má uskutočniť investičná výstavba regionálneho významu a veľkého rozsahu.

Hlavné východiská, problémy a zásady ktoré bude územný plán zóny Cukrovar riešiť, sú:

- potreba definovania nového funkčného využitia územia
- predpoklad intenzívneho využitia riešeného územia
- návrh vnútorného členenia vymedzeného územia v primeranej podrobnosti a štruktúre
- prepojenie riešeného územia s urbanistickými priestorovými štruktúrami mesta a najmä jeho centrálnemu územia
- napojenie na existujúcu cestnú sieť s vysokou dopravnou zaťaženosťou
- vysoké nároky z hľadiska pamiatkovej ochrany existujúcich stavebných fondov v riešenom a príľahlom území
- krajinnokoekologické aspekty, prepojenie s kostrou sídelnej zelene, priestorové riešenie regionálneho biokoridoru
- potreba zachovania historickej panorámy mesta zo severného smeru
- hmotovo-priestorové regulatívy a kompozično-priestorové zásady usporiadania.

V zmysle zák. č. 50/1976 Zb. v znení § 12 zák.č. 237/2000 Z.z. Územný plán zóny ustanovuje najmä:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania
- zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov
- pozemky, ktoré sú v zastavanom území mesta, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia
- nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky
- chránené časti krajiny
- zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia
- zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby vrátane regulatívov pamiatkovej ochrany
- umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch
- vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb
- pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Územný plán zóny Trnava – Cukrovar je spracovaný v nasledovnej etapizácii:

1. Prieskumy a rozbor
2. Návrh zadania pre spracovanie ÚPN – Z
3. Koncept územného plánu zóny Trnava – Cukrovar
4. Návrh územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Prvou etapou spracovania územného plánu zóny Cukrovar - Trnava boli Prieskumy a rozbor vymedzeného územia (vypracované v rozsahu a štruktúre predpísaných platnou legislatívou a metodikou), ktoré boli ukončené v januári 2006.

Na základe záverov z Prieskumov a rozborov bol formulovaný návrh Zadania pre spracovanie územného plánu zóny, ktorý po jeho verejnom prerokovaní bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 27.06.2006 uznesením č. 836/2006.

Na základe schváleného Zadania bol v septembri 2006 vypracovaný Koncept Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Na základe záverov z verejného prerokovania Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar, po vyhodnotení pripomienok dotknutých orgánov štátnej správy, organizácií a dotknutých fyzických a právnických osôb, bolo obstarávateľom (Mestom Trnava) sformulované listom zn. 26801/2006-81032/2006/Há zo dňa 23.11.2006 záverečné stanovisko k dopracovaniu Návrhu riešenia Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

Počas spracovania Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar boli spracovateľovi predložené nasledovné stanoviská a požiadavky (v súlade s postupom formulovaným v záverečnom stanovisku k dopracovaniu Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar), ktoré bolo potrebné zohľadniť pri dopracovaní tejto etapy úlohy:

- stanovisko Krajského pamiatkového úradu Trnava č. TT-07/317/834/Ša zo dňa 13.02.2007 (zaoberajúce sa výškovou konfiguráciou navrhovanej zástavby
- požiadavka Mesta Trnava na úpravu Návrhu riešenia ÚPN – Z zo dňa 06.02.2007 v rozsahu:
 - riešiť pohyb chodcov v smere Štefánikova ul. – zóna Cukrovar mimoúrovňovo podchodom pod Rybníkovou ul.
 - v prílohe prezentovať priestorové možnosti na mimoúrovňové riešenie dopravy v priestore Rybníkovej ul. pre zabezpečenie prípadného zvýšenia dopravnej kapacity komunikácií v prognóznom období (vyčlenenie priestorovej rezervy na rekonštrukciu MK v príľahlom území zóny Cukrovar)

Návrh riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar je spracovaný v súlade so záverečným stanoviskom a v súlade so závermi z prerokovania jednotlivých horeuvedených požiadaviek, ktoré vznikli počas spracovaním tejto etapy ÚPD.

Návrh ÚPN zóny Trnava – Cukrovar bude prerokovaný v zmysle príslušnej legislatívy a schvaľovaný kompetentným samosprávnym orgánom – Mestským zastupiteľstvom v Trnave.

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN – Z riešeného územia

Pre celé riešené územie nebola doposiaľ vypracovaná žiadna územnoplánovacia dokumentácia.

V r. 1994 bol schválený Územný plán centrálnej mestskej zóny Trnava (EKOPOLIS Bratislava 05/1994), ktorý v minimálnom rozsahu stanovoval základné regulatívy i v okrajovej časti riešenej zóny Trnava – Cukrovar (pozdĺž Rybníkovej ulice). Zmenou 01/2006 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Trnava – Vyčlenenie plôch areálu Cukrovar z riešeného územia a zmena dopravného usporiadania ul. Rybníkovej, Šrobárova, Zelený kríček (schválenou dňa 27.06.2006 uznesením č. 832/2006 – VZN č. 258), boli tieto plochy vyňaté z ÚPN CMZ a začlenené do územia riešeného Územným plánom Trnava – Cukrovar tak, aby bolo možné optimalizovať budúci rozvoj tohto územia.

Príslušným vyšším stupňom ÚPD pre riešené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení Zmeny 02/2006 ÚPN mesta Trnava – Reprofilácia areálu Cukrovar (schválenej Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 27.06.2006 uznesením č. 833/2006, VZN č. 259).

Na základe dôkladnej koordinácie spracovania týchto základných územnoplánovacích dokumentácií a ich prerokovania a schvaľovania príslušným orgánom, Návrh Územného plánu zóny Cukrovar v Trnave je v plnom súlade s uvedenou ÚPD.

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a konceptom riešenia

Návrh riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar je riešený v súlade so Zadaním schváleným dňa 27.06.2006 Mestským zastupiteľstvom v Trnave ako aj so záverečným stanoviskom ku Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar zo dňa 23.11.2006.

Dňa 14.07.2006 rozhodnutím č. PÚ-06/47-14/6549/KOW Pamiatkový úrad Slovenskej republiky vyhlásil ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných pamiatok Cukrovar Šrobárova ul. a Budova administratívna Kollárova ul.

Toto ochranné pásmo zahŕňa aj celé územie areálu cukrovaru v Trnave.

Limity určené Pamiatkovým úradom SR pre riešené územie sú v plnej miere premietnuté i do Návrhu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar a dopĺňajú a prehlbujú základné zásady a limity formulované Zadaním pre spracovanie ÚPN Z Trnava – Cukrovar.

A.2.
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

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

Riešené územie zóny Trnava – Cukrovar je vymedzené:

- na južnej strane:
 - južným okrajom verejného priestoru Rybníkovej ul. vrátane križovatky ul. Rybníková, Štefániková, Zelený krížek a Šrobárova ul.
- na juhozápadnej strane:
 - juhozápadnou hranicou Šrobárovej ul., parc. č.3455/1, 3455/2 a pravým brehom vodného toku Trnávka
- na západnej strane:
 - pravým brehom vodného toku Trnávka a ochranným pásmom NKP Kaštieľ s areálom Trnava Cukrová ul. (pozdĺž ulice Pri kalvárii)
- na severnej strane:
 - severnou stranou Cukrovej ulice
- na východnej strane:
 - oplotením areálu cukrovaru, priestor záchytného parkoviska a križovatka ul. Hornopotočnej a Rybníkovej.

Celková výmera takto vymedzeného územia zóny činí **cca 24,98 ha**.

Plocha areálu cukrovaru nachádzajúca sa v riešenom území zóny činí:

- plocha cukrovaru (severne od Šrobárovej ul.) – **cca 21,10 ha**
- vymedzená plocha býv.konzervárne (južne od Šrobárovej ul.) – cca 0,19 ha
- spolu – cca 21,29 ha.

Zájmové územie riešené v širších vzťahoch je rozšírené o priestor cesty I/51 od križovatky Rybníková ul. Hlboká ul. až po križovatku Trstínska – Cukrová (z dôvodu potreby podrobnejšieho riešenia dopravnej obsluhy), vrátane územia priľahlého k hraniciam zóny Trnava – Cukrovar, pre dokumentovanie prepojenia na urbanistické štruktúry mesta.

Zoznam všetkých regulovaných pozemkov je formulovaný v nasledovnej tabuľke (stav k 01.01.2007, resp. k 15.01.2007):

Číslo parcely	Katastrál. územie	Výmera (m ²)	Druh pozemku	Popis stavby	Vlastník	Pozn.
3448/1	Trnava	7 545	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/2	Trnava	808	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/3	Trnava	289	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/4	Trnava	346	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/5	Trnava	36	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/6	Trnava	74	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3448/7	Trnava	48	Zast.pl. a		Trnavská	

			nádvorie		spol., a.s.	
3455/1	Trnava	618	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3455/2	Trnava	1 040	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3455/3	Trnava	143	Zast.pl. a nádvorie	Gezon	Trnavská spol., a.s.	
3456/1	Trnava	255	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3456/2	Trnava	24	Záhrada		Trnavská spol., a.s.	
3456/4	Trnava	944	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3456/5	Trnava	63	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3456/6	Trnava	466	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3456/10	Trnava	238	Záhrada		Trnavská spol., a.s.	
3456/11	Trnava	806	Záhrada		Trnavská spol., a.s.	
3456/12	Trnava	739	Záhrada		Trnavská spol., a.s.	
3460/1	Trnava	691	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3460/2	Trnava	25	Zast.pl. a nádvorie	Garáž	Trnavská spol., a.s.	
3460/3	Trnava	364	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3460/4	Trnava	1 293	Zast.pl. a nádvorie	Budova	Trnavská spol., a.s.	
3460/5	Trnava	281	Zast.pl. a nádvorie	Kolkáreň	Trnavská spol., a.s.	
3461/1	Trnava	85 325	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3461/2	Trnava	6 067	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/3	Trnava	1 222	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/4	Trnava	333	Zast.pl. a nádvorie	Invest. sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/5	Trnava	138	Zast.pl. a nádvorie	Požiarňa zbrojnica	Trnavská spol., a.s.	
3461/6	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	RUPRO	Trnavská spol., a.s.	
3461/7	Trnava	128	Zast.pl. a nádvorie	Váha	Trnavská spol., a.s.	
3461/8	Trnava	18	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/9	Trnava	448	Zast.pl. a nádvorie	Váha	Trnavská spol., a.s.	
3461/10	Trnava	65	Zast.pl. a nádvorie	Sklad	Trnavská spol., a.s.	

3461/11	Trnava	35	Ostatná plocha	Skládka	Trnavská spol., a.s.	
3461/12	Trnava	69	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3461/13	Trnava	812	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3461/14	Trnava	2 189	Zast.pl. a nádvorie	Cukorný sklad	Trnavská spol., a.s.	
3461/15	Trnava	896	Zast.pl. a nádvorie	Administr. budova	Trnavská spol., a.s.	
3461/16	Trnava	1 381	Zast.pl. a nádvorie	Administr. budova	Trnavská spol., a.s.	
3461/17	Trnava	6 496	Zast.pl. a nádvorie	Výrobná hala	Trnavská spol., a.s.	
3461/18	Trnava	12	Zast.pl. a nádvorie	Vrátnica	Trnavská spol., a.s.	
3461/19	Trnava	346	Zast.pl. a nádvorie	Rozvodňa VN	Trnavská spol., a.s.	
3461/20	Trnava	871	Zast.pl. a nádvorie	Mazutové hospodár.	Trnavská spol., a.s.	
3461/21	Trnava	863	Zast.pl. a nádvorie	Garáže a autodielná	Trnavská spol., a.s.	Asanov.
3461/22	Trnava	16	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/23	Trnava	166	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/24	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	Prečerp. stanica	Trnavská spol., a.s.	
3461/25	Trnava	43	Zast.pl. a nádvorie	El. rozvodňa	Trnavská spol., a.s.	
3461/26	Trnava	1 135	Zast.pl. a nádvorie	Mechan. dielne	Trnavská spol., a.s.	
3461/29	Trnava	56	Zast.pl. a nádvorie	BORSIG – usadzov. jamy	Trnavská spol., a.s.	
3461/30	Trnava	5	Zast.pl. a nádvorie	Podzemný kanál	Trnavská spol., a.s.	
3462/1	Trnava	476	Ostatná plocha	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3462/2	Trnava	478	Zast.pl. a nádvorie	Investičný sklad	Trnavská spol., a.s.	
3462/3	Trnava	524	Zast.pl. a nádvorie	Sklad MTZ	Trnavská spol., a.s.	
3462/4	Trnava	4 200	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3462/5	Trnava	3	Zast.pl. a nádvorie	Šachta spojovac. potrubia	Trnavská spol., a.s.	
3463	Trnava	1652	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	Čiastočne mimo rieš. úz.
3468/47	Trnava		Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3468/49	Trnava	252	Ostatné		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber –

			plochy		spol., a.s.	Cukrová ul.
3472/1	Trnava		Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/2	Trnava		Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/16	Trnava	1.109	Ostatné plochy		Trnavská spol., a.s.	
3540/2	Trnava		Ostatné plochy		Mesto Trnava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3540/5	Trnava		Ostatné plochy		Karol Ricotti, Smetanova 1, Blava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3541	Trnava	329	Ostatná plocha		Trnavská spol., a.s.	Čiast.záber – Cukrová ul.
3542/1	Trnava	73 005	Zast.pl. a nádvorie		Trnavská spol., a.s.	
3542/2	Trnava	649	Zast.pl. a nádvorie		LV 0	
3542/3	Trnava	48	Ostatná plocha		LV 0	
3542/4	Trnava	26	Ostatná plocha		LV 0	
3542/7	Trnava	104	Zast.pl. a nádvorie	Plynojem – základ	Trnavská spol., a.s.	
3542/8	Trnava	52	Zast.pl. a nádvorie	Strojovňa plynojemu	Trnavská spol., a.s.	
3542/9	Trnava	331	Zast.pl. a nádvorie	Anaeróbny reaktor	Trnavská spol., a.s.	
3542/10	Trnava	11	Zast.pl. a nádvorie	Flokulačný tank	Trnavská spol., a.s.	
3542/11	Trnava	220	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov. nádrž I.	Trnavská spol., a.s.	
3542/12	Trnava	630	Zast.pl. a nádvorie	Aktivačná nádrž	Trnavská spol., a.s.	
3542/13	Trnava	104	Zast.pl. a nádvorie	Vyrovnav. hydalizač. nádrž	Trnavská spol., a.s.	
3542/14	Trnava	7	Zast.pl. a nádvorie	Podzemný kanál	Trnavská spol., a.s.	
3542/15	Trnava	100	Zast.pl. a nádvorie	Usadzov. nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	
3542/16	Trnava	275	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov. nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	
3542/17	Trnava	1 096	Zast.pl. a nádvorie	Prevádzk. budova	Trnavská spol., a.s.	
3542/18	Trnava	32	Zast.pl. a nádvorie	Lapač štrku	Trnavská spol., a.s.	
3542/19	Trnava	2 445	Zast.pl. a nádvorie	Usadzov. nádrž I.	Trnavská spol., a.s.	
3542/20	Trnava	168	Zast.pl. a nádvorie	Lapač štrku	Trnavská spol., a.s.	
3542/21	Trnava	60	Zast.pl. a nádvorie	Potrubný kanál	Trnavská spol., a.s.	

3542/22	Trnava	44	Zast.pl. a nádvorie	Lapač úlomkov	Trnavská spol., a.s.	
3542/23	Trnava	10	Zast.pl. a nádvorie	Dosadzov. Nádrž II.	Trnavská spol., a.s.	
3542/24	Trnava	8	Zast.pl. a nádvorie	Horák zbytkov plynu	Trnavská spol., a.s.	
3542/25	Trnava	360	Zast.pl. a nádvorie	Budova odvodnenia kalu	Trnavská spol., a.s.	
3542/26	Trnava	35	Zast.pl. a nádvorie	Odvodnenie kalu	Trnavská spol., a.s.	
3456/3	Trnava	95	Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 8 Fr.Pecháček a Ing.Ľubica Jozef a Kamila Křížoví, Jozef a Marta Lovásoví, Ing.Ivan a Ing. Alica Šalgovičovi	Spoločné vlastníctvo pozemku 4 b.j.
3456/7	Trnava	237	záhrady		Šrobárova 7 Peter a Eva Greisigeroví, Dušan Vadovič a Erika, Rudolf Péchy a Jozefína Ctibor Kalčík a Terézia	Spoločné vlastníctvo pozemku
3456/8	Trnava	104	záhrady		Ako u 3456/3	Spoločné vlastníctvo pozemku
3456/9	Trnava	209	záhrady		Šrobárova 9 JUDr.Peter a Gabriela Mikulášoví, Stanislav Kuník a Mária, Mgr. Alena Koutná, Magdaléna Šťastná	
3457	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 7 Peter a Eva Greisigeroví, Dušan	

					Vadovič a Erika Rudolf Péchy a Jozefína Čtibor Kalčík a Terézia	
3458	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 8 Fr.Pecháček a Ing.Ľubica Jozef a Kamila Křížoví, Jozef a Marta Lovásoví, Ing.Ivan a Ing. Alica Šalgovičovi	
3459	Trnava		Zast.pl. a nádvorie	Objekt bývania	Šrobárova 9 JUDr.Peter a Gabriela Mikulášoví, Stanislav Kuník a Mária, Mgr. Alena Koutná, Magdaléna Šťastná	
8791	Trnava	10 008	Zast. pl. a nádvorie	Cesta	LV 0	Čiast.záber – Ul. Pri kalvárii
8812/1	Trnava	14 128	Zast. pl. a nádvorie	Cesta	Mesto Trnava	Čiast.záber – Šrobárova ul. Zelený krížek
8812/2	Trnava				Mesto Trnava	Šrobárova ul.
8812/3	Trnava	26	Zast. plochy a nádvorie		LV 0	Šrobárova ul.
8812/4	Trnava	19	Zast. pl. a nádvorie		LV 0	Šrobárova ul.
8813/1	Trnava	18 254	Zast. pl. a nádvorie	Cesta	Mesto Trnava	Čiast.záber – Rybníková ul.
8813/2	Trnava	2 130	Zast. pl. a nádvorie		LV 0	Čiast.záber – Rybníková ul.
3546/1	Trnava	5 997	Ost. plochy	Parkovisko iné plochy	Mesto Trnava	Čiast.záber – Parkovisko Rybníková ul.
3546/4	Trnava		Ost. plochy		Mesto Trnava	Čiast.záber – Parkovisko Rybníková ul.
3546/5	Trnava	141	Ost.	Iné plochy	Mesto	Čiast.záber –

			plochy		Trnava	Parkovisko Rybníková ul.
3464	Trnava		Ost. plochy		M.I.R., s.r.o. Tamaškovičova 14, Trnava	Čiast.záber - Cukrová ul.
3468/48	Trnava		Ost. plochy		Trnavská spol., a.s.	
3465/1	Trnava		Ost. plochy		Martin Babjak, exekučný úrad, Trnava	Čiast.záber – Cukrová ul.
3472/15	Trnava		Ost. plochy		Trnavská spol., a.s.	
9084/1	Trnava	65 335	Vodné toky	Tok prírodný	LV 0	Čiast.záber – Trnávka
9079	Trnava	7 152	Ostatné plochy	Iné plochy	LV 0	Čiast.záber – Cukrová ul.
8792	Trnava	2 355	Zast. pl. a nádvoría		LV 0	Cukrová ul.
9040/1	Trnava		Ostatné plochy		LV 0	Čiast.záber - Cukrová ul.
9041	Trnava	2 096	Zast. pl. a nádvoría		Mesto Trnava	Čiast.záber - Cukrová ul.
3468/8	Trnava	2 264	Zast. pl. a nádvoría	Priemysel. závod	SIBAMAC a.s. Bratislava	Čiast.záber - Cukrová ul.
3486/1	Trnava	8 766	Orná pôda	Neobráb. pôda	LV 0	Čiast.záber - Cukrová ul.
3486/26	Trnava	30402	Orná pôda	Neobráb. pôda	Ing.Peter Kyseľ a Ing.Eva, Janáčkova 8, TA	Čiast.záber - Cukrová ul.

Do riešeného územia bude potrebné zahrnúť i plochy v záujmovom území mimo vymedzené územie zóny Cukrovar, na ktorých bude realizovaná rekonštrukcia a prestavba jestvujúcich križovatiek:

- Trstínska cesta – Ružindolská – Cukrová
- Trstínska cesta – ul. T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova – nová komunikácia do zóny Cukrovar
- Hospodárska – Zelený kríček
- Rybníková ul. – Hornopotočná – Slávia

Ktorých tvar a veľkosť ovplyvní okrem iného i nárast dopravného zaťaženia vyplývajúceho z novej výstavby.

Podľa údajov obstarávateľa takto vymedzené územie leží na parc.č. 8785, 2540/1, 8794/2, 2535/1, 8795/2.

Napojenie riešeného územia zóny Trnava – Cukrovar na novorekonštruovanú križovátku (MOK) Trstínska – Cukrová – Ružindolská je predmetom samostatnej projektovej dokumentácie vypracovanej v súčasnosti už v stupni Projekt stavby.

Okrem toho sa v záujmovom území nachádzajú plochy vymedzených koridorov pre trasovanie podzemných vedení technickej infraštruktúry pre napojenie zóny Trnava – Cukrovar na existujúce siete, najmä:

- napojenie na kanalizačný zberač v lokalite Slávia (parc.č. 3544/3, 3544/1, 3547/1).

Tieto údaje o parc. číslach však bude potrebné obstarávateľom aktualizovať na súčasný stav a doplniť podľa výsledného návrhu dopravného riešenia.

A.2.2. Opis riešeného územia

Územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza na severozápadnom okraji centrálnej mestskej zóny.

Dominantnou funkciou vo vymedzenom území zóny Cukrovar bola priemyselná výroba (cukrovar a konzerváreň)

V r. 2004 bola výroba definitívne ukončená a postupne sa realizovala demontáž výrobného zariadenia a asanácia výrobných objektov, ktoré nie sú pamiatkovo chránené.

Riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných pamiatok Cukrovar Šrobárova ul. a Budova administratívna Kollárova ul. (okrem minimálneho podielu plôch v okrajovej polohe na Cukrovej ul. a ul. Pri kalvárii).

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

Dňa 14.12.2004 bol zastupiteľstvom mesta Trnava uznesením č. 227 schválený Územný plán (ÚPN) mesta Trnava - aktualizácia 2004 (spracovateľ Ing.arch. Peter Zibrin, PhD., EKOPOLIS Bratislava 2004).

Dňa 27.06.2006 bola zastupiteľstvom mesta Trnava uznesením č. 833/2006 schválená Zmena 02/2006 Územného plánu mesta Trnava (aktualizácia 2004) – Reprofilácia areálu Cukrovar.

Táto základná územnoplánovacia dokumentácia mesta, v znení nasledovných zmien a doplnkov), stanovuje pre dané vymedzené územie zóny Trnava – Cukrovar záväzné zásady a regulatívy v rozsahu:

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia:

- **kompozičné zásady:**

Základnou kompozičnou osou je priestorové založenie historického jadra, jasné vytýčenie a nasmerovanie kompozičných osí a ich pokračovanie v nových štruktúrach:

- hlavnou kompozičnou osou je Hlavná ulica, Trojičné námestie a Štefánikova ulica s historickou zástavbou a dominantnou občianskou vybavenosťou v mestskej polyfunkcii, kde je potrebné o.i. v návrhovom období zabezpečiť:
 - prepojenie severným smerom (vrátane patričnej mestotvornej náplne) s plochami mestotvornej polyfunkcie a bývania zóny Cukrovar

Pri vytváraní celkového obrazu a panorámy mesta, diaľkových pohľadov z hlavných nástupových bodov je o.i. potrebné:

- zamerať zvýšenú pozornosť na dotvorenie štruktúr v okrajových polohách, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta.

Pri dotváraní vnútorných urbanistických štruktúr v priestoroch, z ktorých možno dosiaľ vnímať historickú panorámu centra mesta (Trstínska ul., Cukrová ul.), je potrebné zabezpečiť jej ochranu v súčasnom vymedzení i pro citlivom dobudovaní týchto priestorov a dotknutého príľahlého územia.

Centrálnu mestskú zónu je potrebné dotvoriť ako jedinečný vzájomne zintegrovateľný komplex, účelovo rozložený a prepojený v priestore s kompozičnými osami mesta.

Na centrálnu mestskú zónu budú účelovo naväzovať a citlivo sa napájať ostatné urbanistické časti mesta. Preto je nevyhnutné doriešiť nielen ich funkčno-prevádzkové a hmotovo-priestorové prepojenie s primeranou náplňou v hraničných polohách, ale aj dosiahnuť funkčné gradovanie hlavných prevádzkových a kompozičných osí, o.i. najmä v priestore Rybníkovej ulice.

V návrhovom období je nevyhnutné doriešiť funkčno-prevádzkové a hmotovo-priestorové previazanie historických štruktúr historického jadra s novými

štruktúrami, ktoré s nimi susedia a dosiahnuť funkčné gradovanie hlavných prevádzkových a kompozičných osí o.i. v priestore Rybníkovej ul.

- zásady funkčného využitia územia:

Rozvoj základných urbanizačných funkcií:

A. Funkcia obytná:

Rozvoj obytnej funkcie v návrhovom období formou viacpodlažnej zástavby bytových domov (s možným podielom polyfunkcie) je potrebné zabezpečiť o.i. v:

- UO 28 – vo vymedzených blokoch zástavby zóny Cukrovar.

B. Funkcia občianskeho vybavenia:

Pre rozvoj funkcie občianskej vybavenosti je potrebné uplatniť nasledovné zásady:

- rozvoj polyfunkčných plôch v návrhovom období orientovať do:

- areálu cukrovaru (mestotvorná polyfunkcia a zmiešané územie vo vymedzených blokoch).

- hlavnej polyfunkčnej kostry sídla, ktorá prepája hlavné mestské polyfunkčné centrum a obvodové vybavenostné centrá - hlavné a podružné mestské radiály (plochy mestotvornej polyfunkcie a plochy zmiešaného územia) – o.i.:

- Rybníkova ul.

- Šrobárova ul.

D. Funkcia výroby:

V návrhovom období je potrebné vytvoriť podmienky na vymiestnenie nevhodne lokalizovaných výrobných areálov v obytnom území a ich reštrukturalizáciu na:

- mestotvornú polyfunkciu a zmiešané územie (o.i - cukrovar, pôv. konzerváreň – UO 28).

Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch:

Základná charakteristika a podmienky využitia vymedzeného územia v znení podľa schválenej Zmeny 03/2005 a Zmeny 09/2006 ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004):

a/ na plochách priľahlých ku Šrobárovej ul.:

B 01 – mestotvorná polyfunkcia

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie

- dominantné (primárne) funkcie

- občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrálom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním,

- pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25%.
- stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorou mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie
 - vhodné funkcie
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidlo
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
 - parkovo upravená plošná zeleň
 - zeleň líniová
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
 - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
 - bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
 - podmiennečne vhodné funkcie
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne
 - doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.
 - zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území
 - neprípustné funkcie
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max.výška zástavby 5 NP + podkrovie (výnimočne na základe podrobného zdôvodnenia vhodnosti riešenia s ohľadom na historickú siluetu a územie MPR môže byť i viac), pokiaľ to následný nižší stupeň ÚPD na území zóny po jeho schválení nestanoví inak (v lokalitách bez platného nižšieho stupňa ÚPD na úrovni zóny je potrebné o.i. rešpektovať z hľadiska výšky zástavby stanovisko príslušného orgánu pamiatkovej ochrany)
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa

- odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu
- pokiaľ sú priestorové možnosti riešeného územia, pozemku dostatočné, riešiť v území bloku verejné parkové úpravy
- pokiaľ sú priestorové možnosti v okolí riešeného objektu obč. vybavenosti dostatočné, riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%.

b/ na ostatných plochách vymedzeného územia zóny Cukrovar:

Špecifikácia kódov funkčného využitia územia (okrem B 01):

B 06 – plochy a bloky areálov a zariadení mestotvorných podnikateľských aktivít, komercie a služieb

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži pre podnikateľskú činnosť mestotvorného charakteru v terciárnom sektore, prípadne aktivity sekundárneho sektora, nenarušujúce príľahlé obytné priestory.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
 - dominantné (primárne) funkcie
 - areály a zariadenia obchodnej vybavenosti, nevýrobných služieb, nezávadných výrobných služieb mestotvorného charakteru
 - vhodné funkcie
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania, prípadne špecifických foriem prechodného ubytovania vo väzbe na služby pre motoristov, nevýrobných služieb a nezávadných výrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu
 - objekty administratívy, najmä vo väzbe na jestvujúce areály
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
 - komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)
 - parkovo upravená zeleň verejných priestorov a areálov
 - líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
 - zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- podmienene vhodné funkcie
 - doplnkové sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia
 - zeleň doplnkových zariadení

- hromadné odstavné a garážovacie priestory, vrátane ich vybavenia (doplnené o vysokú zeleň)
- pohotovostné bývanie lokalizované v príslušných areáloch (max. 1 správcovský byt, príp. robotnícke ubytovanie nižšieho štandardu pre príležitostné prenocoovanie)
- neprípustné funkcie
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max.výška zástavby 5 NP + podkrovie (výnimočne na základe podrobného zdôvodnenia vhodnosti riešenia s ohľadom na historickú siluetu a územie MPR môže byť i viac), pokiaľ to následný nižší stupeň ÚPD na území zóny po jeho schválení nestanoví inak (v lokalitách bez platného nižšieho stupňa ÚPD na úrovni zóny je potrebné o.i. rešpektovať z hľadiska výšky zástavby stanovisko príslušného orgánu pamiatkovej ochrany)
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- v osobitných prípadoch po odbornom posúdení možnosť alternatívneho využitia časti územia bloku v rozsahu stanovenom kódovým označením C 01
- areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 20% rozlohy areálu, resp. v existujúcich areáloch zachovaná min. na 70% pôvodnej rozlohy areálovej zelene
- v areáloch s výmerou do 0,5 ha riešiť ozelenenie formou solitérnych veľkokorunných stromov alebo ich skupín
- zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií doplniť minimálne o jednostrannú alej
- pri doplnkových sociálnych, kultúrnych, zdravotníckych a športových zariadeniach riešiť zeleň na výmere minimálne 200 m²
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%.

A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie
 - dominantné (primárne) funkcie
 - bývanie v obytných budovách – bytových domoch nad 3 NP, pri novonavrhovaných objektoch do 5 NP + podkrovie (výnimočne na základe

- podrobného zdôvodnenia vhodnosti riešenia s ohľadom na historickú siluetu a územie MPR môže byť i viac)
- vhodné funkcie
 - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia v parteri obytnej budovy
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky MHD
 - zeleň pri bytových domoch
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestranstiev
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov s príslušnou zeleňou
 - parkovo upravená zeleň verejných priestorov
 - líniová uličná zeleň
 - zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania
 - zeleň pri občianskej vybavenosti
 - zeleň pri bytových domoch
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo)
 - podmienne vhodné funkcie
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia
 - neprípustné funkcie
 - ostatné zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a i.
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa.
- parkovanie bývajúcich ich návštevníkov (rezidentov) riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrhovaného bytového domu
- plochy sídlisk regulatívami vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková úprava
- na jestvujúcich sídliskách a plochách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa, prípadné úbytky spôsobené investičnou výstavbou nahradiť min. v rovnakom rozsahu v danej lokalite, príp. v lokalite, ktorú určí mesto
- riešiť tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m alebo verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 0,5 - 1 ha, optimálne o výmere 8 - 12 m² na 1/obyvateľa zóny v okruhu bývania do 300 m
- na plochách sídlisk vymedzených pre parkovú zeleň a vo verejných parkoch vybudovať mobiliárom originálnu identitu
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej

- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene
 - sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
 - zeleň malých ihrísk riešiť minimálne o výmere 5 m²/1 osobu
 - dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
 - pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité
 - vo vzdialenosti 10 m od územnej hranice plošnej parkovej zelene je stanovené ochranné pásmo
 - potrebné je jednotlivými vlastníkami zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
-

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia:

V oblasti rozvoja cestnej dopravy je o.i. potrebné zabezpečiť:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

- dobudovania hlavných mestských radiál a vnútorného okruhu na nasledovné kategórie:
 - Rybníková – MS 16,6/60
 - Hospodárska – MS 14/60
 - Trstínska – MS 14/50 (v úseku Ružindolská – Vansovej MS 16,5/60) s možnosťou redukovania podľa reálnej potreby
- zvýšenia priepustnosti jednotlivých križovatiek na dopravnej kostre mesta v návrhovom období, najmä:
 - križovatky Hlboká – Rybníková – Špačinská – Bučianska ul.
 - križovatky Šrobárova – Trstínska – T. Vansovej – Hospodárska – Zelený kríček
- prebudovania zaťažených úrovňových križovatiek ako napr.:
 - Ružindolská – Trstínska – Cukrová
- budovanie kapacitných zariadení statickej dopravy najmä:
 - na obvode CMZ na príľahlých plochách vnútorného okruhu (o.i. - Rybníková – Cukrovar/Slávia),

V oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- zariadenia služieb pre motoristov orientovať predovšetkým do priestoru vstupov do mesta pozdĺž hlavných mestských radiál a pozdĺž vonkajšieho obchvatu, resp. na disponibilné plochy pri vnútornom okruhu (o.i. - Šrobárova – Hospodárska - Zelený kríček – Rybníková)

V oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné:

- hromadnú prepravu osôb v návrhovom období zabezpečovať autobusovou dopravou (MHD, prímestská a medzimestská doprava)
- zabezpečiť vybudovanie priestorových rezerv pre lokalizáciu zariadení mestskej a medzimestskej prepravy osôb
 - úprava zastávok (pomocnej stanice) v lokalite Zelený kríček

V oblasti cyklistickej dopravy je v návrhovom období potrebné:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

- zabezpečiť výrazný rozvoj cyklotrás:
 - trasovaných v zastavanom území (prepojenie sídlisk s centrom mesta, výrobnými a komerčnými zónami na jeho okraji
 - trasovaných z obytného územia do neurbanizovanej krajiny, pozdĺž prírodných prvkov (navrhované i jestvujúce biokoridory, vodné toky, lesoparkovú zeleň) vo väzbe na jestvujúce i navrhované rekreačné priestory a zariadenia.
- vymedzených o.i. nasledovne:
 - Bučianska – Rybníková – Šrobárová – T. Vansovej – Kamenný mlyn – Kočišské – B. Kostol – Cífer
 - Kollárova – Bernolákov sad – Trstínska
 - Kalvária – Ul. pri kalvárii – strelnica.

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia:

V oblasti riešenia vodného hospodárstva je potrebné:

- zabezpečiť napojenie rozvojových lokalít na existujúcu vodovodnú sieť a vybudovať nové zásobné rády pre tie obytné pásma alebo výrobo-komerčné aktivity, kde súčasne existujúca sieť kapacitne takéto napojenie vylučuje, v zmysle návrhu ÚPN mesta
- zabezpečiť rekonštrukciu a rozvoj kanalizačnej siete v meste v zmysle a rozsahu koncepcie formulovanej kompetentnými orgánmi a organizáciami
- zabezpečiť napojenie rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN mesta

V oblasti zásobovania teplom je potrebné:

- pokračovať s realizáciou výstavby horúcovodnej siete

V oblasti telekomunikácií je potrebné:

- v plnom rozsahu uplatňovať zásady a pravidlá trhového rozvoja, konkurenčných vzťahov viacerých operátorov v pevnej i mobilnej sieti
- ďalší rozvoj riešiť v plnej kompetencii tu pôsobiacich podnikateľských subjektov.

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

Pri zabezpečovaní dodržiavania zásad ochrany a využitia kultúrno-historických hodnôt je potrebné riadiť sa predovšetkým nasledovnými zásadami:

- rešpektovať hranice PR Trnava a jej ochranného pásma
- spôsob obnovy MPR a CMZ stanovuje príslušný stupeň dokumentácie – ÚPN-CMZ Trnava
- zachovať a rekonštruovať všetky pamiatkovo objekty a ich príľahlé okolie na území mesta Trnava.

Zásady a limity pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

V k.ú. mesta Trnava je potrebné chrániť prírodné zdroje v rozsahu:

- biocentrá, biokoridory a prvky územného systému ekologickej stability vymedzené v zmysle návrhu ÚPN – M.

Pre ochranu prírodných zdrojov je potrebné pri ďalšom rozvoji k.ú. mesta Trnava o.i. stanoviť nasledovné limity a regulatívy:

- podporiť dotvorenie regionálnych koridorov dosadbami vegetačných prvkov popri vodnom toku Trnávka, šírku regionálneho biokoridoru doplniť min. na 50 m, vegetačné prvky je možné dosadiť po celom toku alebo v jeho časti, prípadne ponechať na prirodzený sukcesný vývoj.

Zásady a limity pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene:

(v riešenom území a na príľahlých plochách zóny Cukrovar)

- legislatívne chrániť i navrhované vegetačné prvky v zastavanom území - Lipová alej na Kalvárii,
- v zastavanom území budovať systematicky systém sídelnej zelene s prepojením jednotlivých plôch zelene navzájom stromoradiami a s napojením na krajinnú vegetáciu (na prvky systému ekologickej stability prostredníctvom kontaktných zón po obvode mesta a prostredníctvom biokoridorov vstupujúcich do mesta popri vodných tokoch), využiť každú plochu záujmového územia na tvorbu kvalitnej sídelnej zelene a na podporu ekologickej stability zastavaného územia, dôraz klásť na sídelnú zeleň, pretože v urbánnom prostredí trávia obyvatelia mesta viac času, v nových obytných priestoroch založiť plochy verejnej, parkovej zelene o min. výmere 0,5 ha –1 ha s dostupnosťou do 300 m od objektov na bývanie
- podporiť rekonštrukciu parkových plôch, riešiť park na Kalvárii,
- vo všetkých uliciach mesta postupne budovať líniové výsadby zelene dopravných zariadení a priestorov v rámci rekonštrukcií, a to min. jednostrannou alejou, popri dopravných tepnách budovať dvojstranné aleje
- všetky parkoviská v meste doplniť o vysokú zeleň
- doplniť parkoviská o vegetačné prvky i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy v jestvujúcej spevnenj ploche, pri výstavbe nových parkovísk kuvažovať s otvormi o veľkosti min. 3x3 m pre jeden strom
- uplatniť stromoradia a aleje najmä v novonavrhovaných zónach bývania popri miestnych komunikáciách (podpora najmä mikroklimatickej a hygienickej funkcie)
- plochy biokoridorov v zastavanom území (keďže nie je možné ich udržať v prirodzenom stave a ani ich obnovu ponechať na prirodzenú sukcesiu), plochy popri vodných tokoch v urbánnom prostredí využiť na rekreáciu, tvorbu líniovej zelene, tvorbu promenád, parkových plôch a pod., pri výsadbách použiť dreviny domáce, veľkokorunné, podporujúce krajinný ráz
- pri nových bytových objektoch, resp. objektoch s doplnkovou funkciou bývania nevyhnutne riešiť plochy zelene aspoň v malej parkovej úprave s odpočívadlami a detskými ihriskami v doporučenom rozsahu 5 m²/obyv.

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:

Pre zlepšenie úrovne a kvality životného prostredia v k.ú. mesta Trnava je potrebné:

- zrušiť prevádzku Cukrovaru a nahradiť ju nezávadnými funkciami mestotvornej polyfunkcie, zmiešaného územia a bývania (BD).

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Za stavby verejnoprospešné možno považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia vo vymedzenom území zóny cukrovar a na príľahlých plochách v rozsahu:

Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:

- renaturácia vodného toku Trnávka
- zakladanie a rozširovanie plôch parkov v zastavanom území mesta.

Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:

- rekonštrukcia ul. Rybníková, Šrobárova, Zelený krížek, Hospodárska,
- budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v zmysle návrhu ÚPN – mesta
- rozširovanie a dobudovanie siete a zariadení MHD v meste
- dobudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách v zmysle návrhu ÚPN mesta
- vybudovanie komplexnej siete verejných cyklistických trás v meste a jeho katastrálnom území v zmysle návrhu ÚPN mesta.

Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:

- rozvoj horúcovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie.

Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- rekonštrukcia a rozvoj vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie
- rekonštrukcia a rozvoj kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie.

Všeobecné regulatívy a limity:

- drobné stavby povoľované v zmysle Stavebného zákona, pri ktorých je ohlasovacia povinnosť, musia byť v súlade s verejným záujmom a územným plánom mesta
- nie je povolené umiestňovanie herní s výhernými prístrojmi vo vzdialenosti do 200 m od objektov a plôch škôl, školských a predškolských zariadení
- nie je povolené umiestňovanie oplotenia okolo verejných budov z dôvodu potreby zachovania mestotvorného charakteru urbanizovaných priestorov.

Návrh riešenia Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar je v súlade s uvedenými ustanoveniami, zásadami, regulatívami a limitmi príslušného vyššieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie – Územným plánom mesta Trnava (aktualizácia 2004) v znení jeho Zmeny 02/2006 – Reprofilácia areálu Cukrovar, ako aj Zmeny 03/2005 – Zmena základnej charakteristiky a podmienok využitia vymedzeného územia a Zmeny 09/2006 – Dopĺňujúce regulatívy záväznej časti.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

V riešenom území sa nenachádzajú prírodné zdroje limitujúce celkový potenciál využitia územia.

Pri ďalších stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy rozvoja bude potrebné špecifikovať rozsah a spôsob likvidovania ekologickej záťaže z priemyselnej výroby.

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma v rozsahu:

- Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava (nachádza sa v ňom celé územie zóny Trnava – Cukrovar
- Ochranné pásmo vodného toku Trnávka – 6 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 6 m od vzdušnej päty hrádze
- Ochranné, resp bezpečnostné pásma trás technickej infraštruktúry trasovanej cez riešené územie (v rozsahu uvedenom v časti A.2.4.5.)
- Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava.

V dotyku s riešeným územím sú vymedzené:

- Mestská pamiatková rezervácia Trnava – na južnom okraji zóny Cukrovar
- ochranné pásmo nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Kaštieľ s areálom v Trnave, Cukrová ul. č.1 s Súsošie Golgota v Trnave, ul. Pri kalvárii.

A.2.4.3. Chránené územia

Na území zóny Trnava – Cukrovar ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie.

Celé riešené územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, vyhlásenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky dňa 14.07.2006 rozhodnutím, v ktorom sú stanovené i limity novej zástavby na území zóny Trnava – Cukrovar.

Tieto limity boli doplnené na prejednaní podmienok rozhodnutia o vyhlásení ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava dňa 15.08.2006.

Na riešenom území zóny Trnava – Cukrovar sú vymedzené podcelky OP PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava:

- podcelok B v časti:
 - B – 1
 - B – 2 (v malom rozsahu – križovatka Rybníkovej ul. a Štefánikovej ul.)
 - B – 4
 - B – 5.

Pre podcelok B v časti B – 1 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- pri Šrobárovej ul. zachovať a primerane rozvíjať doterajšiu zástavbu s heterogénnym charakterom a využitím, zabezpečiť dobrý stav stavebného fondu, s rešpektovaním všetkých pamiatkových hodnôt (urbanizmus, architektúra, súčasti historických technických zariadení a pod.), podporiť rozvoj uličnej zelene
- na juhozápadnej strane Šrobárovej ul. je prípustné zvýšiť objekty, ktoré nie sú vytypované na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, resp. nie sú pamätihodnosťou mesta, na úroveň 2 nadzemných podlaží s využiteľným podkrovím, s výškou rímsy v úrovni 8 – 8,5 m a so zachovaním existujúcej parcelácie a stavebných hmôt zástavby pri línii ulice, nová zástavba je prípustná tiež v dvorových častiach parcel, pri zachovaní princípu 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
- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar

- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

Pre podcelok B v časti B – 2 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok na území zóny Trnava – Cukrovar stanovené limity:

- v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. je žiadúce vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické reliktý bývalej Hornej mestskej brány.

Pre podcelok B v časti B – 4 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar
- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt
- pri posudzovaní zámerov budúcej zástavby prihliadať k urbanisticko-priestorovej situácii na západnej strane ul. Pri kalvárii, kde sú nadväzujúcimi objekty KP Kaštieľ s areálom a parkové prostredie jeho predpolia a bývalého Starého cintorína, najmä v blízkosti uvedenej ulice nie je prípustné vytvorenie súvislej blokovej (kompaktnej) zástavby, výška zástavby musí klesať z úrovne 4 NP smerom k západu a v jej priestorovom usporiadaní musí ostať vhodný odstup voči uličnej čiare.

Pre podcelok B v časti B – 5 sú stanovené z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok stanovené limity:

- panoramatický obraz historického jadra Trnavy ponechať ako vnímateľný po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov KP Cukrovar
- výškovú konfiguráciu novej zástavby riešiť v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou. Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na území zóny Trnava – Cukrovar.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia zóny Trnava – Cukrovar jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia.

Možnosti prísunu energií v štruktúre:

- 3 x VN el. kábelové vedenia
- horúcovod
- VTL plynovod

do riešeného územia sú pre predpokladaný rozsah budúceho funkčného využitia zóny nadštandardné a nie sú obmedzujúce pre ďalší rozvoj.

Napojenie územia zóny na verejný vodovod je možné zabezpečiť na priľahlých plochách z jestvujúcich vedení v potrebnom rozsahu.

Odvádzanie splaškových vôd zo zóny Cukrovar do kanalizačného zberača DN v priestore zóny Slávia predpokladá jeho pripravovanú rekonštrukciu na DN 1400.

Cez riešený areál cukrovaru nie sú trasované verejné siete technickej infraštruktúry. Vzhľadom na to, že jestvujúce siete sú trasované po verejných priestranstvách, nie sú limitujúcim priestorovým faktorom pre budúcu výstavbu.

Pre budúci rozvoj je jediným obmedzujúcim prvkom objekt VN el. rozvodne nachádzajúci sa na ľavom brehu toku Trnávka. Vzhľadom na budúcu výstavbu dopravného napojenia zóny Cukrovar na križovatku Šrobárova – Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska, bude potrebné zabezpečiť výstavbu nových zariadení rozvodne mimo trás budúcich komunikácií.

Navrhovaná sieť technickej infraštruktúry zóny je trasovaná v súlade s predpokladaným územným rozvojom a nebude pre navrhovanú výstavbu predstavovať priestorové limity.

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

- VN vzdušné vedenia do 35 kV
 - OP = 10 m
- VN kábelové vedenia do 35 kV
 - OP = 1 m
- VTL plynovod
 - do DN 300 – BP = 20 m
 - do DN 500 – OP = 8 m
- STL plynovod
 - BP = 2 m
 - OP = 1 m
- horúcovod
 - v zastavanom území – OP = 1m

- mimo zastavaného územia – OP = 3 m na jednu stranu a 1 m na druhú stranu
- odovzdávacia stanica tepla
 - OP = 3 m
- mestská kanalizácia
 - OP = 1,5 m
- mestský vodovod
 - OP = 1,5 m
- diaľkový optický telekomunikačný kábel
 - OP 1 m
- miestna kábelová telefónna sieť a zariadenia
 - OP 1 m
- vodný tok Trnávka
 - OP = 6 m od brehovej čiary (v úsekoch bez vybudovanej hrádze), resp. 6 m od vzdušnej päty hrádze
- pôvodný cintorín
 - OP = 50 m.

A.2.4.6. Ochrana PPF

Na území zóny Trnava – Cukrovar sa nenachádza chránený poľnohospodársky pôdny fond.

Počas predpokladanej výstavby nadôjde k záberu PPF.

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území zóny Trnava – Cukrovar sa nenachádza chránený lesný pôdny fond. Počas predpokladanej výstavby nadôjde k záberu LPF.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

Na východnom okraji prechádza riešeným územím biokoridor regionálneho významu vodný tok Trnávka. V návrhovom období bude potrebné vytvoriť priestorové podmienky na jeho dobudovanie v reálnom rozsahu, ktorý umožní riešenie dopravného napojenia zóny Cukrovar na cestnú sieť.

V riešenom území (areáli cukrovar) sa nenachádzajú prírodné prvky, ktoré by bolo potrebné pri predpokladanom rozvoji územia chrániť.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

Areál cukrovaru situovaný za hradbami mesta v rovinatej krajine patrí svojimi urbanistickými a architektonickými kvalitami, zachovanými umelecko-remeselnými prvkami a technickými a strojovými zariadeniami medzi významné priemyselné stavby.

Ministerstvo kultúry rozhodnutím č. MK 10184/2004-400 zo dňa 21.03.2005 vyhlásilo za národnú kultúrnu pamiatku:

CUKROVAR na Šrobárovej ul.č. 5, súpisné číslo 665 v Trnave, s objektovou skladbou:

Por.č.	Názov	Parc.č.	k.ú.	Názov v zápise na LV	Pozn.
1.	Cukrovar	3461/17	Trnava	Výrobná hala	
2.	Sklad cukru	3461/16	Trnava	Administratívna budova	
3.	Administratívna budova	3461/15	Trnava	Administratívna budova	
4.	Sklad cukru II.	3461/14	Trnava	Cukorný sklad	

Komplex štyroch továrenských stavieb cukrovaru v Trnave bol vybudovaný postupne v r. 1869 – 1917 a má pamiatkovú hodnotu ako významný dokument vývoja priemyselnej architektúry, urbanizmu a cukrovarníckeho priemyslu na Slovensku.

Administratívna budova (por.č. 3) pochádza z r. 1869 z obdobia založenia cukrovaru v Trnave.

Hlavná výrobná budova (por.č. 1) a sklad cukru – tzv. starý cukorný sklad (por.č. 2) boli vybudované v r. 1900 po požari cukrovaru v r. 1899.

Budova skladu cukru II. (por.č. 4) bola vybudovaná v r. 1910 – 1917.

Neskoršie zásahy a dostavby nezmenili v zásade pôvodný charakter stavieb dosiahnutý stavebnými úpravami realizovanými do r. 1924.

Areál cukrovaru:

Predmetom pamiatkovej ochrany je súbor 4 objektov, ich rozsah parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky, detaily a historické omietky a samotná plocha areálu cukrovaru.

Súčasťou sú technické a strojové zariadenia uvedené pri jednotlivých objektoch a plocha areálu (dvory, záhrady a plochy len pod budovami).

Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy. Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú neopodstatnené a utilitárne prístavby.

Pre zlepšenie celkového stavu si areál vyžaduje obnovu exteriéru fasád objektov, odstránenie neopodstatnených a utilitárnych prístavieb. Komplexnú obnovu je potrebné vykonať pri hospodársko – obytnej stavbe.

Po odstavení prevádzky je potrebné pre cukrovar navrhnuť vhodné funkčné využitie a následne celkovú obnovu v súlade ustanoveniami Zákona č.49/2002 Z. z o pamiatkovom fonde. Pred zásahmi do terénu resp. obnovou, je potrebný AG výskum.

1. Hlavná výrobná budova:

Hlavná výrobná budova dominuje celému areálu, nachádza sa v jeho juhozápadnom ohraničení, v tesnej blízkosti toku Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná hlavnou fasádou. Predstavuje samostatne stojacu stavbu obdĺžnikového pôdorysu, s orientáciou dlhšej strany do nádvorja areálu.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba spolu s komínom, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky a uvádzané technické zariadenie. Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy. Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú utilitárne prístavby zo SV strany.

Technologické a strojové zariadenie:

12 ks Bock aparáty – nitované, valcové zariadenie s postrannými ozubenými kolesami

8 ks Refišeranty – zariadenie vaňového tvaru, nitované s ozubenými kolesami

11 ks Zahrievačov z. r. 1948

Jednotlivé zariadenia sú umiestnené na 3.N.P. hlavnej výrobnéj budovy.

Zhodnotenie významu:

Hlavná výrobná budova je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1900), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji a strojovom vybavení technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád a očistenia budovy od utilitárnych, nepodstatných a nehodnotných prístavieb.

2. Administratívna budova:

Administratívna budova je situovaná v rámci areálu v jeho juhozápadnom ohraničení, JV vedľa budovy skladu 1, v blízkosti toku Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná kratšou stranou fasády. Predstavuje samostatne stojacu stavbu pôdorysného tvaru U a spolu s mladšími prístavbami (južnou a severnou) obdĺžnikového pôdorysu sú paralelné s budovou skladu 1.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky. Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany sú aj obidve prístavby (severná a južná) a v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy.

Architektonické a výtvarné prvky:

- zaklenutie suterénu, kamenné schodištia, plastická výzdoba fasád.

Remeselné detaily :

- zachované slohové drevené dvere, dvere zo železných plátov, presklenná drevená stena schodiska.

Zhodnotenie významu:

Administratívna budova je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1869), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád. Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

3. Starý sklad

Budova skladu 1 je situovaná v rámci areálu v jeho juhozápadnom ohraničení, vedľa hlavnej výrobnéj budovy (JV smerom), v blízkosti potoka Trnávka a ulice Šrobárovej, do ktorej je orientovaná kratšou stranou fasády.

Predstavuje samostatne stojacu stavbu obdĺžnikového pôdorysu, orientovanú dlhšou stranou do nádvorja areálu, ktorá je paralelná s hlavnou výrobnou budovou.

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, slohové omietky a uvedené technické zariadenie. Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy.

Architektonické a výtvarné prvky:

- dekoratívne prvky fasád.

Technické zariadenia:

- samočinná, vagonetová váha pre zaťaženie 500g, SCHAEFFER BUDENBERG, Magdeburg BUCKAU, No64932, Fr. Wiesner Chrudin – je situovaná na najvyššom podlaží. Mostné teleso s visutou dráhou, s elektrickými vozíkmi, ktorá tvorí spojnicu cukorného skladu 1 s cukorným skladom 2.

Zhodnotenie významu:

Budova skladu 1 je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu v r.1900), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky) , architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje komplexnú obnovu fasád. Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

4. Nový sklad

Budova skladu 2 je situovaná v rámci areálu cukrovaru v juhozápadnej časti, v blízkosti ulice Šrobárovej a toku Trnávka a juhovýchodne od administratívnej budovy. Predstavuje samostatne stojacu stavbu lichobežníkového pôdorysu, ktorého všetky strany sú orientované do nádvorja areálu..

Špecifikácia pamiatkových hodnôt:

Predmetom pamiatkovej ochrany je rozsah celej parcely, hmotovo-priestorová skladba, dispozícia, exteriérový výraz fasád, všetky umelecko-remeselné prvky a detaily, historické omietky a uvedené technologické zariadenie.

Súčasťou predmetu pamiatkovej ochrany v rozsahu príslušnej parcely sú tiež archeologické nálezy. Predmetom pamiatkovej ochrany nie sú utilitárne prístavby a juhozápadná prízemná prístavba.

Architektonické a výtvarné prvky:

- plastická výzdoba fasád.

Remeselné detaily :

- drevené jednoduché zábradlia, dvere zo železných plátov.

Zhodnotenie významu:

Budova skladu 2 je nositeľom urbanistickej hodnoty (situovanie objektu mimo historickej zástavby mesta, v jej tesnej blízkosti), hodnoty veku (vznik objektu r.1910-17), hodnoty dokumentu (ako výpoveď o vývoji technickej pamiatky), architektonickej hodnoty.

Návrh opatrení:

Pre zlepšenie celkového stavu si budova vyžaduje obnovu fasád. Pred zásahmi do terénu, resp. obnovou je potrebný AG výskum.

Celé riešené územie zóny Trnava – Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, vyhlásenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky dňa 14.07.2006 rozhodnutím, v ktorom sú stanovené i limity novej zástavby na území zóny Trnava – Cukrovar.

Tieto limity boli doplnené na prejednaní podmienok rozhodnutia o vyhlásení ochranného pásma PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava dňa 15.08.2006.

Limity určené pre územie zóny Trnava – Cukrovar nachádzajúce sa v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných Národných kultúrnych pamiatok Cukrovar a Budova administratívna Trnava, sú špecifikované v časti A.2.4.3.

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).

V Štátnom archíve Bratislava, pobočka Trnava sú uvedené o týchto objektoch nasledovné údaje:

- v r. 1921 zasadala stavebná komisia, ktorá rozhodla o presune melasníka (tehlová budova) a melasového rezervoáru (valcová nádrž) na protiahlý pozemok cukrovaru – cez ulicu, z dôvodu prístavby hlavnej výrobnéj budovy
- v r. 1922 – 23 sa vykonal presun melasovej nádrže (o objeme 2050 m³ cez ulicu
- pred presunom bol na protiahlej strane nad tokom Trnávka vybudovaný oporný múr, zčasti slúžiaci ako základ rezervoáru, a viedol i popri melasníku.

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), ktoré bude potrebné po ich prieskume a odkrytí náležite prezentovať.

Vo výkresovej časti sú zakreslené relikty, ktoré boli doposiaľ zamerané, resp. ktoré bolo možné identifikovať na pôvodných historických mapových podkladoch.

Prezentáciu zachovaných častí Barbakanu bude potrebné riešiť v rámci predpokladaného podchodu a verejného priestranstva pre chodcov v smere od Štefánikovej ulice do zóny Trnava Cukrovar.

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

Vlastník areálu Cukrovar v Trnave predpokladá využitie riešeného územia zóny v rozsahu:

- rozsah komerčných plôch: 146000 – 183 500 m² PP
- počet bytových jednotiek: cca 1 500 – 1 870
- celková podlažná plocha: 300 000 – 335 000 m²

s uplatnením 30 % koeficientu zastavanosti územia, bez započítania:

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

Pri takto stanovenom lokálnom programe je zároveň potrebné pri základnom funkčnom a priestorovom usporiadaní a členení územia rešpektovať Zadanie pre spracovanie ÚPN Z Trnava – Cukrovar a rozhodnutie PÚ SR o vyhlásení OP PR Trnava a NKP Cukrovar a Budova administratívna Trnava.

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 horizontálnej 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 vytvárať 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 verejných parkových plôch.

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
- doplňujúcimi 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)
- doplňujúcimi blokmi sú priestory prístupových komunikácií s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou

Sektor E:

- rozčlenený na sústavu prepojených hlavných verejných priestorov komunikačnej kostry zóny a prvkov uličnej zelene, s príslušným uličným mobiliárom.

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 pridruženými 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 pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.03.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.04.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.05.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.06.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.07.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.08.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry zóny s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.09.	verejný priestor hlavnej komunikačnej kostry mesta s pridruženými chodníkmi a verejnou zeleňou
		E.10.	verejný priestor určený pre verejné parkovisko, resp. park. dom, s pridruž. chodníkmi a verejnou zeleňou, v prognóznom období rezerva pre hlavnú komunikačnú kostru zóny

A.2.5.1. Riešenie bývania

Na území zóny Cukrovar sú vytvorené predpoklady pre bytovú výstavbu na plochách polyfunkcie s prevahou bývania (rozsah OV do 25 % PP) v:

- sektore A:
 - blok A.01 – A.04
 - blok A.10 – A.13
- sektore B:
 - blok B.01, B.03, B.05, B.07, B.09

kde sa predpokladá na základe potrieb vlastníka územia, resp. investora realizácia cca 1 500 b.j.

Pri zohľadnení očakávanej obložnosti 2,8 obyv./b.j. bude na území sektorov A a B v bytových domoch cca 4 200 obyvateľov.

Pri vyhodnocovaní max. únosnosti územia je možné stanoviť priemerný ukazovateľ hrubej PP/1 b.j. cca 100 m² (vrátane spoločných priestorov, základnej vybavenosti bytu a plochy priečok a stien).

Predpokladaný rozsah bývania na území sektorov A a B:

ozn. bloku	prevažné funkčné využitie	bývanie (max. počet b.j.)	počet obyv.	b.j./ha
Sektor A				
A.01.	bývanie BD	135	378	
A.02.	bývanie BD	160	448	
A.03.	bývanie BD	150	420	
A.04.	bývanie BD	140	392	
A.10.	bývanie BD	150	420	
A.11.	bývanie BD	150	420	
A.12.	bývanie BD	150	420	
A.13.	bývanie BD	125	350	
Sektor A celkom		1 160	3 248	
Sektor B				
B.01.	bývanie BD	70	196	
B.03.	bývanie BD	70	196	
B.05.	bývanie BD	60	168	
B.07.	bývanie BD	50	140	
B.09.	bývanie BD	90	252	
Sektor B celkom		340	952	
Sektor A + B (vrát. pričl. verej. priestr.)		1 500	4 200	117

Okrem toho vo vymedzených sektoroch mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia je možné realizovať obytnú funkciu v limitovanom rozsahu:

- sektor C:
- blok C.01, C.03, C.05, C.06, C.08, C.10
- sektor D:
- blok D.01, D.03, D.04, D.05

Príslušný regulatív predpokladá možný podiel bývania na mestotvornej polyfunkcii do 25 - 30 % PP.

Max. rozsah bytovej funkcie na plochách mestotvornej polyfunkcie:

ozn. bloku	dominantné funkčné využitie	Predpokl. max. rozsah PP celkom v %	Max. počet b.j.
Sektor C.			
C.01	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	133 - 160
C.03	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	75 - 90
C.05	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	25 - 30
C.06	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	29 - 35
C.08	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	25 - 31
C.10	mestotvorná polyfunkcia, OV	25 - 30	21 - 26
C sektor celkom			308 - 372
Sektor D.			
D. 01	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.03	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.04	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D.05	mestotvorná polyfunkcia, OV		0
D sektor celkom			0

V sektore D sa nepredpokladá pri rekonštrukcii a reanimácii historických objektov vytvárať nové trvalo obývané bytové jednotky.

Vzhľadom na stav ŽP v sektore D.04, obmedzujúce priestorové podmienky a veľkú intenzitu automobilovej dopravy aj v budúcnosti, je potrebné vytvoriť podmienky na zmenu súčasnej obytnej funkcie v jestvujúcich objektoch (12 b.j.) a jej nahradenie funkciou občianskeho vybavenia a služieb.

A.2.5.2. Riešenie občianskej vybavenosti

Občianska vybavenosť bude zastúpená v zóne Cukrovar v rozsahu:

- sektor A:
 - občianske vybavenie ako doplnková funkcia k obytnej funkcii v rozsahu cca do 20 % PP
 - občianske vybavenie bude lokalizované najmä na 1. NP a bude vytvárať kvalitný parter mestského typu v uličnom priestore
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore A:
 - 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
 - prípustná doplnková vybavenosť:
 - 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).

- sektor B:
 - občianske vybavenie ako doplnková funkcia k obytnej funkcii v rozsahu cca do 20 % PP
 - občianske vybavenie bude lokalizované najmä na 1. NP a bude vytvárať kvalitný parter mestského typu v uličnom priestore
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore B:
 - 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
 - prípustná doplnková vybavenosť:
 - 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).

- sektor C:
 - občianske vybavenie ako dominantná funkcia vo vymedzených blokoch mestotvornej polyfunkcie, tvorí min. 70 % celkovej PP

- občianske vybavenie na 1. NP bude orientované do hlavných a vedľajších priestorov pešej zóny a bude bohato štruktúrované tak, aby svojou štruktúrou umožnilo dosiahnuť dostatočnú kvalitu hlavného verejného spoločenského priestoru zóny Cukrovar.
- vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore C:
 - administratíva
 - nákupné a kultúrne centrá mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
 - 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 v objektoch mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
- sektor D:
 - občianske vybavenie je rozhodujúcou zložkou v rekonštruovaných a reanimovaných historických objektoch cukrovaru zapísaných do zoznamu NKP, resp. do zoznamu pamätihodností mesta
 - vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia v sektore C:
 - administratíva
 - nákupné a kultúrne centrá mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
 - obchod s čistou prevádzkou
 - verejné stravovanie
 - zariadenia prechodného ubytovania (hotely)
 - kultúra (divadlá, kiná, kluby, výstavné priestory a galérie, informačné a propagačné centrá apod.)
 - oddychové a športovorekreačné zariadenia v objektoch mestského typu (viacpodlažné objekty s mestským parterom)
 - na základe špecifikácie zástupcu vlastníka možno predpokladanú štruktúru občianskeho vybavenia v jednotlivých objektoch špecifikovať nasledovne:
 - hlavná výrobná hala:
 - časť A (severná):
 - mediatéka – kultúrno-osvetové zariadenie 21. storočia
 - časť B (južná):
 - administratíva – 4 podlažia
 - expozícia s ukážkami pôvodnej technológie výroby cukru
 - pristavaný objekt kotolne:
 - technické a skladové zázemie mediatéky
 - sklad cukru I:
 - horné 2 podlažia – múzeum výroby cukru, resp. galéria prepojená horným mostom so skladom cukru II
 - časť A (južná):
 - administratíva – 3 podlažia
 - časť B (severná):

- prechodné ubytovanie
- sklad cukru II:
 - prízemie – vybavenosť
 - 1 – 3. poschodie – hotel, alt. administratíva
 - 4. poschodie – vybavenosť, galéria, kultúra
 - prístavba na južnej fasáde:
 - 2 PP – parkovisko
 - 3 NP – vybavenosť.

Predpokladaný rozsah občianskeho vybavenia v zóne Cukrovar:

Ozn. bloku	Dominantné funkčné využitie	Predpokl. max. podiel OV na PP v %	Max. rozsah OV v bloku (m ²)
Sektor A			
A.01.	bývanie BD	20	2 000
A.02.	bývanie BD	20	2 200
A.03.	bývanie BD	20	2 000
A.04.	bývanie BD	20	2 000
A.10.	bývanie BD	20	2 000
A.11.	bývanie BD	20	2 000
A.12.	bývanie BD	20	2 000
A.13.	bývanie BD	20	2 000
Sektor A celkom			16 200
Sektor B			
B.01.	bývanie BD	20	1 000
B.03.	bývanie BD	20	1 000
B.05.	bývanie BD	20	800
B.07.	bývanie BD	20	800
B.09.	bývanie BD	20	1 200
Sektor B celkom			4 800
Sektor A + B celkom			21 000
Sektor C			
C.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	37 345 – 53 350
C.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	20 615 – 29 450
C.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	7 250 – 10 355
C.06.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	8 050 – 11 500
C.08.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	7 280 – 10 400
C.10.	mestotvorná polyfunkcia, OV	70 - 100	6 090 – 8 700
Sektor C celkom			123 755

Sektor D			
D.01.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	22 500
D.03.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	12 500
D.04.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	3 000
D.05.	mestotvorná polyfunkcia, OV	100	500
Sektor D celkom			38 500
Rozsah OV v zóne celkom			183 255

A.2.5.3. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Širšie dopravné vzťahy

Historický vývoj mesta Trnava, situovaného v obdĺžnikovom pôdoryse mestských hradieb, formoval dopravnú štruktúru ciest regiónu, zbiehajúcich sa do ťažiska zo všetkých radiálnych smerov: Viedeň - Bratislava, Malé Karpaty, Morava a Záhorie (Via Bohemica), východné svahy Malých Karpát, stredné Považie - Leopoldov, Šintava - Nitra, - Galanta. Mesto Trnava sa postupne rozvíjalo excentricky na všetky smery a ich medzipriestory, čo si vyžiadalo budovanie radiálno-okružného komunikačného systému, využívajúc cesty I., II. a III. triedy, v 2/2 19. storočia aj železnice.

Železničná doprava pripája mesto Trnava na sieť medzinárodného a celoštátneho významu tromi traťami, ústiacimi do hlavnej stanice Trnava: trať M.120 Bratislava – Žilina, trať M.116 – Trnava – Jablonica – Kúty – ČR, trať M.133 Sereď – Galanta – Štúrovo.

Diaľničné väzby medzinárodného významu preberá diaľnica D1 z Bratislavy do Žiliny a rýchlostná cesta R1 Trnava – Nitra s uzlom priamo na juhovýchodnom okraji mesta.

Základ radiálno-okružného komunikačného systému dáva Trnave juhovýchodná časť vonkajšieho okruhu po Piešťanskú radiálu I/61 a severovýchodné pokračovanie okruhu po Českú radiálu cesty I/51 – Trstínska (tzv. Severný obchvat), ktorý je v súčasnosti v realizácii, s predpokladom jeho ukončenia do dvoch rokov. Na okruhu sú plánované križovatky:

- s cestami I. triedy:
 - Bučianska (I/61)
 - Trstínska (I/51)
- s cestami II. triedy:
 - Špačinská (II/504, II/560)
- s mestskou cestnou sieťou:
 - Chovateľská, Pri kalvárii
 - J. Hlúbika (v prognóznom období).

Pre zónu Cukrovar, ako aj pre rozvoj celého severného segmentu medzi Trstínskou a Hajdóczyho (priestor medzi MK Ústianska, Slniečná, Cukrová, žel. vlečka pri kalvárii) je nevyhnutné postaviť pripojenie na okruh v lokalite:

- Chovateľská
- J. Hlúbika (Hajdóczyho) – následne

tak, aby doprava smerujúca z regiónu a prilahlých zón mesta bola rovnomerne rozdeľovaná do vnútorného mesta a nezaťažovala dotknutú mestskú radiálno-okružnú komunikačnú sieť (najmä Rybníková, Hospodárska, Trstínska, Šrobárová ul., Zelený krížek).

Širšie vzťahy a regulácia na dopravnej sieti

Regionálne cesty sú v súčasnosti dvojpruhové, ústia po obvode do centra mesta v nasledovnej funkčnej hierarchii k zóne Cukrovaru:

- Cesta I/51 zo smeru ČR, v meste ako MK Trstínska je zároveň západnou hranicou širšieho riešeného územia zóny Cukrovar, k železničnej stanici Trnava pokračuje ako MK Hospodárska, zbernej funkcie B1
- Cesta I/61 - Bučianska zo smeru Piešťany po križovatku s MK Hlboká, funkcie B1
- Spojnica MK Rybníková je funkčná peáž ciest I/51 a I/61 a zároveň hlavná zberná komunikácia na južnej hranici riešenej zóny, v súčasnosti hlavná zberná B1
- Cesta II/504 ako západná radiála mesta od Modry a Bratislavskej časti Malých Karpát, MK Ružindolská v križovatke s Trstínskou môže byť jedným z hlavných prípojných uzlov do riešenej zóny, vo funkcii zberná trieda B2
- Spojnica západných radiál a severovýchodných radiál ciest II. a III. triedy, funkcie B2 zo smerov: Biely kostol – III/0545 T. Vansovej, Dolné Orešany – III/50410 Dolná Krupá, Špačince – II/560 Dechtice, Malženice – II/504 do Vrbového, z juhu zo smerov Zavar a Šúrovce – III/5131, a Zeleneč, Majcichov – III/061018 v súčasnosti prechádza pri južnom okraji zóny Cukrovar (Rybníková ul.) a západnom okraji zóny Cukrovar (Hospodárska, Trstínska) , v blízkej budúcnosti sa však presunie do trasy budovaného severného obchvatu.

Cestnú a diaľničnú sieť SR využíva systém diaľkovej a regionálnej hromadnej autobusovej dopravy, ktorá je ekologickou alternatívou širších väzieb mesta so stanicami ŽS/AS Trnava a AS Zelený Kríček (s funkciou „veľká zastávka“, v priamom kontakte so zónou Cukrovar).

Pripojenie zóny Cukrovar

Vymedzené územie zóny Cukrovar je ohraničené cestnými a miestnymi komunikáciami, ktoré ju pripájajú na komunikačný systém mesta a regiónu. Pripojenie zóny dopĺňajú výrazné pešie väzby najmä na centrum a plocha druhej najvýznamnejšej zastávky verejnej hromadnej dopravy SAD – Zelený Kríček.

Cestná doprava

Južnú hranicu zóny tvorí prieťah cesty I/51 MK Rybníková (vymedzený blok E.09) s križovatkami MK: Hlboká, Jeruzalemská, Jerichová, Hornopotočná, Štefánikova,

jednosmerne Zelený Kríček do zóny a Šrobárova zo zóny. Vzhľadom na deliaci účinok MK Rybníkovej k centru mesta bude potrebné navrhnuť regulačné opatrenia na zníženie už dnes vysokej intenzity dopravy (24 tis. voz./24h), ktorá aj po dobudovaní cestného okruhu na obvode mesta nebude klesať (predpokladá sa však zmena štruktúry dopravnej záťaže, s výrazným poklesom nákladnej automobilovej dopravy).

Západnú hranicu zóny tvorí prieťah cesty I/51 od moravskej hranice, v meste MK Trstínska, s križovatkami:

- Ružindolská - Cukrová,
- Šrobárova - T. Vansovej

a ďalej v pokračovaní MK Hospodárska, s križovatkou:

- Zelený kríček.

Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) navrhuje:

- MK Trstínska s dosahovanou intenzitou dopravy 20 tis.voz./24h (úsek Cukrová – Šrobárova)
- MK Hospodárska (úsek Šrobárova – Zelený kríček)

rozšíriť rozšíriť na 4 jazdné pruhy (s predpokladom hlavných nástupných smerov do zóny Cukrovar).

Severnú hranicu zóny tvorí MK Cukrová (vymedzený blok E.02), ktorá je spojnicou Trstínskej a Hajdóczyho ul. na východe. MK Cukrová je novou rozvojovou osou pre vznikajúce polyfunkčné zóny s prechodom do krajiny smerom k severnej časti vonkajšieho cestného okruhu mesta. Vzhľadom na voľnú kapacitu je Cukrová potenciálnou prípojnou komunikáciou zóny Cukrovar, s 2 novými navrhovanými križovatkami.

Východnú stranu zóny Cukrovar tvorí hranica mestských pozemkov športu s veľkým rozvojovým potenciálom a oplotenie areálu cukrovaru, t.č. bez cestnej komunikácie, navrhuje sa tu hlavná obslužná MK (vymedzené bloky E.06, E.07).

Pešie väzby

V zóne Cukrovar sú vzhľadom na jej význam a budúce funkčné využitie vytvorené podmienky na nadštandardný podiel kvalitných verejných peších plôch a priestranstiev, s primeraným vybavením drobnou architektúrou, zeleňou a vodnými prvkami.

Hlavný nástup chodcov sa predpokladá v predĺžení osi pešej zóny v centre mesta Hlavná – M.R. Štefánika – severne do zóny Cukrovar, cez MK Rybníková. Severná pešia os pokračuje v ťažiskovej línii navrhovanej štruktúry OV (vymedzený blok C.01-10) smerom k Cukrovej a ďalej okrajom navrhovanej štvrte bývania (sektor A) pozdĺž športovorekreačnej zóny Slávia, severným smerom cez navrhovaný lesopark k športovorekreačnému areálu Štrky.

Na základe požiadavky Mesta Trnava bude prepojenie pešej zóny Hlavná ul. – Štefánikova ul. v smere do zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ulice riešené ako bezkolízny podchod pre chodcov, s atraktívnou občianskou vybavenosťou a prezentáciou zachovalých artefaktov historického barbakanu a strážnice. Rozsah a priestorové usporiadanie podchodu budú musieť zohľadniť výsledky archeologického prieskumu, ktorý tu bude potrebné uskutočniť. Výstavba podchodu v tejto lokalite bude veľmi náročná vzhľadom na veľký rozsah podzemných trás technickej infraštruktúry celomestského a regionálneho významu v danom priestore.

Hlavným peším priestorom zóny Cukrovar sú vymedzené plochy v sektore C:

- blok C.11.
- blok C.12.

ktoré na úrovni terénu budú mať charakter verejného priestranstva, neustále bez obmedzenia prístupného verejnosti.

Na tieto verejné pešie priestory budú nadväzovať priečne podružné pešie plochy a priestory:

- blok C.02.
- blok C.04.
- blok C.07.
- blok C.09.

Ako pešie zóny sú navrhované i rozsiahle plochy verejnej parkovej zelene v rozsahu:

- blok E.01. – pridružené plochy zelene k parku Kalvárie, s vylúčením dopravy z ul. Pri kalvárii (v úseku Hospodárska – Cukrová ul.)
- blok A.05. – malá parková plocha v rámci obytného sektora A
- blok A.14. – malá parková plocha v rámci obytného sektora A

Jasne diferencované trasy a plochy pre chodcov, oddelené od automobilovej dopravy budú budované vo verejných priestoroch hlavnej dopravnej kostry zóny Cukrovar, s nadštandardným podielom peších plôch, orientovaných najmä na parter občianskeho vybavenia v priľahlých blokoch:

- blok E.03.
- blok E.04.
- blok E.05.
- blok E.06.
- blok E.07.
- blok E.08 (cez blok B.08. až do parku Kalvárie).

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

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)

Cyklistické trasy mesta

Mesto Trnava nemá založený cyklistický komunikačný systém, ktorý sa v súčasnosti začína iba rozvíjať.

Vzhľadom na konfiguráciu rovinatého terénu a bodovému charakteru historického svojho urbanistického pôdorysu má však mesto Trnava veľmi dobré predpoklady na rozvoj cyklistickej dopravy, ktorá môže v návrhovom období okrem rekreačnej funkcie prevziať i významný podiel osobnej dopravy obyvateľov mesta (najmä v jeho centrálnej časti).

Hlavnú základnú koncepciu rozvoja cyklistickej dopravy stanovuje Územný plán mesta Trnava (aktualizácia 2004).

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

Základom systému alternatívnych druhov dopravy s optimálnou pešou dostupnosťou je ponechanie AS regionálnej autobusovej dopravy na jednosmernej MK Zelený kríček. Navrhuje sa pozdĺžne radenie 2x4 polotesných zastávok (4*15m) vo dvoch radoch, oddelených od 2 jazdných pruhov jednosmernej MK.

Priestor ulice Zelený kríček má šírkové možnosti aj na jeden jazdný pruh v protismere, čo sa navrhuje ako územná rezerva pre prípad preťaženia križovatiek na Hospodárskej a Trstínskej ulici, resp. pri zaistení obchádzkových trás počas rekonštrukcie nosných jestvujúcich komunikácií (Šrobárova ul.).

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 zabezpečuje dostupnosť cieľov v izochróme do 300 m.

Posúdenie navrhovaných kapacít

Akékoľvek návrhy dopravnej obsluhy zóny Cukrovar a iných priestorov severne nad historickým centrom mesta sú podmienené účinnými opatreniami na celej komunikačnej sieti mesta.

V návrhovom období bude potrebné v súlade s odporúčaniami projektu ECOCITY, v súlade so zámermi platného ÚPN, znižovať dopravné funkcie zberných radiál a zberných okruhov smerom k centru mesta, postupne od B1 cez B2 na B3. Nová polyfunkčná zóna v tesnej blízkosti historického centra mesta má prebrať tie funkcie centra, ktoré sú náročné na dopravu, lebo ich vzhľadom na kultúrno-historické regulatívy nemožno lokalizovať v jadre mesta.

Od posledného sčítania dopravy SSC r.2000 (resp.2001) boli aktualizované intenzity na hlavných komunikáciách v roku 2005, a pri projektovaní nových zón mesta Trnava. Obstarávateľ ÚPN - Z neposkytol spracovateľovi podklady o súčasnej a výhľadovej dopravnej situácii, vyvolanej novými plánovanými investíciami celomestského dopadu, ani lokálneho na riešenie zónu Cukrovar, ako sú: výpočty

zaťaženia a únosnosti križovatiek Trstínska/Ružindolská s plánom jej prestavby na MOK, križovatka Trstínska/T.Vansovej od pritiaženia dopravou zo zón Kočišské, Kamenný Mlyn, Nad Kamennou cestou a Biely Kostol a pod.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, posúdenie komunikačnej siete mesta bude možné urobiť po generálnom dopravnom prieskume v r.2007, ktorý sa vyžaduje v rámci Zadania pre GDP mesta Trnava, (spracovateľ: Dopravoprojekt, a.s. Bratislava, 2007).

Zóna Cukrovar sa bude pripájať predovšetkým na hlavné priedahy ciest, ktoré ju vymedzujú. V roku 2006 zverejnila SSC Bratislava koeficienty rozvoja dopravy na diaľničnej, rýchlostnej a regionálnej cestnej sieti I., II. a III. triedy podľa jednotlivých VÚC. Rozvojové koeficienty možno považovať za dostatočné pre odhad rastu dopravy na priedahoch ciest mestom Trnava, a zároveň zohľadňujúce aj primeraný rozvoj mesta a jeho zdrojovú a cieľovú dopravu. V návrhu výhľadového zaťaženia je potrebné zohľadniť výstavbu severného obchvatu mesta cestou I/51 s podielom dopravy ktorú pritiahne, ako aj pritiaženie zdrojovou a cieľovou dopravou navrhovanej zóny Cukrovar.

Pre posúdenie pritiaženia komunikačnej siete možno vychádzať z týchto predpokladov výhľadového zaťaženia od nových polyfunkčných zariadení podľa projektu ECOCITY k roku 2020, ako aj z koncepčných úvah mesta o prestavbe priedahu cesty I/51 Rybníková:

1. ÚPN-Z Cukrovar predpokladá v súlade so zámerom štátu a mesta (ÚPN-M Trnava), dobudovanie severného obchvatu – časti okruhu od Piešťanskej až po Trstínsku – I/51, funkcie B1. Cieľom vonkajšieho okruhu mesta Trnava je usmerniť nežiadúcu tranzitnú a ťažkú zdrojovú a cieľovú dopravu po obvode a radiálach k cieľom tak, aby sa dosiahlo odľahčenie okruhu funkcie mestských tried B2 okolo centra mesta v MK Kollárova, Hospodárska, Rybníková, Zelený krížek, Šrobárova, Hlboká, Sladovnícka, Tamaškovičova, Dohnányho, Kollárova, a križovatiek na nich.
2. obmedzenie bariéry MK Rybníková medzi historickým a novým centrom mesta nad Rybníkovou (aj zóna Cukrovar) sa navrhuje na severe rozčlenením a rozdelením dopravnej záťaže i na MK Cukrová a na východe v koridore Slničná – J. Hlúbika.
3. pre novú MK Rybníková vo funkcii mestského bulvára B3 zberno-obslužnej funkcie sa stanovil regulatív maximálnej únosnosti na hodnotu $I_{max} = 22\ 000$ voz./24h a podiele do 5% ťažkých vozidiel, obsluhy historického centra a príľahlej časti novej zóny Cukrovar.
4. dopravné nároky zóny Cukrovar sa odvíjajú od návrhu rozvoja zóny. Funkčné plochy a objemy sú uvedené v prehľadnej tabuľke D1 Nároky na dopravu Z+C a parkovanie. Navrhované kapacity vyvolajú 29 995 jazd osobných voz/deň, 2307 NA/deň, 543 BUS/deň. Celková min. potrebná kapacita parkovísk podľa špecifikácie dopr. nárokov je 3884 státí/deň, celková min. dosiahnutá kapacita je 3 885 státí/deň. Dosiahnutá kapacita sa navrhuje v garážach v PP spolu 3 090 miest pod navrhovanými objektmi pre

krátkodobé parkovanie návštevníkov a dlhodobé odstavovanie vozidiel rezidentov. Pre krátkodobú návštevnosť zóny sa navrhuje 795 miest pozdĺžne v dopravnom priestore obslužných komunikácií.

5. rozdelenie dopravnej záťaže celkom 29 995 vozidiel denne vstupujúcich a vystupujúcich do a zo zóny tak, aby sa dosiahla environmentálna únosnosť na Rybníkovej a uliciach v kontakte s bývaním a rekreáciou v pomere:
 - z a do Rybníkovej 10+15 %, od Bučanskej, Špačinskej a Hlbokej 7500 sk.voz.
 - z Hospodárskej cez Zelený Krížek 10% 3300 sk.voz./24hod,
 - z Trstínskej + Vansovej – E.04 25%, 7500 sk.voz/24hod,
 - z Trstínskej a Ružindolskej do Cukrovej 20%, 6000 sk.voz/24hod,
 - na severe z Hajdóczyho – J.Hlúbika a okruhu do Cukrovej 20%, časť aj zo Špačinskej, priráženie spolu 6000 sk.voz/24hod.

6. z celkovej záťaže 29 995 vozidiel predpokladáme, že 50% rastu je obsiahnuté v rastových koeficientoch SSC pre výhľadové roky na mestských úsekoch cestnej siete, preto priráženie MK počítame z 50% objemu jázd Z+C na hlavných komunikáciách, : 15 000 sk.voz/24 hod. takto:

Celkový objem dopravy na hlavnej cestnej sieti podľa výsledkov sčítania dopravy na základnej cestnej sieti v r.1990 – 2000 a ich porovnanie s dopravným prieskumom v r. 2001 (x), podľa: Trnava - zóna Cukrovar P+R, návrh rastu dopravy s prirážením od zóny Cukrovar:

Číslo cesty	Sčítací úsek	Lokalita	Intenzity sk.voz/24 hod				Výhľad sk.voz/24hod			
			r. 1990	r. 2000	r. 2001 (x)	r. 2005	2005 - NA	2005 priráž. ½ zóny	Rok 2010	Rok 2010 + zóna
I/51	8-0794 16 (x)	Trstínska cesta	7 169	14 973	15 841	20655	14155	3750	21585	23285
I/51	8-0192 21 (x)	Rybníková	15 461	22 280	24 365	24302	17402	3750	25675	27765
I/51 Z	8-0792 46 (x)	Hospodárska	10 442	18 087	18 676	20906	18106	4500	27315	29485
II/504	8-2041 13 (x)	Ružindolská	5 263	7 996	11 980	9495		0	0	0

Rok 2005	NA	% NA	OA	S	NA na okruh	OA na okruh	Zost. r. 2005 na prirážahu	rok 2010 koef.*	rok 2020 koef.**
Rybníková	5303	21,8	18888	24302	3900	3000	17402	21720	23860
Hospodárska	3236	15,47	17600	20906	1600	1200	18106	22640	24770
Trstínska	5965	28,9	14613	20655	2500	4000	14155	17565	19185

Vysvetlivky:

Koeficienty rastu dopravy pre cesty I. triedy

ťažké vozidlá

ľahké vozidlá

*Rok 2010

1,21

1,26

**Rok 2020

1,31

1,38

Zaťaženie je stanovené na základe nasledovných predpokladov:

- Objem dopravy je podmienený kapacitou parkovacích a odstavných státi v celkovej ponuke pre 3 885 vozidiel s rozdelením v zmysle návrhu dopravného riešenia;
- Z celodennej intenzity 27 145 + 2 307 jázd NA a 543 jázd autobusov je stanovená návrhová intenzita rannej špičkovej hodiny v sústredených smeroch do polyfunkčnej zóny v skutočných vozidlách, spolu s logistikou;
- Smerová nerovnomernosť zaťaženia v špičkovej hodine bude v pomere 60:40
- Podiel špičkovej hodiny z celodenného zaťaženia, vzhľadom na vysoký podiel vybavenosti zóny, sa predpokladá 11%;
- Zaťaženie jednotlivých vstupov do riešenej polyfunkčnej zóny je v dostredných smeroch nasledovné:

➤ Špačinská + Bučanská cez Rybníkovú – E.07.	10%
➤ Hlboká cez Rybníkovú – Šrobárova	15%
➤ Trstínska + Vansovej – E.04.	25%
➤ Trstínska + Ružindolská cez Cukrovú – E.03	20%
➤ okruh cez Hlúbikovu a Cukrovú – E.06., E.07.	20%
➤ Hospodárska cez Zelený Krížek – Šrobárova	10%
spolu	100%

Jednotlivé podiely vstupov boli stanovené s ohľadom na zabezpečenie rovnomernosti zaťaženia jednotlivých sektorov z vonkajšej komunikačnej osnovy s dôrazom na ochranu prevádzkových podmienok na Rybníkovej ulici.

Z celkového výpočtu zaťaženia vyplýva, že najviac zaťaženým je úsek Hospodárska Vansová s rozvetvením do Rybníkovej a zo Šrobárovej, spolu 29 485 voz/24hod, ale jednosmerne na úrovni kapacity 2- pruhových MK.

Celkové zaťaženie Rybníkovej v roku 2010 (po postavení severného obchvatu I/51) s priradením zónou Cukrovar bude 25 675 voz/24hod, teda intenzita, ktorá bola nameraná metodikou SSC v roku 2005. Súčasný usporiadanie priesahu cesty I/51 v úseku Rybníková sú 2 jazdné pruhy a striedavo s 1 odbočovacím pruhom a 3 križovatkami neriadenými.

Ak sa zrekonštruje MK Rybníková podľa návrhu ÚPN-Z Cukrovar na 4- pruhovú smerovo rozdelenú komunikáciu, bude základná intenzita v roku 2020:

$I_{2020} \dots = 27765/4 = 6941$ voz/24hod/pruh menšia, než súčasná v roku 2005.

Záver:

Špičková intenzita na Rybníkovej podľa ÚPN-Z v roku 2010 sa predpokladá: 680 sk.voz/hod/pruh, v období rokov cca 2015-2016 je potrebné aktivovať novú križovátku na severnom obvate cesty I/51 (Hlúbikova ul.) a prepojenie do MK Cukrovej.

Návrh dopravnej obsluhy zóny

Zásady návrhu vychádzajú z podmienok Zadania pre ÚPN zóny Cukrovar Trnava (Ekopolis, 2006) a návrhu pripojenia zóny železničnou, cestnou, hromadnou autobusovou infraštruktúrou, cyklistickými a pešími ťahmi mesta Trnava.

Vnútorne členenie priestorov zóny je navrhnuté tak, aby bolo možné identifikovať tri environmentálne únosné typy dopravnej obsluhy:

- Územia s redukovanou dopravou (traffic reduced areas): priestor prilahlý k obom stranám bulvára Rybníková s redukovanou nákladnou dopravou, čo sa týka najmä dopadov na bloky: C.05, a C.10, ale aj námestia a Štefánikovej ulice.
- štvrte s dopravne upokojenými obchodnými ulicami (traffic calmed areas): obsluhované po obvode v dopravne rušnom prostredí ulíc: E.08. medzi sektorom D s historickou štruktúrou cukrovaru a parterom obchodov blokov C.01., C.03., C.05, bloku E.05. na rozhraní obytného sektora A a obchodného sektora C, blok E.03 ako integrujúci článok obytných sektorov A a B.
- obytné vnútrobloky bez motorovej dopravy, neprejazdné (car-free areas): sektorov bývania B, A, verejná zeleň blokov A.05 a A.14, obchodný peší priestor C.11., C.12. a rekreačné areály s vylúčenou dopravou s rozvoľnenou štruktúrou a menšou mierou intenzity dopravy len na obvode, vnútorne prepojené pešími ťahmi vo väzbe na krajinu (kalvária,) a mestskú zeleň (mestský park na severe a športoviská).

MK Rybníková:

Ulica Rybníková po odľahčení tranzitnej a nákladnej dopravy sa navrhuje ako hlavný obslužný ale aj upokojujúci prvok dopravy medzi historickým centrom Trnavy a novou polyfunkčnou zónou Cukrovar, použitím metódy DSGF na umožnenie plynulosti dopravy a priečne pešie väzby a križovanie dopravného prúdu IAD bez prerušovania v križovatkách. Bulvár Rybníková sa navrhuje vo funkcii B3 a kategórii, zloženej z dvoch jednosmerných MK so širokým deliacim pásom takto:

- 2*2 jazdné pruhy po 3,0m + v=0,25, jeden priebežný a druhý na odbočovanie vpravo, resp. vľavo do protismeru okolo prvku U-turn – „ostrovská slučka“,
- deliaci prvok U-turn šírky variantne 16 – 18 – 20m a dĺžky 170 – 220m je vložený medzi ulice Štefánikova, nová MK E.07. a Šrobárova ako obojstranná pomôcka pre prístup do zón pravým odbočením,
- deliaci zelený pás s prvkami zelene (územná rezerva pre budovanie podjazdov križovatiek na Rybníkovej ul. pre priebežnú dopravu podľa prognózneho riešenia),
- pre takto koncipovaný bulvár Rybníková je potrebné rezervovať koridor šírky najmenej 40 m, pri odvodenej kategórii B3-MZ30/40 + 2*4,5 m chodníky pozdĺž obojstrannej zástavby novej ulice.

MK Zelený krížek:

Autobusová veľká zastávka pozdĺž jednosmernej ulice Zelený Krížek je od prevádzky AD oddelená. Zberno-obslužná ulica B3 vychádza z MOK s Hospodárskej ul. a v križovatke sa rozvetvuje do Rybníkovej a Šrobárovej ul. ako aj do ulice M.R. Štefánika. Priečne usporiadanie priestoru Zelený Krížek je:

2 jazdné pruhy po 3,0m +0,25m, + 2*3m zastávkové pruhy pre 4 vozidlá BUS, 1 prejazdny pruh 4m na strane prilahlej k centru mesta, 1 zjazdny pruh 3m na obsluhu objektov pri mestských hradbách spolu s cyklistami, pešie priestranstvo cca 6-8 m s drobnou architektúrou a zeleňou.

MK Šrobárova ulica:

Šrobárova ulica sa navrhuje na funkciu zberno-obslužnej jednosmernej ulice B3 s nižšími parametrami prejazdnosti kat. MOU 9,5/30 s 1 parkovacím pruhom, cyklistickým pásom 3m a obojstranným chodníkom. MK Šrobárova je zaústená do dvojpruhovej okružnej križovatky na Hospodárskej s MK T. Vansovej. Starý most cez Trnávku sa navrhuje rozdeliť na 1 pruh pre vstup AD do križovatky, pás pre cyklistov, chodcov a zjazdny chodník prístupu k uvažovanému objektu Lidl.

MK Cukrová:

Cukrová ulica tvorí severnú hranicu zóny, ako spojnica Trstínskej Slnecnej ul. (ul. J. Hlúbika) na východe vo funkcii novej dopravnej osi v severnej časti mesta pod vonkajším severným cestným obchvatom. V súvislosti s vyššie uvedenými koncepčnými zásadami znižovania dopravnej záťaže v centre mesta sa MK Cukrová navrhuje do funkcie zbernej B2 dvojpruhovej MK a v úseku v dotyku so zónou Cukrovar v kategórii MZ14/50.

V prognóznom období sú križovatky na Cukrovej ul. v mieste ukončenia blokov E.03. a E.06. riešené ako malé okružné križovatky (MOK) tak, aby v prípade nárastu dopravnej záťaže bol vymedzený dostatočný priestor na ich prestavbu. Zároveň usporiadania križovatiek je obsiahnutý v príslušnom výkrese B.03.

MK vo vymedzenom bloku E.06:

MK bude zabezpečovať dopravno-parkovacie funkcie obsluhy zóny v dotyku obytného územia sektora A so športovorekreačnou zónou Slávia, v navrhovanej kategórii MO 12/30. Vyústenie do MK Cukrová je v prognóze riešené križovatkou typu MOK, s pôdorysnou plochou 40/40m.

MK vo vymedzenom bloku E.07:

MK bude zabezpečovať dopravno-parkovacie funkcie obsluhy zóny v dotyku mestotvornej polyfunkcie sektora C so športovorekreačnou zónou Slávia, v navrhovanej kategórii MO 12/30.

Križovatky nadradeného komunikačného systému:

Križovatky nadradeného komunikačného systému sa v zmysle posúdenia priepustnosti navrhujú takto:

Križovatka Hospodárska – Zelený Krížek je trojramenná, za predpokladu ponechania križovatky Hospodárska/Študentská so SSZ ako dávkovača dopravy na ťahu cesty I/51 sa navrhuje ako MOK jednopruhovú so súčasným pripojením čerpacej stanice

PL. Bezpečný prechod peších a cyklistov sa navrhuje cez deliace ostrovčeky smerom k biokoridoru Trnávky a k AS.

Križovatka Hospodárska – T. Vansovej – Trstínska – MK bloku E.04. v zóne – Šrobárova je navrhovaná ako dvojpruhová okružná križovatka predĺženého pôdorysu dĺžky 100m. Vzhľadom na očakávané vyššie intenzity z hlavných smerov: Trstínska – Hospodárska, sa navrhuje v prognóznom horizonte podjazd s 2 jazdnými pruhmi, spolu 9 m široký, dĺžka rámp 130 -140m (viď. príslušný výkres B.03.1.) Jednosmerné pripojenie Šrobárovej je kolmé, aby vznikol prepletový úsek min. 40 m dlhý. Prehľadný a chránený prejazd cyklistov a prechod pre chodcov v zmysle návrhu usporiadania sa navrhuje v priestoroch cez deliace ostrovčeky.

Križovatka Trstínska – Ružindolská – Cukrová je navrhovaná v zmysle vypracovaného projektu stavby MOK s by-passmi pre všetky 4 hlavné smery, vzhľadom na ich nadradený význam v komunikačnom systéme mesta.

Vnútornú kompozičnú a dopravnú osnovu zóny Cukrovar, vzhľadom na funkčnú náplň návrhu tvoria hlavné obslužné ulice funkcie C1, ako obchodné ulice na hraniciach funkčných priestorov A, B, C a D.

Obchodná ulica zóny integruje dopravné a spoločenské funkcie zóny pozdĺž MK funkčnej úrovne C1 kategórie MO12/30 s 2 jazdnými pruhmi, obojstranným pozdĺžnym parkovaním prerušovaným alejou stromov, širokými chodníkmi 4-6 m pozdĺž obchodných blokov OV aj bývania podľa dispozície návrhu. Vyústenie do MK Cukrová v priestore bývalej železničnej vlečky sa rezervuje na križovatku typu MOK, s pôdorysnou plochou 40/40m.

Navrhované vnútrozonálne MK vo vymedzených blokoch E.04. a E.05. sú navrhované v predĺžení MK T. Vansovej východným smerom, funkcie C1, kategórie MO12/30 ako hlavný nástup od Hospodárske ul., smerom cez zónu s pozdĺžnym parkovaním a zabezpečeným možným pokračovaním cez MOK do športovorekreačnej zóny Slávia.

Obsluha jednotlivých vymedzených blokov v sektoroch mestotvornej vybavenosti C a D, ako aj vymedzených blokov v sektoroch viacpodlažného bývania A, B, sa navrhuje priamo z dopravnej kostry, ale aj prístupovými obslužnými MK funkcie C3 v zónach s obmedzenou automobilovou dopravou v kategórii MO5,5/30 do garáží v suteréne blokov, resp. jednopruhovými obojsmernými MOU2,75/20, končiacimi slepo s obratiskom, alebo výnimočne prejazdom cez pešiu vyvýšenú úroveň zjazdného chodníka.

Parkovanie vozidiel návštevníkov a garážovanie

Parkovanie vozidiel návštevníkov a garážovanie vozidiel obyvateľov je regulatívom zaťaženia zóny individuálnou a nákladnou dopravou.

Návrh potrieb (dopytu) a krytia (ponuky miest) je vypracovaný v tabuľke za textom, v zmysle týchto predpokladov:

- zóna Cukrovar v Trnave je koncipovaná pre nadštandardné požiadavky predpokladaných užívateľov jednak bývajúcich, ako aj zamestnancov a návštevníkov navrhovaných obchodných, kultúrnych a administratívnych zariadení
- uspokojovanie nárokov mimo územia zóny nie je prípustné
- dobrá pešia dostupnosť OV zo susediacich zón mesta (do 500m) a kvalitná infraštruktúra autobusovej dopravy môžu byť predpokladom pre krytie až 60% návštevnosti pešo, bicyklom a HD
- pre každý byt sa počíta min. s jedným garážovacím miestom a 0,2 miesta pre návštevníkov
- zvýšenie ponuky parkovacích státí pre návštevníkov, bude konkurenciou pre environmentálne nenáročnú dopravu, s následným zvýšením návštevnosti IAD
- zvýšenie teoretického využitia parkovacích státí v zóne pri ich nižšom počte, zvýši počet jazd za cieľom v zóne, čo zaťaží križovatky aj medzi-úseky komunikačného obvodu zóny.

Výpočet požadovaných kapacít a vyvolanej hybnosti dopravy do a zo zóny bola stanovená podľa STN 73 6110, tab. „Nároky na dopravu Z+C a parkovanie vozidiel“.

V zóne Trnava Cukrovar sa navrhujú v garážach pod objektami, prístupnými rampami z obslužných komunikácií zóny a na MK zóny tieto kapacity státí vozidiel:

Blok A:

obytný súbor s polyfunkčným parterom

- 1 230 park. miest v garážach
- 365 na MK

Blok B:

obytný súbor s obchodnou ulicou

- 400 parkovacích miest
- 165 na MK

Blok C:

polyfunkčné obchodné a admin. centrum s

- 1 300 garážových miest
- 200 na MK

Blok D:

prestavba cukrovaru

- 160 park. miest v garážach
- 155 na MK

Riešenie statickej dopravy:

Sektor		Regulačná jednotka (blok)		
Ozn.	Prevažné funkčné využitie	Označ.	Max.počet parkovacích a odstavných miest	
			Pod terénom (pod objektom v bloku)	Na pričlenenom verejnom priestore (komunik.)
A.	Viacpodlažná zástavba bytové domy	A.01.	140	45
		A.02.	170	60
		A.03.	160	40
		A.04.	150	55
		A.10.	160	40
		A.11.	160	55
		A.12.	160	35
		A.13.	130	35
Sektor A celkom			1 230	365
B.	Viacpodlažná zástavba bytové domy	B.01.	85	20
		B.03.	85	30
		B.05.	75	30
		B.07.	55	30
		B.09.	100	55
Sektor B celkom			400	165
C.	Mestotvorná polyfunkcia a OV	C.01.	600	45
		C.03.	270	35
		C.05.	110	15
		C.06.	100	55
		C.08.	110	35
		C.10.	110	15
Sektor C celkom			1 300	200
D.	Mestotvorná polyfunkcia a OV	D.01.		50
		D.03.	160	85
		D.04.		10
		D.05.		10
Sektor D celkom			160	155
Zóna celkom			3 090	795
Zóna celkom			3 885	
Vymedzený blok E.10 (mimo zónu Cukrovar)			230 (parkovisko na teréne) + 350 – v prípade výstavby parkovacieho domu (ako súčasť polyfunkčného objektu)	

Na teréne sa navrhujú parkovacie miesta prevažne pozdĺž komunikácií, ako prvok upokojenia dopravy a zvýšenie identity mestského prostredia v kombinácii s líniovou zeleňou:

Parkovanie na teréne je určené na rýchle zásobovanie, zastavenie s krátkym pobytom do 30 minút, vyhradené pre ZTP, VIP a taxislužbu pre peších návštevníkov zóny Cukrovar.

City logistika zóny Cukrovar sa navrhuje vo vnútroblokoch malými oddelenými skládkami pre zásoby a triedený odpad, zásobovanie veľkokapacitných objektov obchodu po MK na východnej hranici zóny, odvoz zo zóny v kontrolovaných uzavretých vozidlách po hlavných MK na skládky a do skladov na okraji mesta.

UPN-Z Trnava Cukrovar - koncept

nároky na dopravu Z+C a parkovanie
objemy Z-zdrojovej a C-cieľovej dopravy zóny

IAD:HD=50:50

tab. D2

sektor	funkcia	kapacity		m.j.	suma P	K krátkodobé	D dlhodobé	potreba P spolu	doprava do/zo zóny voz/den		
		byty, PP	úžit.plocha						K*3,75*2 za deň	D*1,5*2/deň	
C.06-10	obchody										
	A,O,S	30600	13770	30	459	459		459			
	bývanie	92		1	92	18	92	110			
	spolu:		13770		551	477	92		3580,5	276	
C.01-05	A,O,S,K										
	A,O,S,K	93155	37262	30	1242	1242		1242			
	bývanie	280		1	280	56	280	336			
	spolu:		37262		1522	1298	280		9735,5	840	
D.01-05	A,O,K,S										
	A,O,K,S	38000	13300	30	443	443	111	443			
	spolu:		13300		443	443	111	0	3101	37	
A.01-13	bývanie	1160		1	1160	23	1160	1183			
	parter S	16200	7290	30	243	243	61	243			
	spolu:		7290		1403	266	1221		1996,5	3662	
B.01-09	bývanie	340		1	340	281	340	340			
	parter S	4800	2880	30	96	96	24	96			
	spolu:		2880		436	377	364		2824,5	1092	
zóna	OV celkom	182755	74502		2483	2861	2068	3884	21238	5907	
	bývanie	1872			1872				cesty spolu	27145	
										jázd OA/deň	
									zásobovanie NA	2307	
									BUS-MHD	543	
									objem ciest v zóne sk.voz/24h		29995

PRÍLOHA:

Na základe požiadavky obstarávateľa je súčasťou návrhu ÚPN zóny Trnava – Cukrovar spracovanie prílohy:

- prezentovanie možností prognózneho mimoúrovňového riešenia komunikácie:
 - Rybníková ul.
 - Trstínska – Hospodárska ul.

s vyššou priepustnosťou tak, aby v prípade dopravnej záťaže prevyšujúcej očakávania návrhového obdobia bola pre takéto riešenie vyčlenená dostatočne veľká územná rezerva.

1. Mimoúrovňové riešenie MK Trstínska – Hospodárska v priestore okružnej križovatky s ul. T. Vansovej, Šrobárovej – B.04., s riešením prezentovaným v grafickej časti B.03.1., s uplatnením nasledovných zásad:
 - presmerovanie priebežnej dopravy z mestskej radiály Trstínska – Hospodárska zapustením dvoch jazdných pruhov pod terén vedených pod okružnou križovatkou
 - výhody riešenia:
 - výrazné odľahčenie dopravnej záťaže na okružnej križovatke
 - zvýšenie dopravnej kapacity o cca 40%
 - mimoúrovňové riešenie má minimálne nároky na záber nových plôch
 - nevýhody riešenia:
 - prestavba si vyžiada zvýšené nároky na realizáciu, vrátane prekladania podzemných vedení TI mimo územie trasy.

2. Mimoúrovňové riešenie MK Rybníková v priestore navrhovanej MOK s Hornopotočnou ul. a vjazdom Slávia, s riešením prezentovaným v grafickej časti B.03.2., s uplatnením nasledovných zásad:
 - presmerovanie priebežnej dopravy zapustením dvoch jazdných pruhov pod terén v strede deliaceho pásu Rybníkovej ul. pod navrhovanou MOK Rybníková – Hornopotočná – Slávia
 - výhody riešenia:
 - zachovanie navrhovaného podchodu pre chodcov v predĺžení Štefánikovej ul. do zóny Cukrovar
 - výrazné zvýšenie dopravnej priepustnosti v tomto stiesnenom a zároveň zaťaženom priestore
 - nevýhody riešenia:
 - prestavba si vyžiada malé zábery najmä v priestore pred športovou halou Slávia a pred VŠ internátom (záber časti parkovacích plôch)
 - prestavba si vyžiada zvýšené náklady na realizáciu, vrátane prekladania významných podzemných vedení TI mimo územie trasy (kanalizačný zberač, horúcovod, STL plynovod, vodovod, VN el. káble).

3. Mimoúrovňové riešenie MK Rybníková s prevedením tranzitu (priebežná mestská doprava) pod terénom), s riešením prezentovaným v grafickej časti B.03.3., s uplatnením nasledovných zásad:

- zvýšené nároky na priebežnú dopravu po návrhovom horizonte r.2020 sú riešené zapustením 2 jazdných pruhov Rybníkovej pod terén v strede deliaceho pásu na kóte -6,0m obojsmerne, šírka kanála min.9m, vjazdová rampa do podzemia od Zeleného kríčka šírky min.8m, výjazdová rampa do Šrobárovej 8m, potrebné dĺžky rámp cca 140 m
 - priestorové riešenie neumožňuje zachovať navrhovaný podchod pre chodcov v predĺžení Štefánikovej ul. do zóny Cukrovar, je potrebný návrat prechodu pre chodcov na úroveň terénu
 - výhody riešenia:
 - zvýšenie dopravnej kapacity o cca 60%
 - zníženie kolíznosti s chodcami i pri prechode na úrovni terénu
 - plynulosť tranzitu
 - kratšie manévrovacie pohyby do/zo zóny Cukrovaru
 - nevýhody riešenia:
 - podstatne vyššie investičné náklady (min. cca 4 - 5 násobné)
 - potreba prekládok podzemných sietí IS celomestského a regionálneho významu vo veľmi veľkom rozsahu v stiesnenom priestore
 - zásah do územia s predpokladom významných archeologických nálezov pod úrovňou terénu a ich likvidácia (barbakan)
 - vytvorenie priestorovej bariéry medzi centrom mesta a jeho rozšírením severným smerom
 - likvidácia jestvujúcej verejnej zelene na severnej strane Rybníkovej ul.
 - vytlačenie cyklistov na okraje komunikácií
 - potreba rozšírenia mosta cez Trnávku v priestore ul. Zelený kríček
 - obmedzená obsluha ľavej zástavby Šrobárovej ulice
 - potreba asanácie 3 bytových domov na severnej strane Šrobárovej ul.
 - zmenšenie bloku C.05. vymedzenej zástavby zóny Cukrovar
 - likvidácia zelene v priestore MK Zelený kríček
 - obmedzené priestorové podmienky pre AS Zelený kríček.
4. Zabezpečenie mimoúrovňového križovania vjazdu a výjazdu z Rybníkovej do zóny Cukrovar so zachovaním navrhovaného podchodu pre peších peších v predĺžení Štefánikovej ul. do zóny Cukrovar:
- uvedená varianta, ktorej overenie priestorového riešenia bola vyžiadaná obstarávateľom počas spracovania návrhu riešenia, nie je z priestorových dôvodov reálna a preto ju nie je možné prezentovať.

Na základe vyhodnotenia troch prezentovaných možností zvýšenia dopravnej kapacity na Rybníkovej ul. (viď. bod 2 – 4), je vhodné prijať nasledovné odporúčania:

- regulovať prejazdnosť Rybníkovej ul. tak, aby jej zaťaženie neprekračovalo denné intenzity nad 26 000 sk.voz/24h
- usmerňovať orientáciu dopravnej obsluhy rovnomerne, predovšetkým však zo severne situovaných MK, ústiacich na vonkajší dopravný okruh cesty I/51
- regulovať zastavanie riešeného územia podľa základného návrhu riešenia, so šírkou hlavného dopravného priestoru (HDP) 32 m pri šírke stredného deliaceho pásu 16 m (34 m pri šírke stredného deliaceho pásu 18 m v prípade vybudovania dvoch jazdných zapustených pruhov v prognóznom období)

- vo vedľajšom dopravnom priestore rezervovať pásy šírky min. 6m pre obojstranné chodníky a vedenie cyklistických cestičiek
- regulovať želanú rýchlosť na $v=40$ km/h, ktorá zaručí plynulosť dopravy na hlavnej komunikácii a dostatočné časové medzery pre priečny pohyb chodcov a cyklistov
- ľavé odbočenia a križovanie hlavného dopravného prúdu regulovať návrhom vratných slučiek typu U-turn
- kapacitné požiadavky hlavnej komunikácie a priepustnosť v priečnom smere podmieniť celomestským potrebám a výhľadovým nárokom, ktoré stanoví GDP v súčinnosti s projektom SNOWBALL v rokoch 2007-2008.

UPOZORNENIE:

V súčasnosti Mesto Trnava zabezpečuje spracovanie dokumentácie GDP (Generálny dopravný plán) mesta Trnava, ktorého súčasťou bude prieskum dopravnej záťaže, predpoklady jej rastu a návrh rozvoja cestnej siete.

Návrh GDP mesta Trnava, s predpokladom dopracovania v r. 2008 bude po jeho schválení v zmysle platnej legislatívy potrebné premietnuť do Územného plánu mesta Trnava a následne v potrebnom rozsahu i do Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar.

V prípade zásahu do priestorového riešenia usporiadania hlavných dopravných trás a uzlov (najmä v priestore Rybníkovej, Šmeralovej, Trstínskej, Hospodárskej ul. bude potrebné zabezpečiť obstaranie príslušnej zmeny Územného plánu zóny Trnava – Cukrovar v potrebnom rozsahu.

A.2.5.4. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie zóny Cukrovar bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- el. energia:
 - z jestvujúcich VN 22 kV kábelových vedení trasovaných na:
 - Rybníkovej
 - Šrobárovej ul.
- teplo:
 - z jestvujúceho horúcovodu DN 2 x 500 trasovanom na:
 - Rybníkovej ul.
 - Šrobárovej ul.
- zemný plyn (ako alternatívne energetické médium)
 - z jestvujúceho VTL plynovodu ukončenom na:
 - Cukrovej ul.
- telekomunikácie
 - z jestvujúceho uzla služieb lokalizovanom na:
 - Šrobárovej ul.
- vodovod
 - z jestvujúcej verejnej vodovodnej siete na:
 - na Rybníkovej ul. (DN 400)
 - na Šrobárovej ul. (DN 175)
 - na Trstínskej ceste (DN 300)
 - na Cukrovej ul. (DN 100)
- kanalizácia splašková:
 - do jestvujúcej kanalizácie v:
 - ul. Pri kalvárii (DN 500)
 - zóne Slávia (zberač DN po rekonštrukcii DN 1800)
- kanalizácia dažďová:
 - zaústená do recipientu:
 - vodný tok Trnávka.

A.2.5.4.1. Vodné hospodárstvo

Vodstvo:

Zóna Cukrovar z hydrologického hľadiska prislúcha do povodia Trnávky, resp. jej ľavostrannej časti.

Vodný tok Trnávka preteká v dotyku s riešeným územím zóny Cukrovar.

Základná hydrologická charakteristika:

Vodný tok	Profil	Prietok v m ³ /s					
		Qa	Q355	Q364	Q20	Q50	Q100
Trnávka	Nad Parnou	0,76	0,08	0,04	32	42	50
	Ústie	1,52	1,15	0,08	45	59	70

Z uvedených hodnôt vyplýva malý potenciál prirodzeného prietoku v riešenom území, čo je dané malým rozsahom povodia Trnávky.

Na toku Trnávka nad mestom Trnava sa realizovala vodná nádrž Boleráz o celkovom OVL objeme 2,46 mil. m³. Nádrž zadržaním maximálnych odtokov teoreticky zabezpečuje Q-zaručený prietok Trnávky v množstve 0,22 m³/s, s čím sú však spojené aj negatíva trvale malých prietokov zodpovedajúcich cca 2,5 násobku sanitárneho prietoku Q355 dennej vody, prejavujúcim sa veľmi nízkou úrovňou vodného faktora v riešenom území.

Trnávka pretekajúca riešeným územím, resp. v dotyku s ním má koryto stabilizované, sústavná úprava je realizovaná v celom tomto úseku. Profil je lichobežníkový, resp. dvojité, v časti pod Šrobárovou ul. obdĺžnikový.

V nadväznosti na ďalší rozvoj územia bude potrebné popri bežnej údržbe na zachovaní prietochnosti počítať s čiastočnou rekonštrukciou korytovej línie v úseku odľahčovacej komory, resp. výustí dažďových vôd.

Zásobovanie pitnou a užitkovou vodou:

Na odber technologickej užitkovej vody boli v areáli cukrovaru vybudované vlastné studne. Po ukončení výroby ich prevádzka bola skončená, v návrhovom období nie je reálne predpokladať ich ďalšie využívanie.

Zásobovanie územia zóny Cukrovar pitnou a užitkovou vodou bude riešené napojením na vodovodný systém mesta Trnava, ktorého prevádzkovateľom je Trnavská vodárenská spoločnosť a.s.

Jestvujúce objekty v zóne Cukrovar sú napojené v priestore Šrobárovej ulice na verejný vodovod DN 80 tromi vodovodnými prípojkami ukončenými vodomernými šachtami.

Ich počet a kapacita vyhovuje súčasným nárokom na odber.

V priestore Šrobárovej ul. je trasovaný verejný vodovod DN 175, na ktorý bude možné pripojiť v prípade zvýšenia nárokov na odber vody jestvujúce objekty v juhozápadnej časti zóny Trnava – Cukrovar v sektore D (vo vymedzených blokoch D.01, D.03, D.04, D.05).

V návrhovom období bude potrebné zabezpečiť napojenie rozvojového územia na verejnú vodovodnú sieť. Predpokladaným miestom napojenia na jestvujúcu vodovodnú sieť je:

- vodovod DN 400 na Rybníkovej ul.
- vodovod DN 300 na Trstínskej ul.
- vodovod DN 175 na Šrobárovej ul.
- vodovod DN 100 na Cukrovej ul. (na vyrovnanie tlakov).

Pri riešení novej verejnej vodovodnej siete je potrebné zabezpečiť jej zokruhovanie. Nové zokruhované vodovodné trasy, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť bude potrebné riešiť v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov.

Predpokladané priestorové riešenie rozvoja vodovodnej siete v zóne Cukrovar je formulované v návrhu riešenia vo výkrese B.04.2, jeho upresnenie však bude možné až na základe podrobnejšej konkretizácie potrieb jednotlivých investorov (najmä v sektore C).

Predbežná špecifikácia potreby pitnej a užitkovej vody:

(jej upresnenie bude reálne v ďalších etapách predprojektovej prípravy na základe podrobnejšej špecifikácie novej výstavby konkrétnym investorom - najmä v sektore C).

- v sektoroch A a B je vyčíslená podľa špecifických hodnôt potreby vody pre:
 - domácnosti (VFD): 130 l/obyv./deň
 - ostatných odberateľov (VFO): 50 l/obyv./deň
 - celkovú dodávku vody (VFC): 180 l/obyv./deň
 - vodu nefakturovanú: 41 l/obyv./deň
 - vodu určenú na realizáciu: 221 l/obyv./deň

Sektor A (polyfunkcia s prevahou obytnej funkcie v bytových domoch):

- počet obyvateľov: 3 248
- počet zamestnancov (odhad): 525

Priemerná denná potreba:

$$3\,248 \times 221 = 717\,808 \text{ l/deň} \quad Q_p = 8,308 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$717\,808 \times 1,25 = 897\,260 \text{ l/deň} \quad Q_m = 10,385 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$897\,260 \times 1,8 = 1\,615\,068 : 24 = 67\,294,5 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 18,693 \text{ l/s.}$$

Sektor B (polyfunkcia s prevahou obytnej funkcie v bytových domoch):

- počet obyvateľov: 952
- počet zamestnancov (odhad): 160

Priemerná denná potreba:

$$952 \times 221 = 210\,392 \text{ l/deň} \quad Q_p = 2,435 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$210\,392 \times 1,25 = 262\,990 \text{ l/deň} \quad Q_m = 3,044 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$262\,990 \times 1,8 : 24 = 19\,724,3 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 5,479 \text{ l/s.}$$

Sektor A + B:

Priemerná denná potreba:

$$928\,200 \text{ l/deň} \quad Q_p = 10,743 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$1\,142\,250 \text{ l/deň} \quad Q_m = 13,429 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$87\,018,8 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 24,172 \text{ l/s.}$$

Sektor C (mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v etape výsledného návrhu po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

$$552\,500 \text{ l/deň} \quad Q_p = 6,395 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$690\,625 \text{ l/deň} \quad Q_m = 7,994 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$51\,796,9 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 14,338 \text{ l/s.}$$

Sektor D (mestotvorná polyfunkcia a občianske vybavenie):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v etape výsledného návrhu po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

$$110\,500 \text{ l/deň} \quad Q_p = 1,279 \text{ l/s}$$

Max. denná potreba:

$$138\,125 \text{ l/deň} \quad Q_m = 1,599 \text{ l/s}$$

Max. hod. potreba:

$$10\,359,4 \text{ l/hod.} \quad Q_h = 2,868 \text{ l/s.}$$

Predbežná špecifikácie potreby pitnej a užitkovej vody v zóne Cukrovar (sektor A, B, C, D):

- predbežná špecifikácia je navrhovaná odhadom, upresnenie výpočtu bude možné v ďalších etapách predprojektovej prípravy po konkretizovaní funkčnej náplne a kapacity budúcej výstavby príslušným investorom)

Priemerná denná potreba:

1 591 200 l/deň $Q_p = 18,417$ l/s

Max. denná potreba:

1 971 000 l/deň $Q_m = 23,022$ l/s

Max. hod. potreba:

149 175,1 l/hod. $Q_h = 41,378$ l/s.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd:

Areál cukrovaru je napojený na verejnú jednotnú kanalizáciu DN 300 v priestore Šrobárovej ulice, do ktorej sú zaústené dve kanalizačné prípojky na odvádzanie splaškových vôd z jestvujúcich objektov.

Verejná kanalizácia je ukončená v ČOV Trnava – Zeleneč.

Cukrovar mal vybudovanú vlastnú samostatnú ČOV určenú výhradne pre čistenie odpadových vôd vyprodukovaných pri vlastnej priemyselnej produkcii, príp. pre zachytávanie dažďových vôd na spevnených plochách.

Po ukončení výroby bola činnosť ČOV zrušená, technologické zariadenia a jednotlivé objekty sú postupne likvidované, odstraňované a asanované.

V návrhovom období prevádzka ČOV cukrovaru nie je reálna.

V návrhovom období bude potrebné zabezpečiť napojenie rozvojového územia zóny Cukrovar na verejnú kanalizačnú sieť.

Nové trasy kanalizácie, ich dimenzie a miesta prepojenia na jestvujúcu sieť budú riešené v súlade s definovanými požiadavkami jednotlivých budúcich investorov.

Vzhľadom na predpokladaný vysoký podiel spevnených plôch je potrebné uvažovať s budovaním delenej kanalizácie na území zóny Trnava – Cukrovar.

Splaškové vody z rozvojových plôch bude možné odvieť novou splaškovou kanalizáciou zaústenou do:

- jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia (v rámci projektu ISPA sa pripravuje jeho predĺženie a rekonštrukcia z DN 800 na DN 1 400), kam budú odvádzané splašky zo sektora A, C
- jestvujúcej kanalizácie DN 500 na ul. Pri kalvárii zaústenej do čerpacej stanice na pravom brehu toku Trnávka, kam budú odvádzané splašky zo sektora B, čiastočne D
- jestvujúcej kanalizácie na Šrobárovej ul., kam budú odvádzané splašky zo sektora D z jestvujúcich objektov, prípojkami napojených na túto kanalizáciu
- jestvujúcej kanalizácie na Rybníkovej ul., kam môžu byť odvádzané splašky najmä z JV okrajových území sektora C.

Množstvo splaškových vôd:

Množstvo splaškových vôd vychádza z vyčíslenej potreby pitnej a užitkovej vody dodanej vodovodm pre zónu.

Podľa vybilancovanej potreby vody bude množstvo splaškových vôd nasledovné:

Ukazovateľ	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Zóna celkom
Priem. množstvo splaškových vôd m ³ /deň	717,8	210,4	552,5	110,5	1591,2
Priem. denné množstvo Q ₂₄ (l/s)	8,31	2,43	6,40	1,28	18,42
Max. denné množstvo Q _m (l/s)	10,38	3,04	7,99	1,60	23,01
Max. hod. množstvo Q _{max} (l/s)	18,69	5,48	14,34	2,87	41,38
Min. hod. množstvo Q _{min} (l/s)	4,99	1,47	3,84	0,77	11,07

Predpokladané rozdelenie množstva odvádzaných splaškových vôd:

Sektor A + C

Sektor B + D

Ukazovateľ	Sektor A + C	Sektor B + D
Priem. množstvo splaškových vôd m ³ /deň	1 270,3	320,9
Priem. denné množstvo Q ₂₄ (l/s)	14,71	3,71
Max. denné množstvo Q _m (l/s)	18,37	4,46
Max. hod. množstvo Q _{max} (l/s)	33,03	8,35
Min. hod. množstvo Q _{min} (l/s)	8,83	2,24

Odvádzanie dažďových vôd:

Na území riešenej zóny bude vybudovaná delená kanalizácia.

Dažďové vody bude potrebné odvádzat' samostatnou dažďovou kanalizáciou do príslušného recipienta – vodného toku Trnávka. Pri výstavbe objektov bude preto potrebné uvažovať i s budovaním podzemných nádrží na zachytávanie dažďových vôd.

Na základe stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku ku Konceptu riešenia ÚPN zóny Trnava – Cukrovar, je potrebné rešpektovať nasledovné zásady pre vypúšťanie zachytených dažďových vôd do recipienta:

- pre vypúšťanie dažďových vôd je možné využiť navrhované miesto vyústenia na ľavom brehu toku Trnávka rkm 13,112

- v návrhovom období je potrebné zabezpečiť vypúšťanie dažďových vôd v množstve max. 35,0 l/s v rámci celej zóny cukrovar vzhľadom na potrebu zabezpečenia protipovodňovej ochrany intravilánu mesta (tento údaj vychádza z komplexného prehodnotenia množstva odvádzania dažďových vôd vzhľadom na celkovú kapacitu koryta a celkový nárast spevnených plôch v jej povodí a nárast celkového množstva dažďových vôd odvádzaných do Trnávky).

Kanalizácia dažďová:

Návrh dažďovej kanalizácie vychádza s nasledovných hodnôt pre výpočet kanalizačnej siete:

- výdatnosť medzného dažďa q_m v l/s.ha:
 - v rozsahu 10 – 5 l/s.ha
- Q15 pre Trnavu:
 - 139,4 l/s.ha
- súčiniteľ odtoku pre strechy:
 - 0,9
- súčiniteľ odtoku pre plochy:
 - 0,5
- charakteristika koncentrácie podľa BSK5:
 - 35 mg/l.

Výpočet retencie:

Zastavaná plocha			Ss = 21 ha
Odvodnená plocha			So=16,6 ha
Zberná plocha	výmera celkom	zastavaná plocha v %	súčiniteľ odtoku
S	211000 m ²	75	0,8
Sspevnené	130820	62%	0,9
Snespevnené	80 180	38%	0,3
Odkanalizovaná výmera	45 000 m ²		
plocha – povodie	166 000	61,25	0,6875
S _s – plocha povodia			16,6ha
Ψ - odtokový súčiniteľ.....			. 0,672
T _{kr} - kritický čas			14 min
Náhradné parametre pre periodicitu = 5			
K			1548
B			9,16
Navrhovaný kapacitný odtok do recipientu			35 l/s
Pri DN 300, sklone potrubia 4‰, rýchlosti 0,81 m/s			
Pri úplnej akumulácii je kapacitný odtok potrubia			100 l/s

Stanovenie akumuláčného priestoru pre odvodňované územie 16,6 ha

Súčiniteľ akumulácie α stanovým z rovnice:

$$\alpha = Q_{od} \frac{T_{kr} + B}{K \times \Psi \times S_s}$$

$$\alpha = 35 \frac{14+9,16}{1548 \cdot 0,672 \cdot 16,6} = 35 \frac{23,16}{21845} = 0,106 \text{ čo je viac, ako } 0,1$$

Pomerná hodnota $Bt_{kr} = 9,16 : 14 = 0,65$

Z nomogramu 6.37 $f = 0,81$

$$W = 0,06 \frac{0,672 \times 16,6 \times 1548 \cdot 14 \cdot 0,81}{14+9,16} = 0,06 \frac{195821,9}{23,16} = 507,3 \text{ m}^3$$

Pre periodicitu $p = 0,5$

K	3852,2
B =	7,53 je
S_s – plocha povodia	16,6 ha

$$\alpha = 35 \frac{14 + 7,53}{3852,8 \cdot 0,672 \cdot 16,6} = 35 \frac{21,53}{54 \ 359} = 0,03$$

$f = 0,58$

$$W = 0,06 \frac{0,672 \times 16,6 \times 3852,2 \times 14 \cdot 0,58}{14 + 7,53} = 0,06 \frac{348933}{21,53} = 972 \text{ m}^3$$

Stanovenie akumuláčného priestoru pre odvodňované územie $S_2 = 16,6$ ha (bez plochy historických budov napojené na jestvujúcu jednotnú kanalizáciu) je 1000m³. Uvedenú retenciu bude potrebné upraviť resp. znížiť po doprojektovaní vsakovacích vodárenských objektov ktorých parametre budú stanovené po vykonaní podrobného hydrogeologického prieskumu, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou následných stupňov predprojektovej prípravy a projektovej dokumentácie.

Pre zdržanie požadovanej hodnoty navrhujem retenciu s celkovým maximálnym objemom 1000 m³ s kontinuálnym odtokom dažďových vôd 35 l/s do recipientu Trnávka v súlade s manipulačným poriadkom Slovenského vodohospodárskeho podniku a podmienkami stanovenými Slovenským vodohospodárskam podnikom, závod Povodie dolného Váhu vo svojom stanovisku č. 1259/33/112/06 zo dňa 14.11.2006..

Pri budovaní dažďovej kanalizácie pre odvádzanie dažďových vôd bude potrebné zabezpečiť nasledovné podmienky:

- vnútroareálová kanalizácia bude delená
- dažďové vody parkovacích plôch automobilovej techniky budú pretekať cez gravitačný sorbčný odlučovač ropných látok s dovoleným odtokom NEL do 0,2 mg/l
- dažďové vody z komunikácii musia pretekať cez cestné vpuste opatrené košmi pre zachytávanie mechanických nečistôt
- strešné zvody musia byť vybavené lapačmi strešných naplavenín
- dažďové vody po akumulácii musia natekať do samostatnej akumuláčnej nádrže s uzáverovou komorou pre riadený odtok do gravitačnej kanalizácie s nátokom do ČS 1.

A.2.5.4.2. 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 obidvoch zdrojov.

Ako ekonomicky výhodnejšie, ale najmä ekologicky správne z hľadiska ochrany ovzdušia a znečisťovania ŽP, je potrebné preferovať dodávky tepla z jestvujúcich horúcovodných sietí.

Koncepcia zásobovania zóny Cukrovar teplom a teplou vodou z horúcovodu je v súlade s platným Územným plánom mesta Trnava ako aj Energetickou koncepciou mesta Trnava.

Zásobovanie elektrickou energiou

Areál cukrovaru je zásobovaný elektrickou energiou z el. rozvodne umiestnenej v samostatnom objekte na juhozápadnom okraji areálu (parc.č. 3461/19), ktorá je napojená na 3 linky VN 22 kV káblové:

- linka č. 1029
- linka č. 451
- linka č. 395.

El. rozvodňa je vo vlastníctve ZEZ, samotný objekt vo vlastníctve Trnavská spoločnosť a.s.

Z el. rozvodne ZEZ sú zásobované trafostanice cukrovaru v rozsahu:

- 1 x 630 kVA (v objekte el. rozvodne (parc.č. 3461/19)
- 3 x 1000 kVA (v objekte parc.č. 3461/17).

Celková kapacita trafostaníc bola dimenzovaná na výkon výroby v cukrovare a vzhľadom na ukončenie prevádzky sa v súčasnosti využíva iba v minimálnom rozsahu.

Popis riešenia:

Vzhľadom na návrh komunikačnej siete zóny Cukrovar je potrebné predpokladať asanáciu jestvujúceho objektu el. VN rozvodne umiestnenej na západnom okraji areálu cukrovar a vybudovanie nových rozvodní v lokalitách podľa navrhovaného členenia územia.

Jestvujúca RV bude slúžiť pre dodávku elektriny pre potreby výstavby až do doby zahájenia budovania novej komunikácie cez tok Trnávka.

Pre zásobovanie zóny Cukrovar bude využívaná VN 22 kV linka kábelová č. 1029, ktorá je v súčasnosti trasovaná po Rybníkovej ul. a Šrobárovej ul.

Návrh riešenia počíta s jej pretrasovaním, ktoré zohľadňuje i novú výstavbu na príľahlom území (hotel Relax)

Z trasy VN prípojky do hotela Relax bude trasa VN kábla vedená do zóny Cukrovar 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. Dĺžka novej trasy VN 22 kV č. 1029 je 710 m.

Z tejto trasy budú zasľučkovaním vyvedené vedenia do 4 nových VN rozvodní pre každý sektor:

- sektor A (polyfunkčné plochy s prevahou bývania)
- sektor B (polyfunkčné plochy s prevahou bývania)
- sektor C (mestotvorná polyfunkcia a OV)
- sektor D (mestotvorná polyfunkcia a OV)

podľa potreby tak, aby priestorovo optimálne zodpovedal usporiadaniu nových urbanistických štruktúr.

Z jednotlivých rozvodní budú vyvedené VN 22 kV prípojky pre jednotlivé TS, z ktorých budú zásobované el. energiou jednotlivé objekty umiestnené vo vymedzených blokoch zástavby.

Lokalizácia a počet trafostaníc je orientačné, ich presný počet, umiestnenie a kapacita budú stanovené po upresňovaní rozsahu budúcej výstavby jednotlivými investormi v priebehu etapy návrhu ÚPN zóny Cukrovar, resp. ďalších následných stupňov predprojektovej a projektovej prípravy.

Na výslednú požadovanú kapacitu a výkon VN siete bude mať podstatný vplyv výsledný spôsob dodávky energií do zóny.

Základnou alternatívou zásobovania energiami je dvojcestný spôsob:

- dodávka tepla pre účely vykurovania a prípravy TUV bude zabezpečovaná z verejnej horúcovodnej siete mesta
- energia pre účely varenia bude zabezpečená el. sporákmi.

Táto alternatíva si vyžiada zvýšené nároky na výkony el. siete v zóne Cukrovar.

Druhou alternatívou vzhľadom na vybudovanú a nevyužívanú kapacitnú VTL prípojku až po severnú hranicu zóny Cukrovar je možnosť využitia zemného plynu na zásobovanie energiami aspoň 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.

Špecifikácia nárokov na výkon VN trafostaníc pre plochy s prevahou bývania:

- sektor A, sektor B:
 - súdobý príkon bytov s podielom OV 20% - 8 kVA + 20% = 9,6 kVA/b.j. (osvetlenie + domáce el. spotrebiče, varenie a pečenie)
 - celkový potrebný výkon:

Sektor	Počet b.j. + %PP pre OV	Príkon na 1 b.j. (kVA)	súčiniteľ	Celkový potrebný výkon TS (kVA)
A	1 160	9,6	0,23	2 561
B	340		0,24	784
A + B				3 345

Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).

Špecifikácia nárokov na výkon VN trafostaníc pre plochy s prevahou občianskeho vybavenia:

- sektor C:
 - rozsah občianskeho vybavenia – 123 755 m² podlažnej plochy (bez podlažnej plochy pod úrovňou terénu)
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS – 2 850 kVA

Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).
 - sektor D:
 - rozsah občianskeho vybavenia – 38 500 m² podlažnej plochy (bez podlažnej plochy pod úrovňou terénu)
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS – 890 kVA

Lokalizácia a výkon nových trafostaníc v konkrétnych vymedzených blokoch bude vyplývať z reálnej organizácie výstavby jednotlivých investorov (možnosť združovania zásobovania viacerých blokov zo spoločnej TS).
 - odhadovaný potrebný celkový výkon TS v sektore C + D spolu – 3 740 kVA
- Nároky na výkon trafostaníc pre sektory C + D s prevahou občianskeho vybavenia bude možné presne špecifikovať po konkretizácii funkčnej náplne a kapacít jednotlivých zariadení investorom.

Predpokladaný celkový potrebný výkon TS v obytnej zóne Trnava – Cukrovar činí 7 085 kVA.

Výsledný spôsob dodávky energií bude upresňovaný počas ďalších etáp predprojektovej prípravy.

Zásobovanie teplom:

Z hľadiska ochrany životného prostredia, ako aj ekonomickej výhodnosti je potrebné orientovať dodávku tepla v lokalite zóny Cukrovar na horúcovodnú sieť.

Areál cukrovaru bol zásobovaný teplom z vlastnej kotolne umiestnenej v objekte na parc.č. 3461/17. Kotolňa je v súčasnosti zrušená, napojenie na plynovod a technologické zariadenie demontované. V návrhovom období využitie kotolne pre pôvodné účely nie je reálne.

Mesto Trnava je napojené horúcovodom 2 x DN 700 na EBO.

V priestore Šrobárovej ulice je trasovaný horúcovod DN 500, na ktorý je areál cukrovaru napojený horúcovodnou prípojkou ukončenou vo výmeníkovej stanici. Jestvujúce využívané objekty sú zásobované teplom z vlastnej výmeníkovej stanice s kapacitou dodávky tepla vo výške 300 kW umiestnenej v objekte na parc.č. 3461/15. V súčasnosti dosahovaný odber je 120 kW.

Kapacita jestvujúcej výmeníkovej stanice je dostatočná pre zásobovanie teplom jestvujúcich objektov i v návrhovom období. Kapacita horúcovodnej prípojky DN 65 však umožňuje i ďalšie zvýšenie odberu tepla v návrhovom období.

Z tejto horúcovodnej prípojky bude možné dodávať teplo do objektov OV nachádzajúcich sa v sektore D.

Okrem toho je z horúcovodu na Šrobárovej ulici v priestore pri toku Trnávka realizované odbočka DN 200 ukončená za hranicou cukrovaru, ktorá doposiaľ nie je využitá.

Túto odbočku je potrebné využiť pre dodávku tepla pre obytné objekty v sektore B 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 je potrebné vybudovať novú horúcovodnú prípojkou 2 x DN 300 z priestoru Rybníkovej ul. v rozsahu podľa návrhu riešenia.

Z tejto HV prípojky budú vedené prípojky k jednotlivým vymedzeným blokom zástavby podľa potreby tak, aby boli ukončené v OST spoločnej pre celý blok, príp. pre zlúčené bloky podľa potreby investora a podmienok dodávateľa tepla.

Na základe špecifikácie predpokladanej novej výstavby, ktorá predstavuje cca:

- 1 500 b.j. v BD
- 183 225 m² komerčných plôch

možno stanoviť odhadovanú spotrebu nasledovne:

- odhadovaná spotreba tepla pre bytovú časť – 9 MW
- odhadovaná spotreba tepla pre komerčnú časť – 14 MW

celková odhadovaná spotreba – 23 MW.

V ďalšom období je vhodné rezervovať koridor v priestore Cukrovej ulice i na pokračovanie novej HV prípojky zo zóny Cukrovar na jestvujúci horúcovod v lokalite ul. A. Kubinu – Trstínska cesta, čím sa optimalizujú podmienky pre istotu dodávky tepla v tejto časti mesta.

Zásobovanie zemným plynom:

V priestore Šrobárovej ul. je trasovaný STL plynovod DN 150. Z tohto plynovodu je vedená plynovodná prípojka na parc.č. 3456/4 a objektu na parc.č. 3456/11 v areáli cukrovaru. Ostatné objekty cukrovaru nie sú napojené na verejnú plynovodnú sieť.

STL plynovod DN 225 je trasovaný i na Cukrovej ul.

Areál cukrovaru bol v minulosti napojený na VVTL plynovod trasovaný severne od mesta Trnava novou VVTL plynovodnou prípojkou (realizovanou pred cca 10 rokmi) ukončenou v RS pri cholerovej kaplnke na Hajdóczyho ul. Z RS bol zemný plyn vedený plynovodom DN 225 – 300 kPa pozdĺž Hajdóczyho ul., ďalej v západnom smere k betonárke a odtiaľ južným smerom pozdĺž areálu HOLCIM Betón k Cukrovej ul. a k areálu Cukrovaru.

Od priestoru Cukrovej ul. na severnej strane areálu cukrovaru bola trasovaná prípojka cukrovaru ukončená v RS typ 15 000/4/1 pri objekte na parc.č. 3542/25. Od RS bol zemný plyn distribuovaný STL plynovodnými rozvodmi vedenými vzduchom k miestu odberu.

V uplynulom období v súvislosti s ukončením výroby bolo toto napojenie cukrovaru na plynovodnú sieť v priestore Cukrovej ul. zrušené a RS ako aj všetky areálové plynovodné siete a rozvody smerované od Cukrovej ul. demontované.

V návrhovom období budú z STL siete na Šrobárovej ul. cez jestvujúce prípojky zásobované existujúce objekty cukrovaru ako aj objekty BD. Rekonštruované historicky chránené objekty budú napojené na horúcovodnú sieť.

Zásobovanie ostatného územia zóny Cukrovar zemným plynom sa v základnej alternatíve dodávky energií v návrhu vzhľadom na navrhované budovanie HV siete nepredpokladá.

V druhej alternatíve vzhľadom na vybudovanú a nevyužívanú kapacitnú VTL prípojku až po severnú hranicu zóny Cukrovar je možnosť využitia zemného plynu na zásobovanie energiami na severnom okraji zóny Cukrovar na plochách vymedzených blokov, ktoré by neboli v potrebnom čase napojené na nové horúcovodné rozvody, resp. vybudovanie STL plynovodnej siete pre účely varenia.

V prípade využívania zemného plynu pre účely ÚK, prípravy TÚV a varenie na časti územia zóny Cukrovar, bude potrebné primerane znížiť nároky na dodávky elektrickej energie a tepla z HV do zóny.

Výsledný spôsob dodávky energií bude upresňovaný počas ďalších predprojektových etáp rozvoja územia.

A.2.5.4.3. Telekomunikácie a spoje

V priestore Rybníkovej Šrobárovej ul. je trasovaný diaľkový kábel. Trasu tohoto telekomunikačného zariadenia je potrebné rešpektovať i pri riešení rekonštrukcie Rybníkovej ul. a rekonštrukcii jestvujúcich križovatiek na ceste I/51.

Jestvujúci areál cukrovaru je napojený na telekomunikačné siete cez ústredňu DLÚ umiestnenú v administratívnom objekte na Šrobárovej ulici.

Toto miesto je možné využiť i pre napojenie novej občianskej vybavenosti, ktorá bude vybudovaná v rekonštruovaných a reanimovaných objektoch historického cukrovaru v sektore D.

Budúcu rozsiahlu výstavbu v zóne Cukrovar bude možné napojiť na telefónnu sieť z priestoru Šrobárovej ulice, pričom bude potrebné zabezpečiť dostatočné kapacity pre očakávaný počet:

- v sektore A:
 - počet b.j.: do 1 160 b.j.
 - rozsah obč. vybavenia: do 16 200 m²
 - počet PP: 1 500
- v sektore B:
 - počet b.j.: do 340
 - rozsah obč. vybavenia: do 4 800 m²
 - počet PP: 400
- v sektore C:
 - rozsah obč. vybavenia (možnosť vyčleniť 30 % plôch pre bývanie): do 123 755 m²
 - počet PP: 900
- v sektore D:
 - rozsah obč. vybavenia: do 38 500 m²
 - počet PP: 300

celkový počet PP v zóne Cukrovar: cca 3 100.

Vzhľadom k veľkým investičným aktivitám v danej lokalite je potrebné vybudovať do lokality optickú prístupovú sieť s pripojením na najbližší optický kábel, ktorý je vedený do digitálnej ústredne v Trnave.

Optická prístupová sieť spočíva vo výstavbe prípojného optického kábla, nového uzla služieb a miestnej telekomunikačnej siete v areáli výstavby.

Pre uzol služby je potrebné rezervovať pozemok cca 20 m², resp. vnútorný priestor 12 m².

Podmienky pre napojenie zóny Cukrovar na verejnú telefónnu sieť sú veľmi dobré. Lokalita pre napojovací bod na VTS bude jestvujúci uzol služieb, ktorý sa nachádza priamo na juhozápadnom okraji areálu cukrovar na severnej strane Šmeralovej ulice.

Odhadované nároky na počet telefónnych prípojok sa budú upresňovať na základe konkrétnych kapacít bytovej výstavby a zariadení občianskeho vybavenia v jednotlivých sektoroch. Na základe toho bude možné stanoviť výsledné nároky na novú telekomunikačnú sieť zóny.

Špecifikácia týchto nárokov a ich investičná príprava sú v plnej kompetencii príslušného telekomunikačného podnikateľského subjektu.

A.2.5.5. Riešenie zelene

Zeleň v zóne Cukrovar je členená na:

- a. Zeleň verejných priestorov:
 - uličná zeleň, aleje a malé parkové plochy
 - zeleň pešej zóny
 - sprievodná zeleň komunikácií
 - väčšie parkové plochy v centrálnej polohe obytného územia a v okrajových polohách zóny:
 - na západnej strane v nadväznosti obytných plôch na parkové plochy parku Kalvárie
 - na východnej strane v nadväznosti obytných blokov na športovorekreačnú zónu Slávia
- b. Vnútrobloková zeleň
 - vnútrobloková zeleň obytných blokov (čiastočne nad objektami hromadných parkovacích priestorov)
 - vnútrobloková zeleň blokov mestotvornej polyfunkcie (i nad podzemnými podlažiami a strechách nadzemných podlaží).

Na západnom okraji zóna bezprostredne nadväzuje na plochy parku Kalvárie, na východnom okraji na územie športovorekreačnej zóny Slávia.

Územný plán mesta Trnava predpokladá v budúcnosti vybudovanie lesoparku od severného okraja zóny Slávia a zóny Cukrovar až po areál strelnice Štrky.

Návrh rozvoja zelene v zóne Cukrovar vychádza z celkovej organizácie územia a mestského charakteru usporiadania budúcej zástavby.

Vzhľadom na mestský charakter zástavby a vysokú intenzitu využitia územia je potrebné využiť pre budovanie zelene funkčných blokov i plochy nad podzemnými hromadnými parkoviskami a plochy striech objektov pre dosiahnutie dostatočného podielu zelene na zastavanom území v prepočte na počet predpokladaných obyvateľov, resp. počet rezidentov zóny.

Rozsah zelene v zóne Cukrovar:

Blok	Funkč. využitie bloku	Predpokladaný rozsah zelene (ha)	
		Parkové plochy, aleje a sprievodná zeleň komunikácií na verejných priestr.	Zeleň vnútrobloková (možné vertikálne vrstvenie funkcií – zeleň nad podzem.podl. a zelených strechách)

A.01.	Bývanie BD		0,14
A.02.	Bývanie BD		0,20
A.03.	Bývanie BD		0,15
A.04.	Bývanie BD		0,15
A.05.	Verejný priestor	0,35	
A.06.	Verejný priestor	0,02	
A.07.	Verejný priestor	0,02	
A.08.	Verejný priestor	0,02	
A.09.	Verejný priestor	0,04	
A.10.	Bývanie BD		0,15
A.11.	Bývanie BD		0,15
A.12.	Bývanie BD		0,16
A.13.	Bývanie BD		0,15
A.14.	Verejný priestor	0,25	
A.15.	Verejný priestor	0,02	
A.16.	Verejný priestor	0,02	
A.17.	Verejný priestor	0,02	
B.01.	Bývanie BD		0,18
B.02.	Verejný priestor	0,02	
B.03.	Bývanie BD		0,16
B.04.	Verejný priestor	0,02	
B.05.	Bývanie BD		0,12
B.06.	Verejný priestor	0,03	
B.07.	Bývanie BD		0,09
B.08.	Verejný priestor	0,03	
B.09.	Bývanie BD		0,16
C.01.	Mestotvorná polyfunkcia		0,29
C.02.	Verejný priestor		
C.03.	Mestotvorná polyfunkcia		0,13
C.04.	Verejný priestor		
C.05.	Mestotvorná polyfunkcia		0,06
C.06.	Mestotvorná polyfunkcia		0,05
C.07.	Verejný priestor		
C.08.	Mestotvorná polyfunkcia		0,05
C.09.	Verejný priestor		
C.10.	Mestotvorná polyfunkcia		0,05
C.11.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	0,20	
C.12.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	0,12	
D.01.	Mestotvorná polyfunkcia		0,2
D.02.	Verejný priestor		
D.03.	Mestotvorná polyfunkcia		0,14

D.04..	Mestotvorná polyfunkcia		0,03
D.05.	Mestotvorná polyfunkcia		
E.01.	Verejný priestor	0,96	
E.02.	Verejný priestor	0,14	
E.03.	Verejný priestor	0,18	
E.04.	Verejný priestor	0,15	
E.05.	Verejný priestor	0,16	
E.06.	Verejný priestor	0,42	
E.07.	Verejný priestor	0,11	
E.08.	Verejný priestor	0,20	
E.09.	Verejný priestor	0,30	
E.10.	Verejný priestor	0,04	
Spolu obytné bloky A.01 – A.04 A.10. – A.13 B.01, B.03, B.05, B.07, B.09			1,96
Spolu bloky polyfunkcie C.01, C.03, C.05 - 06, C.08, C.10 D.01, D.03, D.04, D.05			1,00
Spolu bloky verejných priestranstiev A.05 – A.09, A.14 – A.17		3,66	
Plochy zelene spolu			6,62
Podiel plôch zelene z celk.pl. zóny			33,1 %
Podiel novonavrhovanej zelene na obyvateľa v obytnom území zóny			9,5 m ²

Pri navrhovanom rozvoji zóny Cukrovaj je potrebné prijať nasledovné zásady:

- vodný tok Trnávka pretekajúci okrajom zóny v max. možnom rozsahu od novonavrhovaného premostenia po historický most na severovýchodnom okraji vnímať ako prírodný urbánny prvok, s potrebou izolovania intenzívnej dopravy na hlavných cestných komunikáciách, s potrebou vytvorenia hlukovej clony na pravom brehu (prírodný zemný val do výšky ochraňujúcej osoby na úrovni parteru na ľavom brehu)
- v ťažiskovom priestore obytnej časti zóny Cukrovar vytvoriť na vymedzenom území bloku A.05 a A.14 verejnú parkovú úpravu min. v rozsahu 0,7 ha
- na západnom okraji zóny Cukrovar v dotyku nových obytných blokov a priestoru ul. Pri kalvárii a parku Kalvárie vytvoriť na vymedzenom území bloku E.01 priestorové podmienky na budovanie parkovej zelene min v šírke 20 m tak, aby sa mohol zväčšiť rozsah parku Kalvárie, začleniť do neho ul. Pri kalvárii (výhradne ako komunikácia pre peších a cyklistov) a dosiahol sa efekt prieniku parkových plôch do novosatvoriacich blokov bývania (bloky B.01, B.03, B.05, B.07, B.09)
- na východnom okraji zóny Cukrovar v dotyku nových obytných blokov so športovorekreačnou zónou Slávia vytvoriť na vymedzenom území bloku E.06 priestorové podmienky na budovanie súvislého pásu parkovej zelene vo

verejnem priestore pozdĺž komunikácie širokého min. 13 m s tým, že možno predpokladať vytvorenie zeleného pásu rovnakého rozsahu i na druhej strane komunikácie na západnom okraji športovorekreačnej zóny Slávia v rámci jej dobudovania

- jednotlivé bloky bývania v sektoroch A a B budú vytvárať samostatné vnútrobloky vybavené kvalitnou chránenou zeleňou min. v stanovenom plošnom rozsahu, pričom je možné, aby zčasti, či úplne boli umiestnené nad objektami pod úrovňou terénu a boli dostupné všetkým obyvateľom daného bloku
- pri budovaní plôch zelene zabezpečiť ich prístup imobilným občanom bezbariérovým riešením pohybu
- pozdĺž všetkých novonavrhovaných komunikácií vo verejných priestoroch riešiť výsadbu vysokých drevín – alejí
- pri budovaní uličného parteru využívať vysokú zeleň, najmä v priestoroch pri významných objektoch
- na nových plochách mestotvornej polyfunkcie a občianskeho vybavenia v sektore C riešiť plochy zelene vo výmere min. 20 % vymedzeného bloku, s možnosťou uplatnenia využitia plôch nad podzemnými objektami skladovacích priestorov a parkovísk, ako aj strešných plôch jednotlivých objektov
- na plochách mestotvornej polyfunkcie v sektore D v blokoch pamiatkovo chránených objektov (NKP) v jednotlivých vymedzených blokoch nezväčšovať zastavanú plochu (s výnimkou južnej prístavby Skladu cukru II v bloku D.03) a na disponibilných plochách realizovať kvalitnú parkovú zeleň (bez možnosti vymedzovať ju oplotením od uličného priestoru), príp. sprievodnú zeleň komunikácií a parkovacích plôch
- chrániť vzrastlú zeleň na východnom okraji zóny a začleniť ju do navrhovaného systému zelene zóny
- na Šrobárovej ulici a Hospodárskej ulici v dotknutom úseku vytvoriť podmienky na dobudovanie obojstrannej aleje na úsekoch a miestach bez hustej siete technickej infraštruktúry pod terénom
- pri rekonštrukcii a prestavbe Rybníkovej ulice vybudovať výraznú líniovú vysokú zeleň na oboch stranách v úsekoch bez hustej siete technickej infraštruktúry pod terénom, na kvalitnú parkovú zeleň využiť i stredové ostrovčeky komunikácie
- novovymedzené hlavné verejné priestory zóny Cukrovar v predĺžení Štefánikovej ul. vybaviť nadštandardným podielom plôch veľmi kvalitnej zelene.

A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Koncept územného plánu zóny Cukrovar z hľadiska hmotovo – priestorových a kompozičných aspektov rešpektuje základné zásady:

- zabezpečiť aby základný kompozičný princíp tvorby zóny vychádzal z urbanistických a kompozičných daností mesta a krajiny
- rešpektovať genius locci mesta, jeho historickú mierku a proporcie jestvujúcich urbanistických štruktúr
- rešpektovať hlavné kompozičné osi mesta a historickú kompozíciu (dominanty centrálnej mestskej zóny, s jasne vytýčenými kompozičnými osami a ich pokračovaním v nových štruktúrach)
- zabezpečiť, aby základným kompozičným priestorom územia bolo pokračovanie hlavnej kompozičnej osi mesta – Štefánikovej ul. – ako významného verejného priestoru v nových štruktúrach zóny Cukrovar s preferenciou pešieho pohybu s výrazným zastúpením kvalitnej vysokej zelene
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie a akcentáciu základnej kompozičnej dominanty (dominánt) územia v polohe záveru hlavnej kompozičnej osi
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie sekundárnych kompozičných osí v polohách logicky naväzujúcich na jestvujúcu urbanistickú štruktúru na priľahlom území
- zabezpečiť priestorové podmienky na dotvorenie sekundárnej kompozičnej osi v polohe kontaktu pôvodných objektov cukrovaru – NKP a voľných plôch
- vytvárať sekundárne kompozičné osí v polohách logicky naväzujúcich na súčasnú urbanistickú štruktúru
- zabezpečiť tvorbu kvalitných verejných uzlových a líniových priestorov v zóne Cukrovar
- zohľadniť potrebu previazanosti nových štruktúr s pôvodnou historickou štruktúrou mesta
- zabezpečiť priestorové podmienky na priame vnímanie historických dominant mesta z určených novovytvorených verejných priestorov zóny Cukrovar podľa návrhu
- 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 sú uplatnené základné princípy:

- plošné členenie novej výstavby vytvára jasne vymedzené organizačné jednotky – sektory, ktoré sa ďalej členia na základné regulačné jednotky – bloky

- bloková zástavba mestského charakteru svojim členením nadväzuje ja jestvujúce urbanistické štruktúry na prilahlých plochách
- členenie zohľadňuje základné kompozičné štruktúry historického centra, hlavná historická kompozičná os tvorená Rázusovou – Hlavnou – Štefánikovou ulicou pokračuje i 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 nadväzujú priečne uličné priestory vyhradené najmä pre peší pohyb (sektor C – blok C.02., C.04., C.07., C.09.), alebo sú uličnými priestormi s kvalitným parterom OV a uličnou zeleňou
- dôležitými lokálnymi kompozičnými osami zóny Cukrovar sú navrhnuté hlavné uličné priestory vymedzené blokmi E.03, E.04, E.05, E.08 s kvalitným parterom OV a uličnou vysokou zeleňou, 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 nárožia 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 je zabezpečená 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 dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice
- vyústenie hl. pešej zóny zóny Cukrovar v priestore Rybníkovej ul. v rozsahu bloku C.12
 - vnímanie historických dominánt: mestská veža, kostol Najsvätejšej Trojice, Katedrála sv. Jána Krstiteľa, kostol sv. Jakuba
- šírka vymedzených verejných uličných priestorov je stanovená 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 sú uplatnené regulatívy pre novú zástavbu tak, aby dominantnými ostali 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..

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

1. Predpoklady rekonštrukcie a reanimácie chránených historických stavebných fondov NKP:

Historický vývoj výroby cukru:

Cukrovar v Trnave bol vybudovaný na základe žiadosti z r. 1868 tak, že v r. 1870 prebehla prvá cukrovarnícka kampaň.

Po požiaroch v r. 1899 boli objekty predstavujúce pôvodný cukrovar okrem administratívnej a hospodársko-obytnej budovy zbúrané a na ich mieste v priebehu necelého roka bola vybudovaná nová veľká výrobná budova a veľká budova tzv. starého cukorného skladu.

V období r. 1949 – 1960 počas postupnej modernizácie sa uskutočnila prestavba novej kotolne vrátane výstavby nového komína pri SZ strane hlavnej výrobnéj budovy (pôvodný komín bol lokalizovaný za hlavnou výrobnou budovou pri SZ fasáde).

Poloha historického stavebného fondu v areáli:

Hlavná historická budova – cukrovar, je samostatne stojaca stavba spojená s komínom, situovaná hlavnou štítovou fasádou do Šrobárovej ulice.

Paralelne s hlavnou výrobnou budovou je JV smerom situovaná samostatne stojaca budova skladu cukru I (starý cukorný sklad).

Tretím objektom je dvojpodlažná samostatne stojaca administratívna budova, situovaná JV smerom od budovy cukorného skladu I.

V JV smere od administratívnej budovy je situovaná samostatne stojaca šesťpodlažná budova skladu cukru II, s nepravidelným pôdorysom s hlavným vstupom zo SZ strany.

Popis historických budov v areáli:

Hlavná výrobná budova predstavuje hlavný priestor obdĺžnikového pôdorysu, s orientáciou kratšej strany o šírke 46,5 m do ulice, s dĺžkou 90,5 m vrátane predĺženia 20 m z r. 1922.

Výška budovy je v najvyššom bode 25 m.

Hlavné vstupy do budovy sú lokalizované na oboch jej dlhších stranách.

Konštrukciu budovy tvoria murované obvodové nosné steny z tehál, ktoré plnia funkciu zavetrenia a celkového ztuženia objektu. Konštrukčný systém vznikol spojením staršieho a novšieho systému.

Vnútna konštrukcia haly je horizontálne členená na jednotlivé technické podlažia (4 NP) oceľovou konštrukciou so stĺpmi a prievlakmi. Dnes je hlavný priestor vybúraný. K výrobnéj hale je pristavaný objekt kotolne s rozmermi 56 x 16 m a trafostanice na nároží s rozmermi 18 x 14 m.

Sklad cukru I je budovou obdĺžnikového tvaru. Hlavné vstupy sú situované na JV fasáde. Konštrukciu skladu tvoria murované obvodové nosné steny z tehál. Vnútna konštrukcia budovy členená na 6 nadzemných podlaží je tvorená oceľovou konštrukciou prievlakov so stĺpmi, na ktoré dosadá stropná konštrukcia z drevených hranolov s fošňovou podlahou. Výnimkou je posledné podlažie so sústavou drevených nosných stĺpov s drevenými trámami, na ktoré dosadá konštrukcia strechy.

Administratívna budova je dvojpodlažnou murovanou stavbou pôdorysného tvaru písmena U. Konštrukčný systém je murovaný stenový, suterén je vybudovaný pod severnou a západnou časťou budovy.

Fasády južnej a severnej prístavby sú v rovnakom architektonickom výraze jako najstaršia časť administratívnej budovy.

Sklad cukru II predstavuje halový priestor lichobežníkového pôdorysného tvaru bez podpivničenia. Konštrukciu skladu tvoria murované obvodové nosné steny z tehál. Vnútna konštrukcia haly členená na 6 nadzemných podlaží je tvorená oceľovou konštrukciou so stĺpmi a prievlakmi, na ktoré dosadá stropná konštrukcia z drevených hranolov s fošňovou podlahou.

Návrh využitia historických budov v areáli cukrovaru (v zmysle zásad formulovaných vlastníkom objektov):

Hlavná výrobná budova:

- šírka 46,5 m a dĺžka halovej časti 55 m s predĺžením do 4 podlažnej časti s rozsahom 33 m
- ponechať budovu v dvoch častiach:
 - v časti A (severnejšia časť):
 - lokalizovať mediatéku – kultúrne – osvetové zariadenie 21. storočia
 - konštrukcia – stĺpy v rozpone 12 x 12 m umožňujú vytvoriť zaujímavý členený veľkopriestor s vnútornou galériou a horným presvetlením
 - môže sa obnoviť a zachovať dnešná sklom prekrytá strecha v strede objektu
 - vo vnútri dispozície môže vzniknúť otvorený priestor – zrkadlo o rozmeroch 16 x 40 m
 - celková zastavaná plocha časti A je 2 570 m², využiteľná plocha bez zrkadla je 1 930 m² vrátane komunikácií, chodieb a galérií
 - v časti B (južná časť):
 - využitie pre komerčné účely – administratíva so 4 podlažiami
 - na treťom podlaží zriadiť expozíciu s pôvodnej technológie výroby cukru, ktorá je osobitne chránená
 - možné je stavebné riešenie so stredovým zrkadlom s rozmermi 6 x 34 m

- celková zastavaná plocha časti B je 1 650 m², využiteľná plocha bez zrkadla je 1 445 m² vrátane komunikácií, chodieb a galérií
- pristavaný objekt kotolne bude slúžiť ako technické a skladové zázemie mediatéky
- potrebné je odstrániť nehodnotné prístavby na JZ a SV strane objektu.

Sklad cukru I:

- pozdĺžne k vstupu orientovaná budova o šírke 18,5 m a dĺžke 73 m
- ponechať budovu v dvoch častiach tak, ako bola upravená v 60-tych rokoch 20. storočia
 - v časti A (južná časť):
 - lokalizovať v 3 spodných podlažiach administratívu
 - v časti B (severná časť):
 - lokalizovať v 3 spodných podlažiach prechodné ubytovanie hotelového typu
- na horných dvoch podlažiach oboch častí lokalizovať Múzeum výroby cukru, resp galériu, ktoré budú prepojené horným mostom so skladoom cukru II.

Sklad cukru II:

- odstrániť chránený objekt skladu cukru II od nehodnotných prístavieb
- prestavať budovu formou vytvorenia vnútorného átria, ktoré zabezpečí svetlo vo vnútri dispozície a pristavaním schodísk po obvode
- funkčné využitie pre administratívu, alt. Pre zariadenie mestského hotela s vybavenosťou na prízemí
- vzhľadom na malú výšku typického i prvého podlažia je potrebné prízemie zvýšiť vybraním prvého podlažia
- na úrovni posledného podlažia pod strechou lokalizovať expozíciu, galériu s prepojením horným mostom na sklad cukru I
- realizovať prístavbu na východnej strane (so štítovou fasádou bez okien), s možným využitím podľa novej hlavnej funkcie a vytvorením parkovacích priestorov pod terénom v PP za nasledovných podmienok stanovených príslušným orgánom pamiatkovej ochrany (KPÚ Trnava):
 - vzhľadom na možnosť existencie pôvodných otvorov na juhovýchodnej strane fasády objektu skladu cukru II je potrebné, aby navrhovaná zástavba v dotyku so skladoom II vo vymedzenom bloku D.03 bola podmienená prieskumom fasády
 - **nové stavebné fondy situované k JV fasáde na šírku 10 – 12 m do výšky max. 3 NP (bez podkrovia).**

V zmysle požiadavky KPÚ Trnava je potrebné zachovať historické murované oplotenie tvoriace juhozápadnú hranicu areálu cukrovaru v úseku od západného nárožia hlavnej výrobnéj budovy (resp. od pôv. železnično-cestného mosta cez Trnávku) až po severozápadné nárožie, jako historický doklad hranice areálu. Umožnená bude perforácia medzi stĺpmi oplatenia pre účely vstupu chodcov a cyklistov, na chránené oplotenie nebude možné osádzať žiadne reklamy.

2. Nové stavebné fondy v pamiatkovo chránenom území:

Celé riešené územie zóny Cukrovar sa nachádza v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných NKP Cukrovar a Budova administratívna, Trnava. Pre toto územie príslušný orgán pamiatkovej ochrany stanovil zásady a regulatívy 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 boli stanovené zásady:

B – 1:

- pri Šrobárovej ulici:
 - zachovať a primerane rozvíjať doterajšiu zástavbu s heterogénnym charakterom a využitím
 - zabezpečiť dobrý stav stavebného fondu
 - rešpektovať všetky pamiatkové hodnoty (urbanizmus, architektúra, súčasti historických technických zariadení apod.) v súlade s ochranou prostredníctvom vyhlásenia za pamätihodnosť mesta, až do vyhlásenia vybraných objektov za kultúrnu pamiatku
 - estetizovať uličné prostredie a jeho súčasti, podporiť rozvoj uličnej zelene
 - na južnej strane je prípustné zvýšiť objekty, ktoré nie sú vytypované na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, resp. nie sú pamätihodnosťami mesta, na výškovú úroveň 2 nadzemných podlaží s využiteľným podkrovím, výškou rímsy v úrovni 8 – 8,5 m, so zachovaním existujúcej parcelácie a stavebných hmôt zástavby pri línii ulice
 - nová zástavba na južnej strane je prípustná tiež v dvorových častiach parciel, pri zachovaní primárnosti uličného krídla a sekundárnosti dvorových krídiel
 - pri rekonštrukciách a obnove objektov vytipovaných na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku, objektov zapísaných v evidencii pamätihodností 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. a vybudovania podchodu pre chodcov v smere Štefánikova – cukrovar je žiaduce vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické relikty bývalej Hornej mestskej brány (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 ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- výšková konfigurácia novej zástavby bude v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

B – 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 ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- výšková konfigurácia novej zástavby bude v intervale 4 – 6 nadzemných podlaží, pri podrobnom preukázaní vhodnosti riešenia a situovania je prípustné vytvorenie bodových architektonických dominánt.

B – 4:

- na nezastavaných plochách sú predmetom usmernenia výškové a hmotovopriestorové vzťahy akejkoľvek zástavby voči pamiatkovým objektom a vo vzťahu k panoramatickému obrazu pamiatkového územia
- panoramatický obraz historického jadra je potrebné ponechať ako vnímateľný aj po realizácii zámerov na územný a stavebný rozvoj
- umiestnenie zástavby, trasovanie nových komunikácií a umiestnenie priestorových akcentov nesmie narušiť dominantnosť a vzájomné vzťahy objektov kultúrnej pamiatky Cukrovar
- výšková konfigurácia plánovanej zástavby nesmie narušiť a ovplyvniť priestorovú situáciu kultúrnej pamiatky Cukrovar ako dominantnej architektonicko-urbanistickej štruktúry v podcelku B
- prihliadať aj k urbanisticko-priestorovej situácii na západnej strane ul. Pri kalvárii, kde sú nadväzujúcimi objekty kultúrnej pamiatky Kaštieľ s areálom a parkové prostredie jeho predpolia a bývalého Starého cintorína
- v tejto časti nie je prípustné v blízkosti ul. Pri kalvárii vytvorenie súvislej blokovej (kompaktnej) zástavby

- výšková konfigurácia novej zástavby musí klesať z úrovne 4 nadzemných podlaží smerom k západu a v jej priestorovom usporiadaní musí ostať vhodný odstup voči uličnej čiare
- na plochách, ktoré ostanú bez zástavby sa musí počítať s podielom zastúpenia vysokorastúcej zelene.

Návrh riešenia je v súlade so zásadami stanovenými pre režim výstavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Trnava a nehnuteľných NKP Cukrovar a Budova administratívna, Trnava.

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

Pozemky, ktoré na ploche zóny Cukrovar nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory určené pre trasovanie koridorov dopravy, línií technickej infraštruktúry pod povrchom, plôch verejnej zelene, vymedzené v blokoch:

Označenie bloku	Funkčné využitie	Poznámka
A.05.	verejný priestor - verejná parková zeleň	
A.06.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.07.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.08.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.09.	verejný priestor	
A.14.	verejný priestor - verejná parková zeleň	
A.15.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.16.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
A.17.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.02.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.04.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.06.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
B.08.	verejný priestor	
C.02.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.04.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby

C.07.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.09.	verejný priestor	možný posun podľa reálneho členenia vymedzených blokov zástavby
C.11.	Verejný priestor (hl. pešia zóna)	
C.12.	Verejný priestor(hl. pešia zóna)	
D.02.	verejný priestor	
E.01.	verejný priestor – verejná parková zeleň	S výnimkou územnej rezervy určenej výhradne pre budovanie retenčných nádrží pre zachytávanie prívalových dažďových vôd z dažďovej kanalizácie zóny
E.02.	verejný priestor	
E.03.	verejný priestor	
E.04.	verejný priestor	
E.05.	verejný priestor	
E.06.	verejný priestor	
E.07.	verejný priestor	
E.08.	verejný priestor	
E.09.	verejný priestor – rekonštrukcia Rybníkovej ul.	

Na týchto vymedzených blokoch je možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru.

V rozsahu vymedzených blokov D.01, D.03 a D.05 sú nezastavateľnými pozemkami plochy dosiaľ nezastavané, okrem vymedzeného územia nadväzujúcom na južnú fasádu objektu Skladu cukru II (v rozsahu vyplývajúcom z výsledkov pamiatkového prieskumu kontaktnej fasády).

Okrem toho je potrebné medzi pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky zaradiť časti parciel na prilahlých plochách k zóne Cukrovar, na ktorých bude realizovaná výstavba komunikácií, križovatiek, prípadne koridory pre výstavbu sietí technickej infraštruktúry smerujúcej do zóny Cukrovar v rozsahu:

- rekonštrukcia križovatky Hospodárska ul. – Zelený kríček v rozsahu podľa návrhu dopravného riešenia
- rekonštrukcia a rozšírenie križovatky Trstínska – T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova – nový vstup do zóny Cukrovar, podľa návrhu dopravného riešenia (v rozsahu navrhovanej územnej rezervy prognózneho riešenia)
- rekonštrukcia Rybníkovej ulice, podľa návrhu dopravného riešenia (v rozsahu navrhovanej územnej rezervy prognózneho riešenia)
- koridor trasy splaškovej kanalizácie zo zóny Cukrovar zaústenej do jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia podľa návrhu vodného hospodárstva.

A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Hierarchické usporiadanie územia:

Územie zóny je hierarchicky usporiadané v 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) v rozsahu max. 20% celkovej podlažnej plochy, 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, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a i.
 - 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. 30 % 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 zjazdnych 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
 - zjazdny 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 medzermi tak, aby sa zamedzilo vytvorenie súvislej blokovej kompaktnéj 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 protiahlej 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.

Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia a úrovňou podlahy prízemia objektu na úrovni nivelety chodníka v uličnom priestore)

Predpokladaná hodnota 0,000 určuje úroveň podlahy 1. NP bloku v nadmorskej výške (predpokladanú – v závislosti od konfigurácie pôv. terénu)

Absolútna výška objektov v príslušnom bloku stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy v absolútnej hodnote – udávanej v nadmorskej výške.

UPOZORNENIE:

Udávaná absolútna výška môže byť upravená podľa skutočne dosahovanej nivelety vozovky nových hlavných MK v dotyku s predmetným blokom zástavby (predpokladané zmeny v minimálnom rozsahu)

Relatívna výška objektov v príslušnom bloku určuje výšku zástavby v metroch (vzdialenosť úrovne podlahy prízemia od hrany atiky alebo hrebeňa šikmej strechy).

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

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 vnútroblokovo 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 m²
- 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 m²
 - 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 m².

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 m²
- 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 m²
 - 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 podzemným podlažím):
 - 2 000 m².

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 m²
- 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 m²
 - 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 podzemným podlažím:
 - 1 500 m².

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 m²
- 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 m²
 - 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 podzemným podlažím:
 - 1 500 m².

Regulačná jednotka A.05:

- rozloha:
 - 4 200 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²
 - 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 podzemným podlažím:
 - 1 500 m².

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 vnútroblokovoou 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 m²
- 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 m²
 - 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 m².

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 vnútroblokovoou 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 m²
- 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 m²
 - 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 m².

Regulačná jednotka (blok) A.13:

- rozloha:
 - 0,42 ha
- lokálny výškový 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:
 - 11,0 (13,1 vrátane parkovacích miest pod terénom)
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu):
 - max. 2 700 m²
- 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 m²
 - 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 podzemným podlažím):
 - 1 300 m².

Regulačná jednotka A.14:

- rozloha:
 - 3 000 m²
- 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 zjazdých chodníkov
 - spevnené oddychové plochy (spevnené plochy nepresiahnu 25% z celkovej výmery parkovo upravenej zelene).

Regulačná jednotka A.15:

- rozloha:
 - 1 500 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 vnútroblokovej 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 m²
- 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 m²
 - 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 m².

Regulačná jednotka B.02:

- rozloha:
 - 1 200 m²
- 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 vnútroblokovou 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 m²
- 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 m²
 - 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 m².

Regulačná jednotka B.04:

- rozloha:
 - 1 100 m²
- 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 m²
- 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 m²

- 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 m².

Regulačná jednotka B.06:

- rozloha:
 - 1 500 m²
- 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 m²
- 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 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
 - 55 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:
 - 900 m².

Regulačná jednotka B.08:

- rozloha:
 - 1 325 m²
- verejný priestor
- prieťah 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 m²
- 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 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania:
 - 100miest
 - 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 m².

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 m²
- 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 m² 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 – 600 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):
 - 2 900 m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

Regulačná jednotka C.02:

- rozloha:
 - 1 520 m²
- 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 m²
- 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 m² 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 – 270 miest)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene vrátane pôch nad podzemným podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás) :
 - 1 300 m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

Regulačná jednotka C.04:

- rozloha:
 - 615 m²

- 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 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami 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 m² 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 – 110 miest)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemným podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
 - 600 m²
- 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 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami 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 m² 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 – 100 miest)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemným podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
 - 500 m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny.

Regulačná jednotka C.07:

- rozloha:
 - 570 m²

- 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 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami 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 m² 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 – 110 miest)
 - parkovacie miesta na teréne na plochách prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, vrátane pôch nad podzemným podlažím (realizovať zelené úpravy striech a terás):
 - 500 m²
- podmienka budúcej zástavby:

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

Regulačná jednotka C.09:

- rozloha:
 - 585 m²
- 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 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - 5 nadzemných podlaží, s ustupujúcimi 1 – 2 poslednými podlažiami 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 m² 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 – 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 striech a terás):
 - 500 m²
- podmienka budúcej zástavby:
 - bohato štrukturovaný uličný parter mestského typu orientovaný najmä do priestoru pešej zóny

Regulačná jednotka C.11:

- rozloha:
 - 6 700 m²
- verejný priestor
- min. šírka verejného priestoru:
 - 25 m (bez ustúpeného parteru na priľahlých vymedzených blokoch)
- funkčné využitie:
 - pozemok pre pešie komunikácie (hlavná pešia zóna)
- prípustné funkcie:
 - uličný priestor s príslušným vybavením uličného mobiliáru
 - verejná zeleň parkovo upravená, vodné prvky, stromoradia
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie historických dominánt centra – Mestskej veže a kostol Najsvätejšej Trojice na celom úseku bloku C 11
- priestorové riešenie pešej zóny umožní vnímanie lokálnej dominanty zóny lokalizovanej vo vymedzenom bloku A.13.
 - pod úrovňou terénu možnosť budovania priestorov ako súčasť veľkokapacitného podzemného parkoviska sektoru C.

Regulačná jednotka C.12:

- rozloha:
 - 2 000 m²
- 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 centrálneho 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 m² 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 prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím:
 - 2 000 m²
- 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 m²
- 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 m² 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 m²
- 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 m² 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 prilahlých verejných priestorov slúžia pre pohotovostné krátkodobé parkovanie
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene (vrátane pôch nad podzemým podlažím:
 - 300 m².

Regulačná jednotka (blok) D.05:

- rozloha:
 - 0,19 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 zapísané v zozname pamätihodností mesta)
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa zachovaných objemov NKP
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah občianskeho vybavenia a mestotvornej polyfunkcie:
 - 500 m² PP
 - parkovanie pre rezidentov zabezpečiť v reálnej miere na ploche bloku na voľných disponibilných nezastavaných plochách
 - 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
- 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 rozsahu pod úrovňou terénu (parkovacie priestory, pomocné technické zariadenia) tak, aby sa nenarušil a zachoval charakter pamiatkovo chráneného komplexu.

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 prilahlých 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 prilahlých 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 prilahlých 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 priľahlých vymedzených blokoch)
- priestorové riešenie vo vymedzenom bloku umožní vnímanie historických dominant 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 priľahlých 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)
 - v rámci rekonštrukcie križovatky Štefánikovej a Rybníkovej ul. a výstavby podchodu pre chodcov vhodným a primeraným spôsobom prezentovať archeologické reliktý bývalej Hornej mestskej brány.

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 priľahlom území zóny Slávia.

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na území zóny Trnava – Cukrovar ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

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

Etapizácia budovania zóny Cukrovar bude závisieť o reálnych možnostiach budúcich investorov.

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

Pre zabezpečenie budúcej výstavby a prevádzky nových objektov bude potrebné v predstihu, príp. na začiatku výstavby realizovať nasledovné investície:

- asanáciu el. VN rozvodne pri toku Trnávky vzhľadom na jej lokalitu v trase novej príjazdovej komunikácie do zóny a vybudovanie novej rozvodne na vymedzených plochách
- asanáciu ostávajúcich objektov v areáli cukrovaru, ktoré nie sú pamiatkovo chránené
- likvidáciu odkaľovacích nádrží v severovýchodnej časti areálu cukrovar
- rekonštrukcia križovatky Trstínska cesta – Ružindolská – Cukrová ulica na okružnú križovatku a vybudovanie premostenia Trnávky v trase Cukrovej ulice, vrátane rekonštrukcie Cukrovej ul. na kategóriu MO 9/50 podľa ÚPN M Trnava
- rekonštrukcia Rybníkovej ulice min. v úseku Šrobárova – Štefánikova – Hornopotočná podľa návrhu dopravného riešenia, vrátane rekonštrukcie jestvujúcich križovatiek, resp. vybudovania nových v rozsahu Zelený krížek – Šrobárova – Rybníková, Rybníková – Štefánikova, Rybníková – nový vstup do zóny Cukrovar a Rybníková – Hornopotočná – vstup do Slávie a parkoviska
- rekonštrukcia jestvujúcej križovatky Trstínska – T. Vansovej – Hospodárska – Šrobárova na okružnú križovatku vrátane nového pripojenia vetvy zo zóny Cukrovar po novom premostení ponad tok Trnávky podľa návrhu dopravného riešenia
- rekonštrukcia križovatky Hospodárske – Zelený krížek na okružnú križovatku podľa návrhu dopravného riešenia
- vybudovanie novej hlavnej komunikačnej kostry zóny Cukrovar v rozsahu vymedzených blokov E.03, E.04, E.05, E.06, E.07
- napojenie územia zóny na verejný vodovod na Šrobárovej, Rybníkovej ul. a Trstínskej ceste a jeho zokruhovanie počas výstavby zóny i s vodovodom na Cukrovej ul. podľa návrhu vodného hospodárstva
- rekonštrukciu jestvujúceho zberača DN v lokalite Slávia z DN 800 na DN 1 400 a napojenie zóny Cukrovar na tento zberač podľa návrhu vodného hospodárstva
- vybudovanie odbočenia z jestvujúceho horúcovodu v priestore Rybníkovej ul. do zóny Cukrovar podľa návrhu energetiky (s možným zokruhovaním v ďalších etapách s horúcovodom v úseku ul. A. Kubinu – Trstínska cesta

- vybudovanie novej trasy VN el. 22 kV kábelového vedenia č. 1029 vrátane nových rozvodní podľa návrhu energetiky.

Ako prvú etapu bez potreby uvedených prác je však možné realizovať v redukovanom rozsahu rozvoj a obnovu historických objektov podľa návrhu riešenia v sektore D, vzhľadom na jestvujúce pripojenie objektov na technickú infraštruktúru a verejnú cestnú sieť. V celom rozsahu však rozvoj sektoru D bude možné zabezpečiť až po vybudovaní nových napojení zóny na Rybníkovú ulicu, resp. Hospodársku – Trstínsku podľa návrhu dopravného riešenia.

A.2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

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
 - renaturácia 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 krížek
 - prestavba križovatky Trstínska – Ružindolská – Cukrová
 - rekonštrukcia Cukrovej ul. na kategóriu MO 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 do zóny Trnava – Cukrovar ako verejné priestranstvo so zakomponovaním historických nálezov a artefaktov Barbakanu
 - 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 cyklotrasy 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 Rybníkovvej 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 alebo jej časti zemným plynom
 - výstavba STL plynovodnej siete v lokalite Zóny Cukrovar v alternatíve zásobovania zóny alebo jej časti 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 Rybníkovvej, 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. výustí dažďových vôd v zmysle stanovenej koncepcie
 - napojenie splaškovej kanalizácie na jestvujúci kanalizačný zberač DN v lokalite Slávia a na jestvujúcu kanalizáciu v ul. Pri kalvárii
 - rozvoj verejnej splaškovej kanalizácie na území zóny Cukrovar v zmysle stanovenej koncepcie
 - 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.

Pozemky na stavebnú uzáveru:

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

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 a väčšina z nich bude pravdepodobne odstránená do doby spracovania a schválenia návrhu riešenia ÚPN zóny Cukrovar.

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

A.2.12. Návrh záväznej časti

Návrh záväznej časti tvorí samostatnú prílohu C.