



Ing. arch. Viliam Čuperka, FAN-ARCH Trnava, Lomonosovova 6

telefón-fax: 033-5522030, mobil: 0903-419638, e-mail: cuperka@myoffice.sk

---

Urbanistická štúdia

**OBYTNÁ ZÓNA  
IBV KAMENNÝ MLYN  
TRNAVA**

**zmena 1/2008**

---

**NÁVRH RIEŠENIA**

**Objednávateľ : AZ TRADE s. r. o.  
Hospodárska 3615/63, 917 01 Trnava**  
**Gen. projektant : Ing. arch. Viliam Čuperka  
FAN-ARCH Trnava, Lomonosovova 6**  
**Spracované : február 2008**  
**č. zákazky : 07/08**

## ZOZNAM PRÍLOH

### **A/ TEXTOVÁ ČASŤ**

### **B/ GRAFICKÁ ČASŤ**

- |    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| 1. | Širšie vzťahy   | 1 : 5 000 |
| 2. | Komplexný návrh | 1 : 2 000 |
| 3. | Návrh dopravy   | 1 : 2 000 |

# **A. TEXTOVÁ ČASŤ**

## **1. ZADANIE A CIELE RIEŠENIA**

Návrh riešenia urbanistickej štúdie nízkopodlažnej bytovej zástavby v urbanistickom obvode č.35 - Kamenný mlyn bol spracovaný na základe zámeru rozvoja obytného územia podľa schváleného Územného plánu sídelného útvaru Trnava.

Predkladaná zmena UŠ sa dotýka iba časti územia obvodu – pás 8-9.

Vzhľadom na problémy s riešením vlastníckych vzťahov ako i stanoviská zástupcov štátnej správy pre ochranu životného prostredia bolo nutné upraviť dopravné napojenie lokality Kamenný mlyn tak, aby prístupové komunikácie neprechádzali lesoparkom, a aby tieto komunikácie boli umiestnené na pozemkoch investora.

## **2. ÚDAJE O ZADANÍ A PREROKOVANÍ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

Žiadosť investora o možné prehodnotenie dopravného napojenia daného územia na jestvujúcu dopravnú kostru bolo prejednané na MÚ dňa 12.2.2008.

V pôvodnom návrhu bola hlavná dopravná os v území navrhovanej ISV napojená na Kamennú cestu kolmo, pretínajúc tak lesopark vo vzdialenosti cca 200 metrov od vstupu do areálu "Koliby". Druhý bod napojenia obytnej zóny na Kamennú cestu bol umiestnený kolmo na ňu a lesopark, neďaleko prieseku lesoparku s vedením veľmi vysokého napätia.

Predložený návrh investora uvažuje s napojením hlavnej dopravnej osi na už jestvujúcu cestu spájajúcu Kamennú cestu s areálom Koliby, záhradkami a železničným depom. Komunikácia, ktorá mala byť umiestnená neďaleko ochranného pásma vedenia veľmi vysokého napätia je v novom návrhu posunutá do prieseku lesoparku, ktorý je totožný s ochranným pásmom vedenia veľmi vysokého napätia.

Takto spracovaná zmena je predmetom riešenia tejto UŠ.

## **3. VYMEDZENIE ÚZEMIA, ŠIRŠIE VZŤAHY**

Územie celého UO č. 35 sa nachádza na západnom okraji mesta v krajinnom prostredí. Od mesta ho delí železničná trať Trnava - Kúty a Trnava - Bratislava. Z južnej strany ho ohraničuje železničné depo - vozovňa. Ohraničenie S a Z strany riešeného územia je kvalitatívne na inej úrovni. Je to lesopark založený pred cca 20 rokmi, cintorín a oblasť rekreačnej zóny Kamenný mlyn s rybníkmi a chránenou ornitologickou oblasťou.

Predkladaná UŠ mení iba SZ časť UO. Konkrétne sa jedná o pás č. 8 a 9 pozdĺž lesoparku, ktorého vlastníkom je investor. Predmetný pás je situovaný pozdĺž SZ hranice UO v šírke cca 85 m.

## **4. REŠPEKTOVANIE ŠIRŠÍCH URBAN. SÚVISLOSTÍ V OBVODE č. 35.**

Celé územie navrhovanej cestnej komunikácie a inžinierskych sietí sa nachádza mimo hranice zastavaného územia mesta Trnava, kde sa nachádzajú aj body napojenia inžinierskych sietí (mimo plynu). Na základe platných dokladov navrhovaná stavba sa dotýka predmetných pozemkov vo vlastníctve investora. Podmienky riešenia vychádzajú:

– z platnej a schválenej urbanistickej štúdie – zmena, august 2003

– z platnej a schválenej dokumentácie „Hlavná obslužná komunikácia v páse 3-9“ z vydaného územného rozhodnutia.

Územie je nezastavané, voľné pre výstavbu. Plánovaná cestná komunikácia s chodníkmi pre peších a inžinierskymi sieťami rešpektuje navrhovaný stav územia vo všetkých pásoch.

Následná výstavba jednotlivých rodinných domov bude samostatnými celkami, ktoré sa budú realizovať súčasne alebo po odovzdaní objektov technickej infraštruktúry do užívania. V plnom rozsahu musia spĺňať podmienky, stanovené a odsúhlasené v urbanistickej štúdii – zmene z augusta 2003.

Dopravne je celá lokalita napojená na jestvujúce a projektované miestne komunikácie, v ktorých sú umiestnené inžinierske siete. Zmena trasy hlavnej obslužnej komunikácie vyvolá v UO č. 35 – Kamenný mlyn nasledovné zmeny:

- bude potrebné prehodnotiť kategorizáciu ciest C1-C3 v celom obvode.
- zmení sa trasovanie obslužných komunikácií v páse 8-9 a čiastočne v páse 6-7
- zmení sa parcelácia pozemkov RD v páse 8-9 a čiastočne v páse 6-7

Kapacitné údaje charakterizujúce UO č. 35 sa nezmenia.

## 5. URBANISTICKÉ RIEŠENIE

Koncepcia urbanizácie UO Kamenný mlyn zostane nezmenená. Riešenie pásu 8-9 vychádza z kontinuálneho napojenia na stavebné štruktúry ostatných pásov (3-7), ktoré nie sú zmenou dotknuté.

Kostrou riešeného územia zostáva komunikácia triedy C3 (C2) s pešou a regulovanou dopravnou komunikáciou vedúcu diagonálne cez územie nízkopodlažnej zástavby smerom k rekreačným plochám Kamenného mlyna.

Táto funkčná kompozičná os vychádza z bodu napojenia na ceste C1 Trnava – Biely Kostol (v OP VVN) a je vedená vo vzdialenosti cca 40 m od lesoparku až po napojenie na už jestvujúcu cestu spájajúcu Kamennú cestu s areálom Koliby. Komunikácia je obojstranne obostavaná rodinnými domami rôznych foriem. Hustota a spôsob zástavby je prispôbený pôvodnému návrhu v UŠ.

Organizovanie rôznych foriem nízkopodlažného bývania v rodinných domoch sleduje poskytovanie širokého sortimentu ponuky, vytvárajúce tvarovo komponované zostavy s neopakovateľným mikroprostredím v priestore.

Urbanistické zámery výstavby reagujú na širšie prírodné podmienky zmenšovaním hustôt zástavby, stanovovaním zásad pre využívanie zelene na vyhradených plochách pozemkov, až do foriem stavaných objektov vo voľnej zeleni.

System riešení vytvára domoradia v uličnej sieti, alebo vytvára voľné zoskupenia. Snaha je priniesť také regulatívy, z ktorých vyplynie pomerne vysoká voľnosť v architektonizovaní stavebných objektov domov.

V uličných zostavách sa počíta so samostatne stojacimi domami s určitými regulatívmi objemovými i tvarovými, vzhľadom hlavne na predpisové a normové vzťahy k susedným objektom vyplývajúcich zo stavebného zákona, (Stavebná čiara, vzdialenosti od susedných hraníc, orientácia okien, strechy, atď.). Pozemky týchto domov sú oplotené-

V kontaktoch pozemkov na rekreačné plochy sa navrhujú domy na väčších pozemkoch vo voľných zostavách, kde nie sú regulované objemy ani tvaroslovie, pretože sa jedná o zástavbu v prírodnom prostredí, s väčšími vzdialenosťami medzi objektami bez určovania stavebných čiar.

## **6. ODPORÚČANÉ REGULATÍVY A BILANCIE ÚZEMIA**

Trasovanie komunikácií sleduje vytvorenie čo najviac pozemkov s výhodnou orientáciou domov vo vzťahu k svetovým stranám (obytné priestory, terasy, átriá, altánky, atď.).

Všetky objekty sú prízemné, podpivničené s obytným podkrovím. Výškové zónovanie možno korigovať podľa polohy skupiny domov v ulici alebo v priestore.

Voľne stojace domy nemajú v podstate obmedzené objemy ani tvaroslovie.

Všetky regulatívy a bilancie územia pôvodnej štúdie sú v návrhu zmeny 1/2008 dodržané

## **7. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

Občianska vybavenosť nie je v lokalite pásu 8-9 navrhovaná.

## **8. INŽINIERSKE SIETE.**

Pôvodné trasovanie IS nie je zmenou dotknuté – čo znamená, že trasy vedení v súbehu s pôvodnou komunikáciou zostanú v súbehu aj so zmenenou trasou komunikácie C2 a C3.

## **9. CESTNÉ KOMUNIKÁCIE**

### **REKONŠTRUKCIA CESTY K HOTELU KOLIBA:**

Navrhovaná komunikácia je rekonštruovaná na funkčnú triedu C2 v kategórii MO 8/40 – pôvodná trasa v štúdiu vedená ako C1. Tvorí jeden z dvoch prístupov do navrhovanej obytnej lokality Kamenný mlyn. Na jestvujúcu cestnú komunikáciu sa pripája oblúkmi o polomere 9 m. V celej dĺžke 136 m je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová. Trasa cesty je sprístupnená z dvoch strán. Po napojení sa hlavnej obslužnej komunikácie v druhom bode na Kamennú cestu umožní variantnú prevádzku dopravy v riešenom území (zokruhuje sa II. etapa výstavby samostatne).

### **HLAVNÁ PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA:**

Navrhovaná komunikácia je pripojená k rekonštruovanej komunikácii k hotelu, odkiaľ v priamom smere pokračuje do lokality II. etapy Kamenného mlyna. Umiestnená je na pozemkoch investora. Navrhnutá je priama v dĺžke 247 m. V celej dĺžke je navrhnutá v zmysle STN 73 6110 funkčnej triedy C2 (podľa štúdie prístup v C1) ako miestna obslužná komunikácia kategórie MO 8/40 obojsmerná dvojpruhová.

### **MIESTNA KOMUNIKÁCIA**

Trasa pre ťažiskovú komunikáciu pásu 8-9 je predĺžením cesty hlavnej prístupovej komunikácie. Môže byť alternatívne považovaná za jej pokračovanie ako hlavná obslužná komunikácia triedy C2 kategórie MO 8/40. Na konci úseku je pripojená na navrhnutú hlavnú prístupovú komunikáciu, riešenú na pozemku investora. Celková dĺžka trasy je 486 m a tvorí dopravnú kostru územia.

**HLAVNÁ PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA– pozdĺž VN:**

Navrhovaná komunikácia trasy je umiestnená kolmo na projektovanú miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C3. Zabezpečuje prístup do II. etapy výstavby obytnej ulice, t. j. v páse 8-9 obytnej zóny Kamenný mlyn od cesty C1 Kamenná cesta.

Trnava, február 2008.