

TRNAVA JE JEDNÝM Z CENTIER REGIÓNU CENTROPE, KTORÝ PATRÍ MEDZI NAJDYNAMICKEJŠIE SA ROZVÍJAJÚCE HOSPODÁRSKE PRIESTORY V EURÓPSKEJ ÚNII. TRNAVA JE VZDIALENÁ 40 KM OD BRATISLAVY A 90 KM OD VIEDNE, S OBIDVOMI METROPOLAMI JE PREPOJENÁ AUTOSTRÁDOU A ŽELEZNICOU A VYUŽÍVA I LETECKÉ SPOJENIE Z ICH LETÍSK.

Trnava is one of the Centrope regional centres that belong to the most dynamically developing economy areas of the European Union. Round 40 km far from Bratislava and 90 km far from Vienna, Trnava is connected to both metropolises by motorway, railway and uses airway connection from airports thereof.

PR / foto: archív United Industries a. s.

# Developerská príležitosť

## Development opportunity in centre of Trnava

# v centre Trnavy

Pohľad zo zóny cukrovar na centrálnu mestskú zónu / Outlook from Cukrovar zone to CBD



Pohľad na zónu cukrovar / Outlook to Cukrovar zone

» Mesto sa nachádza na hlavnom európskom diaľničnom koridore č. 9 a železničnom koridore Sever–Juh. V priemyselnom, kultúrnom a vysokoškolskom centre s bohatými dejinami a spoločenskými a športovými aktivitami žije v súčasnosti takmer 70 000 obyvateľov, s predpokladom rastu až 85 000 obyvateľov. Mesto je centrom Trnavského kraja so spádovým územím s približne 380 000 obyvateľmi.

### REGIÓN S DYNAMICKÝM RASTOM

Trnava zažíva nebyvalý ekonomický a územný rast, ktorý spôsobuje príliv silných strategických investorov, ako sú značky Sony, Sachs, Punch, Boge, Johns Manville, Invensys a ďalšie. Najväčšou investíciou posledných rokov je jedna z najmodernejších fabrík automobilky PSA (Peugeot Citroën). S týmto výrobcom automobilov prichádzajú viacerí subdodávatelia, čo sa prejavuje v silnom oživení výstavby v meste a v okolitých sídlach.

V r. 2004 vedenie mesta prijalo územný plán, ktorý stanovuje nové smery územného a priestorového rozvoja Trnavy. Predpokladá sa, že v nasledujúcich 15 rokoch sa plocha mesta zväčší o 650 ha, určených na priemyselnú výrobu, výstavbu komerčných centier, obytných štvrtí a zariadení rekreácie, športu a cestovného ruchu.

### NOVÁ ZÓNA CUKROVAR – KVALITNÁ PLOCHA S VYNIKAJÚCIM ZÁZEMÍM

Jedným z najcennejších rozvojových území je areál bývalého cukrovaru, ktorý sa nachádza bezprostredne na hranici centrálnej oblasti a mestskej pamiatkovej rezervácie. História výroby cukru tu trvala od r. 1870 do roku 2004. V súčasnosti sa areál pripravuje na novú vý-

stavbu. Na časti jeho plochy (asi 2,5 ha) sa zachovávajú iba pamiatkovo hodnotné atraktívne objekty, ako je hlavná výrobná budova s komínom, dva sklady cukru a administratívna budova.

Celková plocha areálu je približne 20 ha a jeho veľkou výhodou je, že všetky nehnuteľnosti v zóne cukrovaru majú jediného majiteľa – spoločnosť United Industries a. s. Po ukončení cukrovarskej výroby sa tento vlastník rozhodol predať celý areál alebo jeho časť a pri tomto zámere pracuje s niekoľkými variantmi rozvoja zóny, ktoré sú výsledkom rokovania s mestom a potenciálnymi investormi.

S ich účasťou sa v súčasnosti pripravuje územný plán zóny Cukrovar, ktorý stanovuje zásady a regulatívy ďalšieho rozvoja. Predpokladá sa, že na disponibilných plochách môže vzniknúť asi 1 500 nových bytov a 150 000–200 000 m<sup>2</sup> komerčných plôch občianskej vybavenosti a mestotvornej polyfunkcie, pričom priestor je podľa ďalšieho určenia predbežne rozčlenený na 4 sektory.

Areál bývalého cukrovaru je napojený na frekventovanú štátnu cestu a súčasťou novej výstavby bude i riešenie nových dostatočne kapacitných bezkolíznych križovatiek tak, aby zodpovedali očakávanému nárastu dopravnej intenzity. Dopravnú situáciu podstatne zlepší realizácia severného obchvatu mesta v nasledujúcich troch rokoch, čo ešte skvalitní napojenie zóny na dopravnú kostru mesta, ale najmä na regionálne komunikácie a medzinárodnú diaľničnú sieť.

Areál má výborné napojenie na technickú infraštruktúru. Prísun energií je zabezpečený samostatnými vysokonapäťovými vedeniami, horúcovodom z centrálného regionálneho zdroja a vysokotlakovým veľkokapacitným plynovodom. Rozvojové územie je možné

» The town is placed on the main motorway corridor No 9 and the North-South railway corridor. As many as 70,000 inhabitants envisaged to grow up to 85,000 live currently in the industrial, cultural and university centre with the rich history, and social and sports activities. The town is a centre of Trnava Region with a catch up area having 380,000 inhabitants.

### REGION OF DYNAMIC GROWTH

Trnava experiences an unprecedented economic growth and territorial development caused by entry of strong strategic investors such as Sony, Sachs, Punch, Boge, Johns Manville, Invensys and others. The greatest investment of recent years is one of the most advanced works, the PSA (Peugeot Citroën) car factory. Arrival of numerous suppliers along with this manufacturer manifests with vigorous revival of construction development in the town and surrounding settlements.

In 2004, the Municipality adopted a Development Plan that laid down new directions for territorial and spatial development of Trnava. In following 15 years, the town area should expand by 650 hectares intended for industrial production, erection of commercial centres, housing developments and facilities for recreation, sports and tourism.

### NEW CUKROVAR ZONE – THE QUALITY AREA WITH EXCELLENT INFRASTRUCTURE

One of the most valuable development areas is the site of the former sugar factory (Cukrovar) situated immediately at the border of central zone and historical town reserve. The sugar manufacture history held on between 1870 and 2004. Currently, the Site is under preparation for a new development. On parts of its area (approx. 2.5 hectares), valuable and attractive buildings such as main sugar house with the stack, two

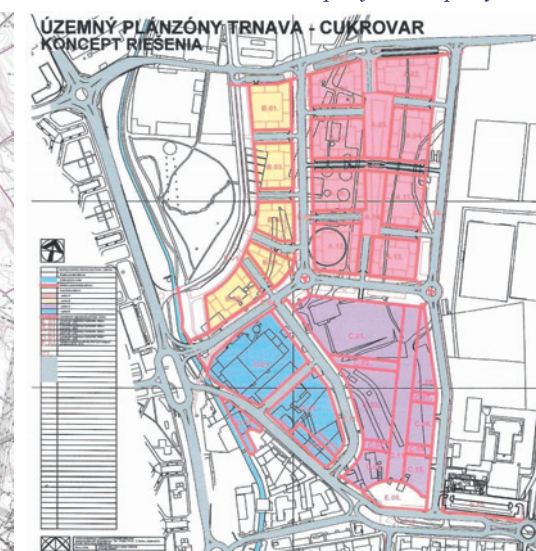
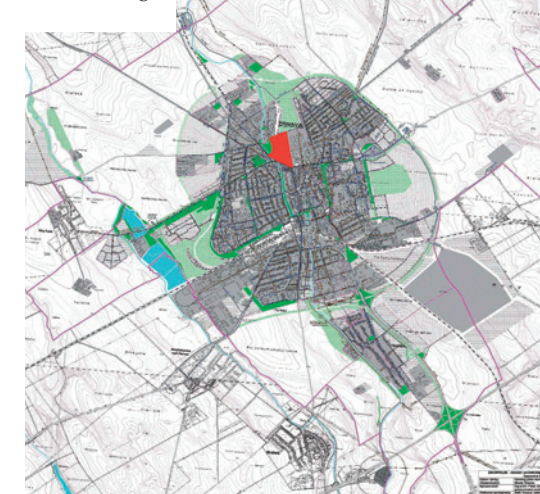
sugar stores and the office building should remain conserved.

Total area of the Site amounts up to 20 hectares and its great advantage is that all the property in the Cukrovar zone belongs to the single proprietor: United Industries, a.s. Upon termination of sugar manufacture, the proprietor has decided to sell the entire site or a part thereof and pursuing this idea it is working with several options of land use development resulting from discussions with the Municipality and potential investors.

Now under participation of thereof, Master plan of the Cukrovar zone is in preparation to establish principles and regulative indicators for further developments. It is envisaged that about 1,500 new flats and 150,000 to 200,000 sq m of commercial area or amenities and town creating multi-functional facilities may arise on available areas and, for the time being, the area has been divided into four sectors according their future respective purposes.

The Site of the former sugar factory is connected to a busy public road and the new construction projects

Poloha zóny cukrovar / Listed buildings



ÚP – zónovania v rámci Zóny Cukrovar

napojiť na verejný vodovod z príslušného verejného priestranstva, dažďové vody odvádzať do recipienta na hranici areálu a splaškové vody do verejnej kanalizácie, ktorej rekonštrukcia sa pripravuje v najbližšom období.

### PRÍLEŽITOSŤ PRE INVESTOROV

Súčasný stav prípravy územia umožňuje investorom špecifikovať vlastné požiadavky a efektívne vstúpiť s vlastnými predstavami do výsledného návrhu základného dokumentu budúcej zóny Cukrovar. Po schválení územného plánu zóny, ktoré sa očakáva v prvej polovici budúceho roka, budú mať investori výborné podmienky na rýchlu a bezproblémovú realizáciu svojich aktivít.

Majiteľ areálu – United Industries a. s. – je vlastníkom ďalších významných nehnuteľností na Slovensku. Do skupiny United Indu-

stry a. s. patria aj významné výrobné spoločnosti, najmä z oblasti agro-potravinárskeho sektora.

Proprietor of the Site – United Industries, a. s. – is the owner of other significant real estates in Slovakia. Important vendors in particular from agro food industry also belong to the United Industries, a. s. group.

### OPPORTUNITY FOR INVESTORS

Current state of land use development allows investors

to specify their own requirements and effectively introduce their ideas into the resulting draft of basic document of the Cukrovar zone to be. After adoption of the Master Plan of the Zone envisaged for the first semester of the next year, investors will have excellent conditions for a rapid and problem free implementation of their projects.

Proprietor of the Site – United Industries, a. s. – is the owner of other significant real estates in Slovakia. Important vendors in particular from agro food industry also belong to the United Industries, a. s. group.

Ing. arch. Peter Zibrín, PhD. – Author of Trnava's Urban Development Plan

Ing. arch. Peter Žalman, PhD. – United Industries expert for architecture and town planning

RNDr. Boris Cambel – Director of United Industries, a. s., Real Estate Department

Ing. arch. Milan Horák – Head of Department of Urban Development and Concepts of Municipality Trnava

stry a. s. patria aj významné výrobné spoločnosti, najmä z oblasti agro-potravinárskeho sektora.

Ing. arch. Peter Zibrín, PhD. – autor územného plánu mesta Trnava  
Ing. arch. Peter Žalman, PhD. – expert United Industries pre architektúru a urbanizmus  
RNDr. Boris Cambel – riaditeľ Úseku nehnuteľností United Industries a. s.  
Ing. arch. Milan Horák – vedúci odboru územného rozvoja a koncepcii mesta Trnavy

**United Industries a. s.**  
Šafárikovo nám. 4,  
811 02 Bratislava  
www.unitedindustries.sk  
boris.cambel@unitedindustries.sk

  
**UNITED INDUSTRIES**