

EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania
Vajnorská 98!J, 831 04 Bratislava
Tel./fax.: 02/444 628 50, Mobil. 0905 628 155
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

OBYTNÝ SÚBOR ZÁTVOR II – PIEŠŤANSKÁ CESTA V TRNAVE

A. Textová časť

ČISTOPIS

November 2008

Urbanistická štúdia
Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave
A. Textová časť
ČISTOPIS

OBJEDNÁVATEL:

ATLAS REAL, s.r.o.
Ružinovská 42, 821 01 Bratislava

OBSTARÁVATEL:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava
Osoba poverená obstarávaním ÚPD:
Ing.arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg.č. 139

SPRACOVATEL:

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

Spolupráca: Ing.arch. Monika Šmiralová

OBSAH ÚLOHY:

A.	<u>Textová časť</u>	
A.1.	Základné údaje	
A.1.1.	Hlavné ciele a úlohy	4
A.1.2.	Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ Z riešeného územia	4
A.1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	5
A.2.	Návrh urbanistickej štúdie	
A.2.1.	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	6
A.2.2.	Opis riešeného územia	7
A.2.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN mesta Trnava	8
A.2.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia	11
A.2.4.1.	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	11
A.2.4.2.	Ochranné pásma	12
A.2.4.3.	Chránené územia	13
A.2.4.4.	Stavebné uzávery	14
A.2.4.5.	Limity technického vybavenia	15
A.2.4.6.	Ochrana PPF	16
A.2.4.7.	Ochrana LPF	17
A.2.4.8.	Ochrana prírody a krajiny	18
A.2.4.9.	Ochrana kultúrnych pamiatok	19
A.2.5.	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	20
A.2.5.1.	Riešenie bývania	21
A.2.5.2.	Riešenie občianskej vybavenosti	22
A.2.5.3.	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	23
A.2.5.4.	Riešenie verejnej technickej vybavenosti	28
A.2.5.4.1.	Vodné hospodárstvo	28
A.2.5.4.2.	Energetika	32
A.2.5.4.3.	Telekomunikácie a spoje	34
A.2.5.5.	Riešenie zelene	35
A.2.5.6.	Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia	37
A.2.6.	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia	38
A.2.7.	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	39
A.2.8.	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	40
A.2.9.	Chránené časti krajiny	48
A.2.10.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby	49
A.2.11.	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	50
B.	<u>Grafická časť</u>	
B.01.	Výkres širších vzťahov M 1:10 000	
B.02.	Výkres komplexného urbanistického návrhu M 1:1 000	
B.03.	Výkres dopravnej vybavenosti (zásady dopravného riešenia) M 1:1 000	
B.04.	Výkres technickej vybavenosti (zásady riešenia komplexnej technickej infraštruktúry) M 1:1 000	
B.05.	Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia M 1:1 000	
B.06.	Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov M 1:1 000.	
B.07.	Rozvinuté pohľady M 1:1 500	
B.08. – B.14.	Perspektívne pohľady	

A.1. Základné údaje

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave je spracovaná podľa Zadania v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, schválenom dňa 02.09.2008 Mestským zastupiteľstvom v Trnave uznesením č. 367/2008.

Urbanistická štúdia Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave nahrádza vo vymedzenom území koncepciu priestorového rozvoja stanovenú Urbanistickou štúdiou „Obytný súbor Zátvor II – Trnava“ (spracovateľ Ing.arch. Peter Zibrin, CSc., január 1999), zadanie ktorej bolo schválené MsZ v Trnave dňa 17.02.1998 uznesením č. 546/1998.

Potrebu spracovania Urbanistickej štúdie Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta, určujú i príslušné ustanovenia záväznej časti územného plánu mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Po vypracovaní novej Urbanistickej štúdie Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave a po jej prerokovaní v zmysle platnej legislatívy (§4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov) a schválení Mestským zastupiteľstvom v Trnave, bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia, resp. pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre územné a stavebné konanie jednotlivých stavebných celkov a objektov sietí technickej infraštruktúry a dopravy Obytného súboru Zátvor II – Piešťanská cesta.

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ Z riešeného územia

V roku 1998 bola vypracovaná Urbanistická štúdia „Obytný súbor Zátvor II – Trnava“, zadanie ktorej bolo schválené MsZ v Trnave dňa 17.02.1998 uznesením č. 546/1998. Táto UŠ formulovala základné zásady rozvoja zóny Zátvor II, vrátane územia, ktoré je predmetom riešenia Urbanistickej štúdie Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta, nezohľadňuje však nové podmienky v majetkoprávnom usporiadaní ani aktuálne regulatívy stanovené príslušným vyšším stupňom ÚPD – ÚPM mesta Trnava v znení najnovších zmien a doplnkov.

Dňa 02.09.2008 bola v zmysle platnej legislatívy Mestským zastupiteľstvom v Trnave schválená uznesením č. 361/2008 Zmena 08/2008 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizácia 2004) – Zátvor II, Obytný súbor Bytové domy – lokalita Piešťanská cesta (VZN č. 308), ktorá vo vymedzenej lokalite nahradila pôvodné funkčné využitie pre bytovú funkciu formou nízkopodlažnej zástavby RD novým funkčným využitím pre bytovú funkciu formou viacpodlažnej zástavby BD.

Dňa 02.09.2008 bola MsZ v Trnave schválená Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Veterná ulica, riešiaci rozvoj priľahlého územia medzi OS Zátvor II – Piešťanská cesta a Veternou ulicou, ktorá okrajovo rieši i plochy OS Zátvor II – Piešťanská cesta.

Urbanistická štúdia Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave preto:

- nahrádza vo vymedzenom území koncepciu priestorového rozvoja stanovenú Urbanistickou štúdiou „Obytný súbor Zátvor II – Trnava“, ktorej platnosť v príslušnom rozsahu bola zrušená

v rámci schválenia zadania UŠ Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Veterná ulica Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.06.2008 uznesením č. 351/2008

- je v súlade s vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008 ÚPN mesta Trnava – Zátvor II, Obytný súbor Bytové domy – lokalita Piešťanská cesta
- nadväzuje na riešenie príľahlého územia definované Urbanistickou štúdiou Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Veterná ulica, schválenou MsZ v Trnave dňa 02.09.2008, s ktorou je plne kompatibilná.

A.1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh Urbanistickej štúdie Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave je vypracovaný v súlade so zadaním tejto štúdie schváleným Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 02.09.2008 uznesením č. 367/2008.

Na základe verejného prerokovania a vyhodnotenia pripomienok bol návrh Urbanistickej štúdie Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta schválený Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 28.10.2008 uznesením č. 422/2008.

Čistopis Urbanistickej štúdie Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta je vypracovaný v súlade s výsledkami verejného prerokovania návrhu, vyhodnotením pripomienok a schválením UŠ Mestským zastupiteľstvom v Trnave.

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

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

Územie Obytného súboru Trnava Zátvor – Piešťanská cesta je vymedzené plochami parcel č. 5292/208, 5292/121, 5292/301 a časť parc.č 5292/110 v k.ú. Trnava, ako aj jestvujúcimi a budúcimi verejnými komunikáciami a priestormi na príľahlých plochách, ktorými bude napojený na jestvujúce urbanizované územie.

Urbanistická štúdia rieši návrh rozvoja územia na uvedených parcelách, ako aj na príľahlých plochách v rozsahu navrhovaných verejných priestorov a komunikácií súvisiacich s napojením Obytného súboru Zátvor II – Piešťanská cesta na jestvujúcu komunikačnú sieť a stavebné štruktúry urbanizovaného územia mesta.

Riešené územie je vymedzené v rozsahu:

- na SZ strane spoločnou navrhovanou komunikáciou a štruktúrami OS Zátvor II – Veterná ulica
- na SV strane severným obchvatom, resp. budovanou protihlukovou bariérou oddeľujúcou priestor riešenej zóna a príľahlý dopravný priestor severného obchvatu I/51
- na JV strane cestou I/51 – Piešťanskou cestou a čiastočne parc.č. 5292/110 a 5292/107
- na JZ strane parc.č 5292/110 a čiast. Predĺžením jestvujúcej obslužnej komunikácie za objektom Tesco (vrátane).

Vymedzenie riešeného územia je špecifikované i v grafickej časti UŠ.

Územie riešené v rámci širších vzťahov (záujmové územie) zahŕňa i:

- plochy predpokladaného prepojenia Veternej ulice s Piešťanskou cestou predĺžením jestvujúcej komunikácie za objektom TESCO (parc.č. 5292/211, 5292/107 – čiast.)
- kontaktné rozvojové plochy susedných investorov medzi Obytným súborom Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta a Veternou ul..

A.2.2. Opis riešeného územia

Vymedzené riešené územie je v súčasnosti intenzívne využívaným poľnohospodárskym pôdnym fondom, čiastočne mimo hraníc zastavaného územia, určené územným plánom mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008 na rozvoj obytnej funkcie formou viacpodlažných bytových domov, čiastočne v dotyku s budovaným severným obchvatom I/51 na plochách mimo hranice zastavaného územia na budovanie izolačnej zelene a ďalších doplnkových funkcií v povolenom rozsahu.

Pozdĺž severného obchvatu a Piešťanskej cesty vedie trasa prívodu vody DN 1000 z vodojemu Zvončín do vodného zdroja Bučianska cesta, ako aj prepojenie VZ DN 250, ktorú zohľadňuje i návrh UŠ.

Pozdĺž severného obchvatu cez vymedzené riešené územie vedú 22 kV VN el. vedenia vzdušné s vymedzeným ochranným pásmom.

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

Základnou príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov.

Príslušné ustanovenia záväznej časti ÚPN mesta Trnava v znení neskorších zmien a doplnkov vrátane Zmeny 08/2008 – Zátvor II Obytný súbor Bytové domy – lokalita Piešťanská cesta, sú premietnuté i do návrhu Urbanistickej štúdie Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave.

Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008 stanovuje na vymedzených plochách predmetného obytného súboru riešiť:

- plochy obytného územia – viacpodlažná zástavba (bytové domy)

s kódom funkčného využitia:

A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

a v malom rozsahu na východnom okraji v dotyku s trasou budovaného Severného obchvatu I/51 a súčasnou trasou cesty I/51 (Piešťanskou cestou) v rozsahu OP tejto komunikácie na úseku v extraviláne:

- plochy izolačnej, ochrannej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

s kódom funkčného využitia:

Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií.

Pre vymedzené bloky a plochy sú pre dané kódy funkčného využitia stanovené v Zmene 08/2008 ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) nasledovné regulatívy:

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 alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
 - 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 zeleň verejných priestorov, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov s príslušnou zeleňou

Urbanistická štúdia

Obytný súbor Zátvor II – Piešťanská cesta v Trnave

A. Textová časť

ČISTOPIS

- líniová zeleň uličná a verejných priestorov
- 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 novonavrhaných – pravidlo)
- podmiennečne vhodné funkcie:
 - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia
- neprípustné funkcie
 - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskej techniky, stavebného materiálu, elektroobchody, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hľadavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
 - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných bytových domov na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov jestvujúcej zástavbe – na max. 3 NP, resp. 10 m od úrovne terénu – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia vrátane pridružených plôch verejných priestorov nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha
- 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 novonavrhaného 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
- verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov povinne riešiť v nových zónach bývania v dostupnosti do 300 m (minimálna doporučená plocha 0,5 – 1,0 ha, optimálna výmera 3-5 m² na 1/obyvateľa zóny), alebo tzv. obvodové verejné parkové úpravy na ploche o minimálnej výmere 2 ha v okruhu bývania do 500 – 800 m, pokiaľ sa takáto úprava alebo priestranstvo v požadovanej dostupnosti a v primeranej veľkosti už v území nenachádza
- na plochách verejných parkových plôch, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať mobiliárom originálnu identitu
- ako súčasť verejných parkových plôch a pridružených plôch verejných priestranstiev riešiť zachytávanie a využívanie dažďovej vody spôsobom primeraným danému územiu (vodná nádrž, jazierko, polder a i.), resp. riešiť v území iný vodný prvok aj umelo vytvorený
- budovanie plôch verejnej zelene, verejných priestranstiev pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri bytových domoch v nových zónach bývania, kde nie je dostatok plôch pre budovanie zelene v predpísanom rozsahu, nahradiť ich inou primeranou formou zelene (napr. na terasách, strechách, prípadne fasádach, oporných konštrukciách, plotoch a pod.) aj s vybavenosťou pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej

- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť minimálne formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m² plochy parkoviska)
- sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- zeleň pri objektoch bytových domov a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia (ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter)
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať dreviny jedovaté a trnité
- je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch izolačnej zelene.

Funkčné využitie:

- prípustné funkcie:
 - dominantné (primárne) funkcie:
 - funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia
 - vhodné funkcie:
 - budovanie technických opatrení – protihlukových stien
 - príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy
 - podmiennečne vhodné funkcie:
 - doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb (ČS PHM a pod.) – ako súčasť a zariadenie výhradne príslušnej komunikácie
 - objekty hromadných odstavných a garážovacích zariadení (nie ako súčasť príľahlých uzavretých areálov)
 - nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- neprípustné funkcie:
 - ostatná výstavba objektov
 - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

Doplňujúce ustanovenia:

- nepoužívať dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté, vysádzať dreviny podporujúce krajinný obraz
- na plochách izolačno-hygienickej zelene zriadiť psie lúky (plochy na venčenie psov).

Okrem toho záväzná časť ÚPN mesta Trnava v znení Zmeny 08/2008 stanovuje pre predmetné územie i ďalšie regulatívy, napr.:

- zabezpečiť dodávky energií do územia pre ÚK, prípravu TÚV a varenie dvojcestným spôsobom (horúcovod + el. energia)
- dobudovanie liniek a zariadení MHD na rozvojových plochách Zátvor II
- obstaráť územný plán obytnej zóny Zátvor II. (alt. urbanistickú štúdiu obytnej zóny Zátvor II. - aktualizácia) vymedzenej Piešťanskou cestou, Severným obchvatom I/51, prepojením Piešťanská – Tesco, južnou hranicou OS Zátvor II – Veterná ul., v rozsahu vymedzenej Zmeny 08/2008 a dotknutých príľahlých plôch.

Návrh ÚŠ je v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.4.1. Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

Riešené územie je v zmysle zák. č. 543/2002 a zák. č. 525/2003 v I. stupni ochrany a nenachádzajú sa tu chránené vtáčie územia, územia európskeho ani národného charakteru.

Rozvojové zámery nie sú lokalizované na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinou zeleňou.

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

Do vymedzeného záujmového územia zasahuje pásmo hygienickej ochrany (PHO) druhého stupňa - vnútorné vodného zdroja Bučianska cesta.

Vzhľadom na to, že do takto vymedzeného PHO bude zasahovať navrhované komunikačné prepojenie – cesta spájajúca Veternú ul. s Piešťanskou cestou (poza areál TESCO), bude potrebné v ďalších stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy tejto komunikácie zohľadniť potrebu ochrany tohto pre mesto Trnava významného vodného zdroja v zmysle platnej legislatívy a príslušných STN.

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma dopravných koridorov v rozsahu:

- severný obchvat I/51 (v realizácii):
 - OP = 50 m
- Piešťanská cesta – v súč. cesta I/51
 - OP = 50 m.

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma koridorov a trás jestvujúcej technickej infraštruktúry min. v rozsahu:

- vodovodný prepoj DN 250
 - OP = 2,5 m
- prívod vody DN 1000:
 - OP = 5 m
- VN 22 kV el. vedenie vzdušné
 - OP = 10 m.

Do riešeného územia zasahuje PHO vodného zdroja v rozsahu:

- vodný zdroj Piešťanská cesta:
 - PHO 2. stupňa – vnútorné.

Do záujmového územia zasahuje PHO vodného zdroja v rozsahu:

- vodný zdroj Bučianska cesta:
 - PHO 2. stupňa – vnútorné.

Vymedzené ochranné pásma sú rešpektované pri návrhu funkčno-priestorového usporiadania.

Po dobudovaní severného obchvatu I/51 je predpoklad vyhlásenia Piešťanskej cesty v dotknutom úseku za miestnu komunikáciu bez vymedzeného ochranného pásma.

Túto skutočnosť je potrebné zohľadniť pri etapizácii výstavby navrhovaných nadzemných objektov (nadzemné objekty v súčasnom OP cesty I/51 Piešťanská cesta realizovať po dobudovaní severného obchvatu I/51).

A.2.4.3. Chránené územia

Riešené územie a záujmové územie OS Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta sa nachádza v I. stupni ochrany.

Nenachádzaj sa tu žiadne chránené prírodné územie, chránené vtáčie územia, územia európskeho ani národného významu.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou.
Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery na riešenom území OS Trnava,
Zátvor II – Piešťanská cesta.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia OS Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta jednotlivými médiami technickej infraštruktúry nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia.

Zásobovanie objektov energiami bude dvojcestné (elektrina a horúcovod).
Neuvažuje sa s napojením OS na verejnú STL plynovodnú sieť.

Možnosti prísunu energií v štruktúre:

- z VN 22 kV el. vzdušného vedenia trasovaného západne od budovaného severného obchvatu I/51, príp. prepojením s kábelovým vedením č. 1027
 - z horúcovodu DN 2 x 700 v priestore Veternej ulice
- do riešeného územia sú pre predpokladaný rozsah budúceho funkčného využitia zóny dobré (za podmienky koordinácie trasovania prípojok cez územie OS Zátvor II – Veterná ulica s príslušným investorom) a nie sú obmedzujúce pre ďalší rozvoj.

Napojenie územia zóny na verejný vodovod je možné zabezpečiť na príľahlých plochách z jestvujúcich dvoch vedení verejného vodovodu DN 200 a 150 ukončených na západnej hranici riešeného územia v priestore komunikácie za objektom TESCO, v potrebnom rozsahu, pričom bude potrebné koordinovať trasovanie a výstavbu vodovodu s príslušným investorom OS Zátvor II – Veterná ulica.

Odvádzanie dažďových a splaškových vôd z územia zóny bude zabezpečené do vybudovanej jednotnej kanalizácie DN 800 ukončenej na západnej hranici riešeného územia v priestore komunikácie za objektom TESCO, pričom bude potrebné koordinovať trasovanie a výstavbu vodovodu s príslušným investorom OS Zátvor II – Veterná ulica.

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

A.2.4.6. Ochrana PPF

Riešené územie je v súčasnosti poľnohospodárskym pôdnym fondom, ktorý sa nachádza:

- v hraniciach zastavaného územia mesta Trnava (intravilán) – v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov a Zmeny 08/2008 pre rozvoj obytnej funkcie formou viacpodlažných bytových domov
- mimo hranice zastavaného územia mesta Trnava (extravilán) – v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov, pre rozvoj izolačnej zelene.

Poľnohospodársky pôdny fond tvorí orná pôda, s kódom BPEJ – 03901 a 03701 (2. skupina). Zábery PPF na výstavbu OS Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta boli vo vymedzenom rozsahu odsúhlasené v priebehu verejného prerokovania ÚPN mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v zmysle platnej legislatívy odsúhlasené príslušným štátnym orgánom (KPÚ Trnava).

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na území zóny Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.

Počas predpokladanej výstavby nadôjde k záberu LPF.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

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

V blízkosti vodného zdroja v rozsahu jeho PHO sa nachádza, resp. bude vybudovaná rozsiahlejšia parková zeleň, ktorá sa stane významným krajinným prvkom uprostred veľmi intenzívne urbanizovaného územia mesta.

Tento prvok zelene bude potrebné pri ďalšom rozvoji veľmi prísne chrániť.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené.

Pri usporiadaní navrhovaných stavebných fondov a ich výškovom členení je potrebné zohľadniť celkové merítko mesta a požiadavky na vytváranie nových panorám mesta z východných smerov. Predpokladaná výška zástavby a architektonické stvárnenie objektov nebude vytvárať bariérový pohľadový efekt.

Predmetná zástavba nebude v smere od cesty I/61 prekryvať vnímateľnú časť historickej panorámy mesta (vrátane vodárenskej veže vo VZ Bučianska), ktorá je väčšinou zakrytá hradbou bytovej výstavby sídliska Hlboká a v blízkosti budovaného severného obchvatu mesta bude prekrytá mostným telesom a protihlukovou bariérou.

V zmysle platnej legislatívy investor si od Krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (stavby technického vybavenia, budovanie komunikácií, bytová výstavba, výstavba objektov a zariadení vybavenosti) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

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

Obytný súbor Trnava Zátvor II je koncipovaný v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD ako obytné územie určené na výstavbu viacpodlažných bytových domov, s doplnkovou funkciou občianskeho vybavenia, verejnej a vyhradenej zelene a dopravných plôch.

Celé územie je členené na:

- 10 vymedzených blokov určených na výstavbu BD (blok A.01. – A.10.)
- plochy verejných priestorov (komunikácií, parkovísk, verejnej a izolačnej zelene vrátane drobného mobiliáru, športovej vybavenosti a ihrísk) a technického vybavenia územia.

Predpokladaný rozsah výstavby podľa stanoveného urbanistického riešenia:

Blok	Podlažnosť (max.počet NP)	Parter OV (počet podl.)	Rozsah UP bývania (m ²)	Počet b.j. (cca 85m ² /b.j.)	Rozsah UP OV v parteri (m ²)	Počet parkovacích miest na teréne	Počet potreb. garážovacích miest pre BD + OV + návšt. (celk.)	Počet potrebných parkovacích a garážovacích miest pod obj. celkom (počet podl.)
A.01.	5 + 1 (lokálna dominanta 9 NP)	1	5 750	68	800	12	85 + 27 + 9 (121)	109 (3,2)
A.02.	5 + 1	1	8 000	95	1 750	17	119 + 58 + 12 (189)	172 (2,86)
A.03.	5 + 1	0 – 1	12 850	151	1 700	50	189 + 57 + 12 (258)	208 (1,25)
A.04.	5 + 1 (lokálna dominanta 7 NP)	0	18 200	215	-	115	269 + 0 + 27 (296)	181 (0,9)
A.05.	5 + 1	0	11 110	130	-	122	163 + 0 + 17 (180)	58 (0,5)
A.06.	5 + 1	0	13 750	162	-	65	203 + 0 + 20 (223)	158 (1,28)
A.07.	7	2	3 800	45	3 460	33	45 + 115 + 5 (165)	132 (2,35)
A.08.	8	2	3 000	36	2 520	17	57 + 84 + 5 (146)	129 (1,50)
A.09.	5 + 1	0	9 900	116	0	37	145 + 0 + 15 (160)	123 (1,25)
A.10.	5 + 1	0 - 1	6 650	78	500	23	98 + 17 + 10 (125)	102 (1,45)
Celkom A.01. – A.10.			93 010	1 096	14 930	491	2 013	1 512

Pozn.:

- hrubá UP bytu – 85 m² vrátane spoločných komunikačných priestorov obj., bez plôch balkónov, terás, balkónov, predzáhradiek
- predpokl. obložnosť bytu – 3,00 obyvn./b.j.
- min. 1,25 P + G / b.j.

- min. 1 p / 30 m² UP O.V

Predpokladaný rozsah využitia vymedzeného územia OS Zátvor II – Piešťanská cesta:

- rozsah komerčných plôch: cca 14 930 m², s možným zvýšením plôch:
 - na úkor obytných plôch v prípade reálneho záujmu rezidentov
- rozsah obytných plôch cca 93 010 m²
- počet bytových jednotiek: cca 1 096
- celková podlažná plocha ÚP: do cca 107 940 m²).

A.2.5.1. Riešenie bývania

Obytný súbor Trnava Zátvor I – Piešťanská cesta je navrhovaný ako obytné územie, s dominantnou funkciou bývania vo viacpodlažných bytových domoch.

Ostatné funkcie majú doplnkový charakter.

Investor predpokladá realizáciu obytných blokov formovaných do uzavretej objektivej zostavy. Veľkosť bytov predstavuje v priemere 85 m² hrubej užitkovej plochy (vrátane plôch stavebných konštrukcií a podielu na spoločných priestoroch, čo predstavuje intenzívnu formu obytnej funkcie. Do tejto plochy však nie sú započítané plochy loggií, balkónov a príp. predzáhradiek a terás.

Vzhľadom na priemernú veľkosť bytového fondu je predpokladaná priem. obložnosť bytov max. 3,00 obyv./b.j.

Bytová výstavba je rozčlenená na 10 samostatných stavebných a realizačných blokov v rozsahu:

ozn. bloku	funkčné využitie	bývanie (predpokl. max. počet b.j.)	počet obyv.
A.01.	bývanie BD + OV	68	204
A.02.	bývanie BD + OV	95	285
A.03.	bývanie BD + OV	151	453
A.04.	bývanie BD	215	645
A.05.	bývanie BD	130	390
A.06.	bývanie BD	162	486
A.07.	bývanie BD + OV	45	135
A.08.	bývanie BD + OV	36	108
A.09.	bývanie BD	116	348
A.10.	bývanie BD + OV	78	234
Spolu		1 096	3 288

Bloky A.01, A.02, A.03, A.07, A.08, A.10 budú obsahovať i mestotvornú OV v parteri.

Vzhľadom na predpokladané zmeny v socio-demografickej štruktúre ale i ekonomickom postavení obyvateľstva a jeho rastúcich nárokov na kvalitu bývania možno však predpokladať, že pôvodné zámery investora pri postupnej realizácii jednotlivých blokov OS budú upravované a orientované aj na realizáciu bývania vyššieho štandardu s väčšou užitkovou a obytnou plochou a menej intenzívnou formou využitia územia, t.j. znížením max. počtu bytov.

A.2.5.2. Riešenie občianskej vybavenosti

Obytný súbor Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta leží v bezprostrednej blízkosti rozvíjajúcej sa komerčno-administratívnej zóny pri VZ na Bučianskej ceste, ktorého ťažiskom je hypercentrum Tesco s pridruženými obchodnými prevádzkami a zariadeniami.

Z tohto dôvodu nie je reálne lokalizovať do samotného OS zariadenia občianskeho vybavenia väčšieho rozsahu.

Podiel predpokladanej občianskej vybavenosti v tomto OS činí cca 10 – 15% celkovej ÚP nadzemných podlaží, pričom väčšina bude lokalizovaná v parteri vymedzených blokov zástavby orientovaných do priestoru novokoncipovanej ulice tvoriacej rozhranie OS Zátvor II – Veterná ulica a OS Zátvor II – Piešťanská cesta v predĺžení trasy od komerčného centra tak, aby tu vytvárala mestský charakter tohto verejného priestranstva.

Druhým priestorom s podmienkami na vytvorenie mestotvorného polyfunkčného parteru je uličný priestor navrhovaného prepojenia OS Zátvor II – Piešťanská cesta so súčasnou trasou cesty I/51 (Piešťanskou cestou), ktorá je významnou mestskou radiálou.

Tretím (perspektívnym) priestorom pre rozvoj občianskej vybavenosti sú plochy pozdĺž Piešťanskej cesty, ktoré sú súčasným vyšším stupňom ÚPD vymedzené pre izolačnú zeleň (plochy vo vymedzenom ochrannom pásme cesty I. triedy), ktoré po dobudovaní severného obchvatu I/51 a začlenení Piešťanskej cesty medzi miestne komunikácie môžu byť potenciálnym rozvojovým územím. Tieto zámery si však vyžadujú i zmenu funkčného využitia týchto plôch (môže byť predmetom riešenia nasledovnej aktualizácie ÚPN mesta Trnava).

Pri architektonickom a stavebnom stvárnení objektov bude potrebné zabezpečiť podmienky na to, aby parter objektov OS Zátvor II – Veterná ulica a objektov OS Zátvor II – Piešťanská cesta tvoril homogénny mestotvorný priestor s rovnakou niveletou svojich vstupných priestorov.

Občianska vybavenosť bude zastúpená ako doplnková funkcia k obytnej funkcii:

- občianske vybavenie bude lokalizované najmä na 1. NP a bude vytvárať kvalitný parter mestského typu v uličnom priestore
- vhodné druhy a štruktúra občianskeho vybavenia:
 - 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).

Pri dotváraní vymedzeného vnútrozonálneho priestoru s preferenciou pešej dopravy v centrálnej polohe OS Zátvor II – Piešťanská cesta však možno doporučiť aj jeho obohatenie o rôzne prvky občianskej vybavenosti vhodnej pre takéto územie (kluby, herne, občerstvenia a pod.), ktoré by zabezpečili vyššiu kvalitu bývania.

Vzhľadom na disponibilné kapacity areálového sociálneho vybavenia v meste (základné školstvo, MŠ), sa nepredpokladá potreba vybudovať nové zariadenia v priestore vymedzeného OS, tieto služby budú obyvateľom OS poskytované v jestvujúcich zariadeniach v blízkych lokalitách.

V rámci plôch izolačnej zelene medzi OS Zátvor II – Piešťanská cesta a severným obchvatom je vhodné vzhľadom na intenzitu zástavby na príľahlom obytnom území OS vytvoriť podmienky na budovanie drobnej športovej vybavenosti prírodného charakteru slúžiacej pre obyvateľov OS, prípadne i zariadenia športovo-rekreačnej vybavenosti pod modelovaným terénom protihlukového valu.

A.2.5.3. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Širšie dopravné vzťahy a pripojenie OS Zátvor II:

Územie zóny Zátvor II, ktorého súčasťou je i OS Zátvor II – Piešťanská cesta, sa nachádza na východnom okraji mesta Trnava. Jeho poloha umožňuje veľmi dobré napojenie na nadradenú dopravnú sieť:

- vonkajší obchvat mesta – východnú časť (cesta I/51, I/61) a severný obchvat (cesta I/51), ktorý sa v súčasnosti buduje
- na mestskú radiálu Piešťanskú a Bučiansku cestu, ktorá je najbližšou spojnicou riešeného územia s centrom mesta.

Vzhľadom na pripravovanú a uvažovanú rozsiahlu výstavbu na príľahlých plochách:

- dobudovanie obchodno-administratívneho komplexu pri VZ Bučianska
- bytová výstavba v lokalite Zátvor II (celkove v rozsahu cca 3000 b.j.)

však bude potrebné vybudovať nové prístupy do lokality, pretože jestvujúce napojenia nie sú kapacitne vyhovujúce zvládnuť predpokladané dopravné zaťaženie.

Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) okrem toho predpokladá v návrhovom období i rekonštrukciu samotnej Piešťanskej cesty (jednu z hlavných mestských radiál). V súčasnosti spracúvaný GDP mesta Trnava určuje pre komunikáciu Piešťanská cesta v danom úseku kategóriu MZ 12/50.

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

Urbanistická štúdia OS Trnava, Zátvor II – Piešťanská ulica je spracovaná v súlade s koncepciou definovanou rozpracovanou etapou konceptu riešenia GDP.

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 riešenia návrhu ÚŠ Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta.

V prípade zásahu do priestorového riešenia usporiadania hlavných dopravných trás a uzlov (najmä v priestore Piešťanskej cesty a spojenia Piešťanskej cesty a Veternej ulice), bude potrebné zabezpečiť premietnutie týchto skutočností do príslušnej priestorovej úpravy koncepcie stanovenej touto ÚŠ v potrebnom rozsahu.

Návrh dopravnej obsluhy zóny

Koncepcia urbanizácie riešeného priestoru vychádza z napojenia na stavebné štruktúry mesta pešou a regulovanou dopravnou komunikáciou cez jestvujúce alebo navrhované komunikácie v dotyku s novou lokalitou.

Súčasťou dopravného koridoru sú trasy IS, ktoré sú ponapájané na jestvujúce poprípadne pripravované sídelné rozvody vody, plynu, elektriny, kanalizácie a slaboprúdu. Jednotlivé dopravné trasy a trasy inžinierskych sietí budú riešené tak, aby kapacitne vyhoveli požiadavke výstavby nového obytného súboru, ale zároveň umožnili i napojenie ďalšieho OS Zátvor II – Veterná ulica.

Návrh dopravného riešenia je formulovaný vo výkresovej časti B.03., kde je zároveň predpokladané napojenie jednotlivých ulíc (styková, priesečná, kruhová križovatka) a širších vzťahov, ktoré zohľadňujú dopravné vzťahy v zmysle Územného plánu mesta Trnava.

Predmetom návrhu z dopravného hľadiska je najmä:

- miestna obslužná komunikácia k OS Zátvor II – od Vetejnej ul. po Piešťanskú cestu:
 - funkčná trieda v zmysle KR GDP – B2 (podľa ÚPN M C1)
 - kategória v zmysle KR GDP – MZ 8,5(50) (podľa ÚPN M – MO 9/50)
- účelová komunikácia k objektu Tesco od navrhovanej križovatky
- miestna obslužná komunikácia od križovatky pri hypermarkete Tesco v súbehu s predĺženou Veternou ulicou a Piešťanskou cestou (s navrhovanou trasou MHD):
 - funkčná trieda v zmysle KR GDP – C1
 - kategória v zmysle KR GDP – MO 8/40 (MO 12/40)
- miestna obslužná komunikácia od Piešťanskej cesty po OS Zátvor II – Veterná ul.:
 - funkčná trieda v zmysle KR GDP – C1
 - kategória v zmysle KR GDP – MO 8/40 (MO 12/40)
- dopravne upokojené komunikácie a komunikácie pre peších v obytnom súbore
- statická doprava v potrebnom rozsahu.

Na základe výsledkov rokovaní s investorom OS Zátvor II – Veterná ulica, je návrh hlavnej obslužnej komunikácie trasovanej rovnobežne s Veternou ulicou a Piešťanskou cestou v dotyku OS Zátvor II – Veterná ul. a OS Zátvor II – Piešťanská cesta možné riešiť v dvoch variantoch:

1. variant trasovania komunikácie na pozemku OS Zátvor II – Veterná ulica
2. variant trasovania komunikácie v rovnakej šírke na OS Zátvor II – Veterná ulica a OS Zátvor II – Piešťanská cesta (os komunikácie tvorí hranicu pozemkov).

Takéto riešenie je v súlade so spracovanou UŠ OS Trnava, Zátvor II – Veterná ulica, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 02.09.2008.

Obe varianty majú stanovené rovnaké regulatívy pre navrhovanú uličnú čiaru a vzájomný odstup objektov BD.

V grafickej časti UŠ OS Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta je prezentovaný variant 2, ktorý zohľadňuje rozvojové zámery investora tohto obytného súboru.

Vzhľadom na skutočnosť, že riešenie dopravnej obsluhy a napojenia OS Kočišské – Piešťanská cesta na okolité komunikácie presahuje rozsah riešeného územia, resp. zasahuje i do plôch vo vlastníctve iných investorov, resp. vlastníkov, ktorí doposiaľ nedefinovali svoje rozvojové zámery, sú návrhy niektorých prvkov dopravy riešené alternatívne.

Pri návrhu nových križovatiek sú alternatívne riešené nasledovné križovatky:

- križovatka prepojenia Veterná – Piešťanská s novou hl. komunikáciou medzi OS Zátvor Veterná ul. a OS Zátvor II – Piešťanská smerovanou k parkovisku Tesco:
 - alt. 1 – priesečná križovatka
 - alt. 2 – okružná križovatka
- križovatka novej hl. komunikácie medzi OS Zátvor Veterná ul. a OS Zátvor II a novej komunikácie od Piešťanskej cesty cez OS Zátvor II – Piešťanská k OS Zátvor II – Veterná:
 - alt. 1 – styková križovatka
 - alt. 2 – okružná križovatka.

Výsledné usporiadanie a tvar križovatiek bude potrebné stanoviť v nasledovných stupňoch projektovej prípravy.

Objekty komunikácií budú navrhované v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií, STN 73 6102 Projektovanie križovatiek a pod. Cieľom návrhu bude zabezpečiť dopravné riešenie pre miestnu dopravu, obsluhu jestvujúcich i navrhovaných objektov.

Cesty budú navrhnuté ako obojsmerná smerovo nerozdelené vozovky s dvoma jazdnými pruhmi šírky 3-3,5 m, výškovo oddelenými zelenými pásmi, chodníkmi min. šírky 2 m, cyklistickými pruhmi min. š. 1,5 m. Ukončenie jazdných pruhov bude vodiacími pružkami šírky 0,5 m, umožňujúcich zároveň odvedenie povrchových zrážkových vôd do uličných vpustov, a obrubníkmi s hornou hranou 12 cm nad úrovňou priľahlej vozovky.

Bezbariérová úprava na prechodoch pre chodcov bude zabezpečená rovnakou úrovňou plochy chodníka a priľahlej vozovky cesty. Navrhovaná šírka vozovky v priamej trase je min. 7 m, hlavný dopravný priestor je v šírke min. 8 m, celkový dopr. priestor v šírke min. 14 m.

Celý dopravný systém bude navrhnutý pre obojsmernú prevádzku s patričným dopravným značením. Návrh technického riešenia je vypracovaný s prihliadnutím na veľkosť komunikácie, jej polohu a tiež s prihliadnutím na dodržanie všetkých opatrení, ktoré majú pozitívny vplyv na životné prostredie v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.

Výškové riešenie všetkých trás bude prispôbené plynulému prepojeniu s ostatnými dopravnými trasami, vjazdom na jednotlivé pozemky i na účelové dopravné trasy. Pozdĺžny profil cestných komunikácií bude navrhnutý tak, aby bol zabezpečený plynulý odtok povrchových zrážkových vôd do uličných vpustov ako i do terénu. Vozovky budú v priečnom smere navrhované so strechovitým priečnym min. 2 %-ným spádom.

Pri návrhu konštrukcie vozovky sa bude vychádzať z predpokladaného zaťaženia vozovky, IGP ako i požiadavok na ochranu životného prostredia. Podľa predpokladaného zaťaženia budú vozovky hlavných trás zaradené do triedy dopravného zaťaženia IV-V – zodpovedajúca skupina dopravného zaťaženia E-F. Ostatné účelové komunikácie do triedy dopravného zaťaženia VI (zodpovedajúca skupina dopravného zaťaženia G) v zmysle platných STN (STN 73 6114).

Pešie väzby

V OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta sú vytvorené podmienky na nadštandardný podiel kvalitných verejných peších plôch a priestranstiev, s primeraným vybavením drobnou architektúrou, zeleňou a vodnými prvkami:

- vo vymedzenom vnútrozonálnom priestore s preferenciou pešej dopravy, kde bude okrem pešej dopravy prípustná iba občasná doprava pre nevyhnutnú obsluhu a údržbu, resp. pre zabezpečenie bezpečnosti a PO, t.j. pre prístup účelových vozidiel po vybudovaných komunikáciach kategórie D1 (zjazdových chodníkoch)
- v dopravnom priestore navrhovanej komunikácie medzi Piešťanskou cestou a Veternou ulicou, ktorá bude tvoriť kostru celej zóny Zátvor a je situovaná na hranici OS Zátvor – Veterná ul. a OS Zátvor – Piešťanská cesta (sem bude orientovaná i prevažná časť mestotvornej OV v parteri navrhovaných objektov BD).

Hlavný nástup chodcov do riešeného priestoru obytnej zóny Zátvor II sa predpokladá v predĺžení plôch verejnej zelene v na plochách PHO VZ Bučianska, okolo ktorých sa buduje rozsiahly komplex obchodno-administratívnych zariadení.

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

Na vymedzené verejné priestory budú nadväzovať vnútroblokové priestory vymedzených blokov bývania s obmedzeným prístupom, určené najmä pre obyvateľov týchto objektov.

Cyklistické trasy

V OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta budú vytvorené podmienky na samostatné cyklistické trasy v rozsahu:

- vymedzeného vnútrozónneho priestoru s preferenciou pešej dopravy (najmä bicyklovanie a hry detí)
- navrhnutých samostatných cyklistických ciest ako súčasti dopravného priestoru hlavnej komunikačnej osi OS Zátvor II, pričom ich usporiadanie je riešené v dvoch variantách (podľa umiestnenia samotnej komunikácie):
 - variant 1 – oba pruhy cesty pre cyklistov sú trasované na južnej strane komunikácie
 - variant 2 – jednotlivé pruhy cesty pre cyklistov sú trasované po oboch stranách komunikácie.
 Táto cyklotrasa bude pokračovať plochami verejnej parkovej zelene do priestoru obchodno-administratívneho centra pri VZ Bučianska.

Navrhovaná koncepcia rozvoja cyklistickej dopravy v riešenom území je zohľadnená i v KR GDP mesta Trnava.

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

Hromadná autobusová doprava

Návrh UŠ predpokladá vytvorenie priestorových podmienok na prevádzku novej linky autobusovej dopravy v smere:

- Veterná ulica
- cesta za objektom Tesco
- nová komunikácia tvoriaca hlavnú os zóny Zátvor II a rozhranie medzi lokalitou OS Veterná a OS Piešťanská
- s ukončením v priestore konečnej zastávky na Sibírskej ul. pred areálom SOUE na Sibírskej ul.

Návrh UŠ rieši umiestnenie nových zastávok MHD v 2 alternatívach.

Výsledné usporiadanie zastávok MHD v riešenom území bude určené v následných stupňoch projektovej prípravy.

Dôležité bude však umiestnením zastávok MHD v zóne Zátvor II zabezpečiť vykrytie celého územia zóny pri izochróme max 300 m.

Navrhovaná koncepcia rozvoja MHD v riešenom území je zohľadnená i v KR GDP mesta Trnava.

Parkovanie a garážovanie vozidiel

Vzhľadom na spôsob zástavby a predpokladanú intenzitu využitia územia, väčšina parkovacích a garážovacích priestorov pre obyvateľov bude lokalizovaných na pozemkoch vymedzených blokov pod objektami BD. Väčšina b.j. bude mať takto vytvorené parkovacie a garážovacie miesta, len malá časť

b.j. bude mať vytvorené podmienky na parkovanie pri objektoch BD na príľahlých verejných priestoroch.

Celková reálna kapacita parkovania na verejných priestranstvách na úrovni terénu je však limitovaná a definovaná vo výkrese B.03.

Rozsah nárokov na statickú dopravu je definovaný pre jednotlivé vymedzené bloky BD a vyčíslený podľa predpokladaného max. počtu b.j. uvedených v kapitole A.2.5.1.:

- statická doprava (predpoklad požiadavky na odstavné a parkovacia miesta pri počte 1 096 b. j. a O.V. je cca 2 013 stojísk, z toho cca 1 516 garáží)
- predpokladaná štruktúra potreby parkovacích miest:
- bývanie – 1 373 miest
- O.V. – 358 miest
- návštevníci obyv. – 132.

Blok	Počet P a G miest celkom (návrh)			Potreba (min.)			Potrebný počet podlaží pod objektom na parkov.
	pod obj.	na teréne (na príľahlých plochách)	spolu	pre obytnú funkciu (1,25P/b.j).	pre OV (1P/30m2)	návštev.	
A.01.	109	12	121	85	27	9	3
A.02.	172	17	189	119	58	12	2,9
A.03.	208	50	258	189	57	12	1,25
A.04.	181	115	296	269	0	27	0,9
A.05.	58	122	180	163	0	17	0,5
A.06.	158	65	223	203	0	20	1,28
A.07.	132	33	165	45	115	5	2,35
A.08.	129	17	146	57	84	5	1,5
A.09.	123	37	160	145	0	15	1,25
A.10.	102	23	125	98	17	10	1,45
Celkom	1 512	491	2 013	1 373	358	132	

Postup pri stanovení počtu parkovacích miest:

- min. 1,25 miesta / b.j. pre obyvateľov OS
- min. 1,00 miesto na 30 m² ÚP občianskeho vybavenia
- príslušný počet miest pre návštevníkov obyvateľov (rez. 10%).

Je zrejmé, že vzhľadom na obmedzené priestorové možnosti bude náročné zabezpečiť dostatočnú kapacitu statickej dopravy najmä vo vymedzených blokoch A a B.

V prípade redukovania počtu bytov bude možné patrične upraviť i min. počet parkovacích a garážovacích miest, ktoré musí investor zabezpečiť na území OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta.

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 najmä na rýchle zásobovanie, zastavenie s krátkym pobytom do 30 minút, vyhradené pre ZTP, VIP a taxislužbu.

A.2.5.4. Riešenie verejnej technickej vybavenosti

Územie OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- el. energia:
 - z jestvujúceho VN 22 kV vzdušného vedenia v priestore západne od severného obchvatu
 - z jestvujúceho VN 22 kV kábelového vedenia č. 1027 trasovaného pozdĺž JV strany horúcovodu na Veternej ul.
- teplo:
 - z jestvujúceho horúcovodu DN 2 x 700 trasovanom pozdĺž Veternej ul.:
 - v mieste vysadenej odbočky DN 2 x 250 na Veternej ul.
 - v mieste vybudovaného odbočenia DN 2 x 200 za objektom Tesco
- zemný plyn:
 - predpokladá sa s dvojcestným zásobovaním energiami, tj. OS nebude napojený na verejnú STL plynovodnú sieť
- vodovod
 - z jestvujúcej verejnej vodovodnej siete:
 - v priestore jestvujúcej komunikácie za objektom Tesco.
 - pri Veternej ul. – vodovod DN 200
 - JV od objektu Tesco – vodovod DN 150
- kanalizácia:
 - do jestvujúcej jednotnej kanalizácie DN 800:
 - v priestore jestvujúcej komunikácie, JV od objektu Tesco.

Návrh sietí technického vybavenia OS Zátvor II – Piešťanská cesta je potrebné koordinovať s rozvojovými aktivitami na príslušných plochách OS Zátvor II – Veterná ulica.

A.2.5.4.1. Vodné hospodárstvo

Vodovod:

Jestvujúci stav

Mesto Trnava je zásobované pitnou vodou verejným vodovodným systémom z miestnych zdrojov a z doplňujúcich zdrojov vody – Dobrá Voda – Dechtice a ďalšie. Správcom vodovodu je TAVOS a.s. Piešťany, závod Trnava.

V blízkosti lokality sa nachádza vodovod DN 150 – za OD TESCO a DN 200 – Veterná ulica.

Návrh riešenia

Zásobovanie obytného súboru pitnou vodou bude navrhovaným vodovodom, so zohľadnením rozvojových zámerov v lokalite OS Zátvor II – Veterná ulica.

Napojenie navrhovaného vodovodu bude na jestvujúci vodovod DN 150 a DN 200.

Navrhnuté sú dve vetvy vodovodu. Jedna vetva bude napojená na existujúce vodovody a je navrhnutá spoločne pre OS Zátvor II – Veterná ulica súbežne s navrhovanou centrálnou komunikáciou a bude ukončená na konci obytného súboru.

Druhá vetva je navrhnutá v priestore medzi blokmi bytových domov.

Obe vetvy budú zokruhované a prepojené pozdĺž severného obchvatu.

Potrubie vodovodu je navrhnuté z rúr tlakových polyetylénových HDPE, PE 100/PN 10 – DN 150 a DN 200.

Ochranné pásmo vodovodu bude v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. je stanovené na 1,5 m.

Jednotlivé bytové domy budú napojené na navrhovaný vodovod vodovodnými prípojkami.

Vodovodná sieť bude v prípade potreby spĺňať aj funkciu požiarneho vodovodu - na vodovode budú osadené nadzemné hydranty ako požiarne ochrana.

Výpočet potreby vody

(podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z.)

špecifická potreba vody – bytový fond	-	145 l/os.,deň
– vybavenosť	-	25 l/os.,deň
spolu :	-	170 l/os.,deň

kd = 1,3 kh = 2,1

počet obyvateľov – BD - 1 096 b.j. á 3 osoby - 3 288 osôb

a/ priemerná denná potreba vody :

$$Q_p = 3\,288 \times 170 = 558\,960 \text{ l/deň} = 558,96 \text{ m}^3/\text{deň} = 6,47 \text{ l/s}$$

b/ max. denná potreba vody :

$$Q_m = 558\,960 \times 1,3 = 726\,648 \text{ l/deň} = 726,648 \text{ m}^3/\text{deň} = 8,41 \text{ l/s}$$

c/ max. hodinová potreba vody :

$$Q_h = 8,41 \times 2,1 = 17,66 \text{ l/s}$$

d/ ročná potreba vody :

$$Q_r = 558,96 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní} = 204\,020 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Pri návrhu vodovodnej siete bude potrebné uvažovať s nárastom počtu odberateľov vzhľadom na uvažovanú zástavbu i na príľahlých plochách v susedstve obytného súboru, kde sa predpokladá výstavba ďalších cca 480 b.j. a nárastom počtu obyvateľov o 1 440 osôb.

Pri riešení novej verejnej vodovodnej siete je potrebné zabezpečiť jej zokruhovanie.

Nové zokruhované vodovodné trasy, ich dimenzie a miesta prepojenia na existujúcu sieť bude potrebné riešiť v následných stupňoch dokumentácie, na základe definovaných upresnených požiadaviek konkrétnych investorov.

Predpokladané priestorové riešenie rozvoja vodovodnej siete v OS Trnava Zátvor II – Veterná ul. je formulované v návrhu riešenia vo výkrese B.04.

Kanalizácia:

Jestvujúci stav

Mesto Trnava má vybudovanú jednotnú kanalizačnú sieť s ČOV v Zelenči.

V blízkosti navrhovanej lokality sa nachádza kanalizačný zberač DN 800 – za OD TESCO. Na tento zberač sa napojí navrhovaná jednotná kanalizácia OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta.

Návrh riešenia

Odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových z povrchového odtoku z riešeného územia obytného súboru je navrhnuté jednotnou kanalizáciou.

Napojenie navrhovanej kanalizácie bude na jestvujúci zberač DN 800.

Navrhovaná kanalizácia bude pokračovaním zberača a bude spoločná i pre OS Zátvor II – Veterná ulica.

Trasa je navrhnutá v hlavnej komunikácii a je ukončená na konci komunikácie.

Pre odvádzanie odpadových vôd z jednotlivých objektov sú navrhnuté stoky, ktoré budú napojené na navrhovaný zberač.

Trasa stôk je navrhnutá v priestore medzi blokmi bytových domov.

Zrážkové vody z povrchového odtoku navrhovaných komunikácií – budú odvádzané uličnou kanalizáciou a stokou v hlavnej komunikácii, ktorá sa napojí na jestvujúcu kanalizáciu DN 800 pri objekte Tesco.

Zrážkové vody z povrchového odtoku jednotlivých parkovísk, spevnených plôch a striech navrhovaných objektov BD vrátane zastavaných vnútroblokov budú odvádzané samostatnými vetvami dažďovej kanalizácie do retenčných podzemných nádrží v jednotlivých lokalitách, z ktorých po prečistení v odlučovači ropných látok budú prečerpávané do navrhovanej jednotnej kanalizácie OS..

Kanalizácia je navrhnutá ako gravitačná. Presné posúdenie (príp. potrebu realizovať ČS) bude však možné vykonať až v ďalšom stupni PD po výskopisnom zameraní jestvujúcej kanalizácie a určení výšky upravených terénov.

Navrhovaný zberač a stoky budú z kanalizačných rúr hrdlových PVC – U korugovaných. Dimenzia potrubia bude určená v ďalšom stupni PD podľa hydrotechnického výpočtu navrhovaného územia. Na kanalizácii budú vstupné šachty.

Ochranné pásmo kanalizácie bude v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. podľa dimenzie potrubia. Jednotlivé bytové domy budú napojené na navrhovanú kanalizáciu kanalizačnými prípojkami.

Výpočet množstva splaškových vôd

Množstvo splaškových vôd zodpovedá potrebe vody podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z. a STN 75 61 01:

špecifická potreba vody	-	170 l/os.,deň
počet obyvateľov	-	3 288 osôb

- a/ priemerná denná produkcia
 $Q_p = 558,96 \text{ m}^3/\text{deň} = 6,47 \text{ l/s}$
- b/ max. prietok splaškových vôd – $kh_{\max} = 3$
 $Q_{h\max} = 3 \times 6,47 \text{ m}^3/\text{h} = 19,41 \text{ l/s}$
- c/ min. prietok splaškových vôd – $kh_{\min} = 0,6$
 $Q_{h\min} = 0,6 \times 6,47 \text{ m}^3/\text{h} = 3,88 \text{ l/s}$
- d/ ročná produkcia splaškových vôd
 $Q_r = 558,96 \text{ m}^3/\text{deň} \times 365 \text{ dní} = 204\,020 \text{ m}^3/\text{rok}$

Množstvo zrážkových vôd
 (z povrchového odtoku)

$$Q = \psi \times i \times A \quad \psi = 0,60 ; \quad i = 171 \text{ l/s, ha} - \text{periodicita } 0,5$$

$$A = 4,25 \text{ ha}$$

$$Q = 0,60 \times 171 \times 4,25 = 436,05 \text{ l/s}$$

A.2.5.4.2. Energetika

Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť horúcovodu, príslušný vyšší stupeň ÚPD – Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2004) v znení neskorších zmien a doplnkov, stanovuje pre danú lokalitu dvojcestný spôsob dodávok energie, t.j. napojenie na el. a horúcovod (bez budovanie plynovodnej siete).

Táto koncepcia preferovania dodávky tepla z jestvujúcich horúcovodných sietí je ekonomicky, ale najmä ekologicky výhodnejšia (z hľadiska ochrany ovzdušia a znečisťovania ŽP).

Zásobovanie elektrickou energiou:

Základné technické údaje:

Počet b. j.: cca 1 096

Celkový inštalovaný výkon: a) 734 x 11 kW = 8 074 kW
 b) 362 x 15 kW = 5 430 kW
 Pi spolu: 13 504 kW

Predpokladaná medziobjektová súčasnosť $\beta = 0,22$ (STN 33 2130 príloha 2)

Súčasný výkon $P_s = 13 504 \text{ kW} \times 0,22 = 2 971 \text{ kW} + 651 \text{ kW}$ (OV + tech. vybavenosť) = 3 622 kW.

Vysvetlivka:

Výkon uvedený v bode a) sa vzťahuje na stupeň elektrizácie bytu „B“ (STN 33 2130), t. j. na byt, v ktorom sa na varenie a pečenie používajú el. spotrebiče nad 3,5 kVA.

Výkon uvedený v bode b) sa vzťahuje na stupeň elektrizácie bytu „C“, t. j. predpokladá sa vybavenie bytu individuálnou klimatizáciou.

Pre zásobovanie navrhovaného obytného súboru navrhujeme postaviť 6 nových blokových transformačných staníc.

Trafo stanice sa osadia na vyčlenených pozemkoch a budú situované približne v centre odberu v rámci príslušnej lokality.

Počet a lokalizácia TS však bude možné upraviť podľa reálnej potreby investora.

Návrh riešenia predpokladá napojenie OS Zátvor II – Piešťanská cesta z dvoch na VN el. sieť z dvoch smerov:

- z jestvujúceho VN 22 kV vedenia vzdušného trasovaného na západnej strane severného obchvatu I/51
- prepojením na jestvujúce VN 22 kV vedenie č. 1027 v priestore za OD Tesco.

Pripojenie navrhovaných transformačných staníc na sieť energetiky sa zrealizuje vybudovaním nového káblového rozvodu 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 240 mm², nový kábel sa na vyznačených miestach (výkres B.04.) naspojkuje na jestvujúce káblové VN vedenia.

Nové káble povedú v zemi vo výkope podľa STN 34 1050 v súlade s STN 73 6005.

Návrh riešenia predpokladá výhľadovo preložiť aj jestvujúce vzdušné VN 22 kV linky do zeme pozdĺž severného obchvatu tak, aby bolo možné využiť vymedzené územie pre dané funkcie v zmysle územného plánu mesta Trnava (aktualizácia 2004) v zmysle neskorších zmien a doplnkov.

Zásobovanie teplom:

Zabezpečenie potreby tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody obytného súboru Zátvor II, je navrhované zo sústavy CZT, ktorej správcou je Trnavská teplárenská, a.s.(TAT,a.s.).

Hlavná horúcovodná vetva dimenzie 2x DN700 je vedená pozdĺž severnej hranice pozemku investora v úseku medzi objektmi horúcovodu 904 až 911.

V tejto časti horúcovodu bude v mieste pripojenia č.1 vysadená odbočka pre navrhovanú stavbu obytného súboru. Ako druhé miesto napojenia na existujúci horúcovod DN700 bude využitá existujúca vysadená odbočka DN200 v mieste odbočky pre supermarket TESCO.

Predbežné vyjadrenie TAT a.s. s napojením novostavieb obytných domov na horúcovodnú sieť je kladné. Miesto pripojenia k sieti bude určené po konzultácii s Trnavskou teplárenskou, a.s. na základe predloženej dokumentácie pre územné povolenie.

Členenie výstavby Zátvor II na etapy:

etapa výstavby	počet bytov	počet osôb	tepelný príkon bytu na ÚK (kW)	tepelný príkon bytu na ÚK + ohrev TV (kW)	celkový tepelný príkon etapy na ÚK+ohrev TV (kW)	ročná potreba tepla na ÚK (MWh/r)	ročná potreba tepla na ohrev TV (MWh/r)	celková ročná potreba tepla na ÚK a ohrev TV (MWh/r)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
OS Veterná	1 504	4 512	5	8	12 032	16 404,8	8 669,1	25 073,9
OS Piešťanská	1 096	3 288	5	8	8 768	11 954,5	6 317,1	18 271,5
Výhľad	480	1 440	5	8	3 840	5 239,0	2 768,4	8 007,3

Pre pokrytie tepelného príkonu na vykurovanie a prípravu teplej vody obytného súboru Zátvor II prvej a druhej etapy vrátane výhľadu pre zastavenie susedného pozemku s max. počtom bytov 480 bj. je uvažované s dvomi pripojeniami na existujúci horúcovod DN700. Predpokladané dimenzie odbočiek v pripojovacích miestach sú DN 250 a DN200.

Navrhovaný spôsob vedenia tepelných sietí a pripojenie bytových domov k sústave CZT :

- existujúca hlavná trasa horúcovodu ostane nezmenená
- pre pripojenie bytových domov bude použité bezkanálové tepelné vedenie (BTV) z predizolovaného potrubia s detekciou netesnosti
- priemerná hĺbka uloženia potrubia = 1,1m
- potrubie bude kladené s pravostranným vedením prívodnej rúry
- v súbehu s vratnou rúrou bude uložený monitorovací dispečerský kábel
- jednotlivé odbočky pre bytové v rámci sídliskového rozvodu budú realizované paralelnými odbočkami
- zdrojom tepla v každom bytovom dome bude vlastná tlakovo-nezávislá odovzdávacia stanica tepla (OST), ktorá bude pomocou výmenníkov tepla transformovať primárnu horúcu vodu 130°C s max. prevádzkovým tlakom 2,0MPa zo siete CZT na vykurovaciu vodu s max. teplotou 85°C a tlakom do 0,6MPa.
- pre vlastné vykurovanie bytov budú použité bytové stanice tepla s autonómnym meraním a reguláciou, regulátorom tlakovej diferencie a prípravou teplej vody v doskovom výmenníku.
- vykurovacie telesá v bytoch budú vybavené termostatickými ventilmi a pomerovými meračmi tepla s možnosťou elektronického odčítavania spotreby.

Zásobovanie zemným plynom:

V OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ulica sa nepredpokladá budovanie verejnej plynovodnej siete.

A.2.5.4.3. Telekomunikácie a spoje

Vzhľadom k očakávaným 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.

Podmienky a spôsob napojenia lokality budú definované daným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

Odhadované nároky na počet telefónnych prípojok sa budú upresňovať na základe konkrétnych kapacít bytovej výstavby a zariadení občianskeho vybavenia v jednotlivých blokoch výstavby. Na základe toho bude možné stanoviť výsledné nároky na novú telekomunikačnú sieť OS. Špecifikácia týchto nárokov a ich investičná príprava sú v plnej kompetencii príslušného telekomunikačného podnikateľského subjektu.

A.2.5.5. Riešenie zelene

Zeleň v OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta je členená na:

- a. zeleň verejných priestorov:
 - uličná zeleň, aleje a malé parkové plochy
 - sprievodná zeleň komunikácií (súčasť uličnej zelene)
 - parková zeleň vnútrozonálneho priestoru s preferenciou pešej dopravy (určená pre relaxáciu obyvateľov OS i ostatnej verejnosti)
 - izolačná zeleň vo vymedzenom priestore pozdĺž severného obchvatu, ktorá môže mať vzhľadom na protihlukovú stenu čiastočne i parkovú úpravu
- b. čiastočne vyhradená zeleň - vnútrobloková zeleň
 - vnútrobloková zeleň obytných blokov (čiastočne nad objektami hromadných parkovacích priestorov)
 - zeleň čiastočne vyhradená – s limitovaným prístupom rezidentov
- c. vyhradená zeleň
 - zeleň predzáhradiek, terás, príp. strešných priestorov obytných objektov
 - vyhradená zeleň pre obyvateľov konkrétnych objektov v OS.

Na JZ okraji OS bezprostredne nadväzuje na plochy určené na rozvoj verejnej parkovej zelene v rozsahu PHO VZ Bučianska cesta.

Tieto väčšie parkové plochy budú prepojené líniovými prvkami uličnej zelene so zeleňou vymedzeného vnútrozonálneho priestoru OS s preferenciou pešieho pohybu, určeného na oddych a relaxáciu.

Návrh rozvoja zelene v OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta 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 terás a príp. aj striech objektov pre dosiahnutie dostatočného podielu zelene na zastavanom území v prepočte na počet predpokladaných obyvateľov, resp. počet rezidentov zóny.

Rozsah zelene v OS Zátvor II – Piešťanská cesta.:

Blok	Predpokladaný min. rozsah zelene (m ²)				Spolu (m ²)
	vnútrobloková (m ²)	zeleň predzáhradiek (m ²)	verejná zeleň verejných priestranstiev na teréne (m ²)	izolačná zeleň a športovo-rekr. plochy (m ²)	
A.01.		210			
A.02.		425			
A.03.	750	625			
A.04.	1 250	1 220			
A.05.	1 350	680			
A.06.	450	370			
A.07.					
A.08.					
A.09.	650	285			
A.10.	650	150			
Celkom	5 100	3 965	8 590	4 950 14 450 (x)	22 605 32 105 (x)

Rozsah na 1 b.j.	20,625 29,293 (x)
Rozsah na obyv.	6,875 9,821 (x)

x – vrátane územia v OP VN el. vedenia (v prípade preloženia VN 22 kV vedenia do podzemného kábla vo vymedzenom úseku)

Pri navrhovanom rozvoji OS Zátvor II – Piešťanská cesta je potrebné prijať nasledovné zásady:

- súčasťou celého vnútrozonálneho priestoru oddychu a relaxácie budú i vodné prvky
- vzhľadom na predpokladanú hustú sieť vedení technickej infraštruktúry pod terénom vo verejných priestoroch je limitovaná možnosť výsadby vysokej zelene a uličných alejí, tieto prvky v max. možnej miere bude potrebné nahradiť výsadbou krovín, mobilnou zeleňou verejných priestorov, ale i zeleňou obytných objektov (zeleň predzáhradiek, terás, príp. strešných plôch)
- súčasťou plôch parkovísk na úrovni terénu bude i vysoká zeleň s takou hustotou výsadby stromov, aby vytvorila súvislý masív zelenej hmoty
- plochy parkovísk na úrovni terénu budú doplnené výsadbou vysokej zelene min. v rozsahu min. 1 strom/100 m² plochy parkoviska, prípadnú chýbajúcu výsadbu tu treba v max. možnom rozsahu nahradiť zeleňou príslušných obytných objektov a tomu prispôsobiť aj stvárnenie a členenie ich uličných fasád)
- na plochách izolačnej zelene medzi OS Zátvor II – Piešťanská cesta a severným obchvatom treba riešiť aj parkové úpravy a vybavenie mobiliárom tak, aby celý priestor mohol slúžiť i pre niektoré vyhradené formy športovo-relaxačných aktivít obyvateľov.

A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Návrh riešenia OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ulica z hľadiska hmotovo – priestorových a kompozičných aspektov musí rešpektovať 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
- zabezpečiť, aby základným kompozičným priestorom územia zóny Zátvor II bolo pokračovanie prepojenia s plochou parkovej zelene PHO VZ Bučianska cesta východným smerom, ktoré bude tvoriť rozhranie medzi novosakoncipujúcim OS Zátvor II – Veterná ulica a OS Zátvor II – Piešťanská cesta – ako významný verejný priestor v nových štruktúrach zóny Zátvor II s vytvorenými podmienkami pre peší pohyb v mestotvornom prostredí s výrazným zastúpením kvalitnej vysokej zelene
- zabezpečiť, aby významným kompozičným priestorom OS Zátvor II – Piešťanská cesta bol vymedzený vnútrozonálny priestor s preferenciou pešej dopravy, s vytvorenými priestorovými podmienkami akcentácie lokálnych kompozičných dominánt tohto priestoru (nárožia, pohľadové uzávery v koncových polohách)
- zabezpečiť priestorové podmienky na vytvorenie sekundárnych kompozičných osí v polohách logicky naväzujúcich na jestvujúcu urbanistickú štruktúru na príľahlom území
- zabezpečiť priestorové podmienky na dotvorenie sekundárnej kompozičnej osi OS Zátvor II – Piešťanská cesta, ktorá smeruje do centrálneho priestoru hlavnej kompozičnej osi zóny Zátvor II – k Piešťanskej ceste
- zabezpečiť tvorbu kvalitných verejných uzlových a líniových priestorov v zóne OS Zátvor II – Piešťanská cesta i v kontaktných polohách s OS Zátvor II – Veterná ulica
- pri formovaní nového obrazu mesta zamerať zvýšenú pozornosť na dotváranie stavebných štruktúr v okrajových polohách OS Zátvor II – Piešťanská cesta, ktoré budú vytvárať charakteristický obraz mesta (najmä v smere od Piešťanskej cesty I/61 a východnej časti obchvatu mesta, ale čiastočne i severného obchvatu v úseku Piešťanská – Malženická cesta).

Pri formovaní priestorovej kompozície a organizácie územia bude vhodné uplatniť základné princípy:

- plošné členenie novej výstavby vytvára jasne vymedzenú organizačnú jednotku – OS (sektor), ktorá sa ďalej člení na základné regulačné jednotky – vymedzené bloky zástavby BD
- bloková zástavba mestského charakteru svojim členením nadväzuje na jestvujúce urbanistické štruktúry na príľahlých plochách
- 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
- z hľadiska výškového zónovania sú uplatnené regulatívy pre novú zástavbu tak, aby vytvárala ľudskú mierku nových priestorov prispôbených potrebám človeka tu bývajúceho
- lokálne výškové a architektonické dominanty sú lokalizované:
- do priestoru západného okraja OS ako nástupný a orientačný bod zóny Zátvor II v smere od komerčného centra pri vodnom zdroji a hlavného vstupu do zóny Zátvor II
- do priestoru novokoncipovaného námestia s okružnou križovatkou v ťažisku zóny Zátvor II
- do priestoru pri Piešťanskej ceste ako orientačný bod pri východnom vstupe do mesta
- do vymedzeného vnútrozonálneho priestoru s preferenciou pešej dopravy ako prvok určujúci charakter tohto priestoru spoločenských kontaktov obyvateľov .

Pri stanovovaní priestorových regulatívov bolo preverené, že vizuálne kontakty z priestoru OS Zátvor II – Piešťanská cesta s historickou panorámou MPR Trnava nie je možné zabezpečiť vzhľadom na jej prekrytie novodobými objektami v priestore Bučianskej cesty a pripravovanou výstavbou na území komerčno-administratívneho centra pri vodnom zdroji Bučianska cesta.

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

Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta sa nenachádza v blízkosti pamiatkovo chráneného územia, vzdialenosť od mestskej pamiatkovej rezervácie Trnava činí min. 1,1 km.

Zvolený spôsob využitia územia:

- blokový spôsob zástavby bytových domov
- výška cca 5 – 6 NP s povolenými lokálnymi dominantami vo vymedzených priestoroch (8 – 9 NP) zodpovedá jestvujúcej štruktúre zástavby na príľahlých plochách OS Zátvor I, ktorý bol v minulosti realizovaný na severnej strane Veternej ul., pričom nové objekty budú mať oveľa kvalitnejší architektonický výraz.

Navrhovaná zástavba je svojim funkčným usporiadaním, priestorovým členením, vymedzením blokov, výškou, podlažnosťou i predpokladaným tvaroslovím dôkladne harmonizovaná s pripravovanou výstavbou OS Zátvor II – Veterná ulica v súčinnosti s jej investorom.

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

Pozemky, ktoré na ploche OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory:

- jestvujúcich verejných komunikácií v rozsahu ich vymedzeného dopravného priestoru
- na ktorých sú trasované jestvujúce vedenia technického vyvavenia územia, vrátane ich vymedzených ochranných pásiem
- určené pre trasovanie nových koridorov dopravy v rozsahu vymedzeného dopravného priestoru podľa výkresov B.03 a B.06
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem
- plôch verejnej zelene (parkovej a izolačnej), vymedzené vo výkrese B.02
- mimo plôch vymedzených blokov A.01 – A.10 určených na zástavbu
- mimo plôch vymedzených na realizáciu športovo-rekreačných zariadení, alt. športovo-rekreačnej vybavenosti pod modelovaným terénom na vymedzených plochách určených príslušným vyšším stupňom ÚPD pre izolačnú zeleň
- v ochrannom pásme ciest I. triedy.

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

Okrem toho je potrebné medzi pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky zaradiť časti parciel na príľahlých plochách, na ktorých bude realizovaná výstavba komunikácií, križovatiek, prípadne koridory pre výstavbu sietí technickej infraštruktúry smerujúcej do OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta, najmä v rozsahu:

- prepojenia Veternej ulice predĺžením jestvujúcej komunikácie za objektom Tesco, vrátane okružnej križovatky s Piešťanskou cestou
- novej navrhovanej priesečnej, príp. okružnej križovatky komunikácie za objektom Tesco spájajúcej Veternú ul. a Piešťanskú cestu a novej centrálnej komunikácie OS Zátvor II, ktorá nahradí súčasné napojenie areálu Tesco jeho posunutím cca o 35 m JZ smerom.

Aj na týchto vymedzených pozemkoch a plochách bude možné realizovať iba objekty T.I. a komunikácie v rozsahu určenom v návrhu riešenia, príp. objekty uličného mobiliáru.

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 2 úrovniach:

- obytný súbor (zóna)
- regulačná jednotka (blok).

Zóna:

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

Regulačná jednotka (blok):

- je vyčlenená časť OS, funkčne a priestorovo homogénna jednotka, určená na zastavanie.

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.

Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ulica vymedzuje v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD funkčné regulatívy pre:

- funkčný kód A.06 – viscpodlažná zástavba bytové domy
- a
- funkčný kód Z 03 – plochy izolačnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií v stanovenom rozsahu (viď. kap. A.2.3.).

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.

Predpokladaná stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia vymedzená podľa formulovaného investičného zámeru investora.

Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia s stavebne prerušovanou stavebnými medzerami tak, aby sa zamedzilo vytvorenie súvislej blokovej kompaktnej zástavby.

Neprekročiteľná stavebná čiara je hranicou zastavania pozemku, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená.

Stavebná čiara ustúpeného podlažia je hranicou podlažia, ktorá nemusí byť dosiahnutá, ale nesmie byť prekročená. Ustúpenie od priečelia musí byť vo vzdialenosti, pri ktorej ustúpené podlažie nie je viditeľné z protiaľnej strany ulice z úrovne chodca.

Max. podlažnosť objektov určuje max. počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške podlažia

Výška objektov v príslušnom bloku stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy od terénu v metroch (výška upraveného terénu priľahlých verejných komunikácií funkčnej triedy C.1 – 3)

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 bloky.

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).

Špecifikácia limitov a regulatívov zástavby vo vymedzených blokoch územia OS Zátvor II – Veterná ulica:

Regulačná jednotka (blok) A.01:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - mestotvorná vybavenosť parteru orientovaná do ulice
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov a možná mestotvorná vybavenosť parteru
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 1 650 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 11,91
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 1 250 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,75
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
 - vstup do mestotvorného parteru v smere od ulice je na úrovni chodníka pridruženého k verejnej komunikácii funkčnej triedy C1
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 68 b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - 800 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 109 miest

- parkovacie miesta pre príp. 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, terás a predzáhradiek (vrátane plôch nad podzemným podlažím):
 - 210 m².

Regulačná jednotka (blok) A.02 + A.10:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - mestotvorná vybavenosť parteru orientovaná do ulice
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 4 550 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 11,88
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 576 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,57
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
 - vstup do mestotvorného parteru v smere od ulice je na úrovni chodníka pridruženého k verejnej komunikácii funkčnej triedy C1
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 173 b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - 2 250 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 274 miest
 - parkovacie miesta pre príp. 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, terás a predzáhradiek (vrátane plôch nad podzemným podlažím):
 - 1 225 m².

Regulačná jednotka (blok) A.03:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - mestotvorná vybavenosť parteru orientovaná do ulice
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň

- doplnková vybavenosť objektov
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 5 100 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 9,38
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 800 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,66
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
 - vstup do mestotvorného parteru v smere od ulice je na úrovni chodníka pridruženého k verejnej komunikácii funkčnej triedy C1
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 151 b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - 1 700 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 208 miest
 - parkovacie miesta pre príp. 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 terás a predzáhradiek (vrátane pôch nad podzemným podlažím):
 - 1 375 m².

Regulačná jednotka (blok) A.04:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov a možná mestotvorná vybavenosť parteru
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 6 550 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 9,34
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 3 080 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,70
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:

- 215 b.j.
- min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 181 miest
- parkovacie miesta pre návštevníkov zabezpečiť na plochách prilahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom
- min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, trás a predzáhradiek (vrátane pôch nad podzemným podlažím):
 - 2 470 m².

Regulačná jednotka (blok) A.05:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov a možná mestotvorná vybavenosť parteru
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 4 865 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 7,50
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 100 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,43
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 130 b.j.
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 58 miest
 - parkovacie miesta pre príp. OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách prilahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, terás a predzáhradiek (vrátane pôch nad podzemným podlažím):
 - 2 030 m².

Regulačná jednotka (blok) A.06:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov a možná mestotvorná vybavenosť parteru
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 4 150 m²

- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 10,84
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 480 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 0,60
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
 - v prípade umiestnenia OV vstup do mestotvorného parteru v smere od ulice je na úrovni chodníka pridruženého k verejnej komunikácii funkčnej triedy C1
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 162 b.j.
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 158 miest
 - parkovacie miesta pre príp. OV a návštevníkov zabezpečiť na plochách prilahlých verejných priestorov mimo nezastavateľných plôch zelene bývania, príp. pod terénom
 - min. rozsah plôch vnútroblokovej zelene, trás a predzáhradiek (vrátane pôch nad podzemným podlažím):
 - 820 m².

Regulačná jednotka (blok) A.07:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a občianska vybavenosť v parteri
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 2 950 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 9,14
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 950 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 45 b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - 3 460 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania a O.V.vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:

- 132 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.

Regulačná jednotka (blok) A.08:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a občianska vybavenosť v parteri
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 2 160 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 10,67
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek:
 - cca 2 160 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
 - vstup do mestotvorného parteru v smere od ulice je na úrovni chodníka pridruženého k verejnej komunikácii funkčnej triedy C1
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 36 b.j.
 - rozsah občianskeho vybavenia:
 - 2 520 m²
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 129 miest
 - parkovacie miesta pre príp. 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.

Regulačná jednotka (blok) A.09:

- funkčné využitie:
 - bývanie vo viacpodlažných bytových domoch
- doplnkové funkcie:
 - parkovanie a garážovanie vozidiel obyvateľov pod objektom
 - vnútrobloková a vyhradená zeleň
 - doplnková vybavenosť objektov a možná mestotvorná vybavenosť parteru
- rozloha vymedzeného bloku:
 - 3 110 m²
- koeficient stavebného objemu (bez garážovacích a parkovacích miest pod objektom v podlažiach pod terénom):
 - 10,43

- zastavaná plocha nad úrovňou terénu bez plôch terás a predzáhradiek (podľa vymedzenia v IZ investora):
 - cca 3 110 m²
- koeficient zastavanosti:
 - 1,00
- max. podlažnosť:
 - podľa výkresu B.06
- max. výška objektov:
 - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar:
 - podľa výkresu B.06.
- max. prípustné využitie pozemku:
 - rozsah bývania:
 - 116 b.j.
 - min. počet parkovacích miest pod terénom na uvedené kapacity bývania vzhľadom na reálne kapacity parkovania na teréne v OS:
 - 123 miest
 - parkovacie miesta pre príp. 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, terás a predzáhradiek (vrátane pôch nad podzemným podlažím):
 - 935 m².

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na území zóny Obytný súbor Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie ani žiadne chránené časti krajiny.

V riešenom území sa nepripravuje vyhlásenie chráneného prírodného územia ani chránenej časti krajiny.

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

Etapizácia budovania OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta bude závisieť o reálnych možnosti budúcich investorov.

Pred začatím realizácie „Obytného súboru Trnava, Zátvor II – Piešťanská cesta“ musí byť vybudovaná dočasná prístupová komunikácia z Piešťanskej cesty tak, aby nebola využívaná pre staveniskovú dopravu Veternej ulica.

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

Ako prvá etapa výstavby bude realizovaný obytný blok č. A.01 a následne blok A.02.

Výstavba ďalších blokov bude prebiehať postupne tak, aby ukončenie celého obytného súboru bolo zabezpečené v uvedenom časovom horizonte.

Predpokladom pre uvedenie OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ulica a jeho jednotlivých objektov BD je vybudovanie prepojenia Veternej ul. s Piešťanskou cestou predĺžením jestvujúcej komunikácie za objektom Tesco až po Piešťanskú cestu, vrátane realizácie okružnej križovatky na jej vyústení, príp. ako dočasné riešenie vybudovanie prepojenia Veternej ulice s Piešťanskou cestou po navrhovaných komunikáciách OS Zátvor II – Piešťanská cesta podľa návrhu riešenia.

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

Pozemky pre verejnoprospešné stavby:

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

- a. Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie plôch verejnej zelene a sprievodnej zelene komunikácií vo vymedzenom území v zmysle návrhu riešenia
 - zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácií vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia
 - založenie plôch izolačnej verejnej zelene v priľahlom priestore severného obchvatu I/51
 - zariadenia na zber komunálneho odpadu v rámci blokov určených na zástavbu
 - zariadenia a opatrenia proti negatívnemu vplyvu dopravy na severnom obvate na priľahlé obytné územia.

- b. Verejnoprospešné stavby na úseku dopravy:
 - predĺženie jestvujúcej komunikácie za objektom Tesco a vybudovanie prepojenia Veternej ul. a Piešťanskou cestou, vrátane vybudovania:
 - okružnej križovatky v mieste jeho napojenia na Piešťanskú cestu
 - priesečnej alebo okružnej križovatky, ktorá nahradí aj súčasný vjazd do areálu Tesco
 - vybudovanie nového systému hlavných komunikácií na území OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta, vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia
 - vybudovanie spoločnej komunikácie pozdĺž spoločnej hranice OS Zátvor II – Piešťanská cesta a OS Zátvor II – Veterná ulica tvoriacej hlavnú kompozičnú os zóny Zátvor II, vrátane chodníkov, cyklistických trás, verejnej zelene a uličného mobiliáru v pridruženom dopravnom priestore
 - vybudovanie systému obslužných a prístupových komunikácií na území OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta v zmysle návrhu riešenia, vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia
 - vybudovanie cesty pre cyklistov v priestore novej centrálnej komunikácie pozdĺž OS Trnava Zátvor II – Veterná ul. a Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta v zmysle návrhu riešenia, vrátane jej prepojenia na okolité územie (najmä areál Tesco a parkové plochy v OP vodného zdroja).
 - vybudovanie liniek a zastávok MHD na území OS Trnava Zátvor II v zmysle návrhu riešenia.

- c. verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácií:
 - rozvoj VN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj NN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie
 - výstavba nových horúcovodných vedení do OS Trnava Zátvor II v zmysle stanovenej koncepcie
 - výstavba horúcovodnej siete v OS Trnava Zátvor II v zmysle stanovenej koncepcie
 - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle koncepcie príslušného subjektu prevádzkovateľa týchto sietí.

- d. verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
 - napojenie OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta na jestvujúci verejný vodovod pri objekte Tesco a na na verejnú vodovodnú sieť budovanú na území OS Zátvor II – Veterná ulica, vrátane ich zokruhovania v zmysle stanovenej koncepcie

- rozvoj verejnej vodovodnej siete na území OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta v zmysle stanovenej koncepcie
- napojenie jednotnej kanalizácie OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta na jestvujúci kanalizačný zberač DN 800 v lokalite za objektom Tesco a na verejnú kanalizačnú sieť budovanú na území OS Zátvor II – Veterná ulica, v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj verejnej jednotnej kanalizácie na území zóny OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ul. v zmysle stanovenej koncepcie
- rozvoj verejnej dažďovej kanalizácie na území zóny OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta ul. v zmysle stanovenej koncepcie.

Pozemky na stavebnú uzáveru:

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie:

V riešenom území je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na navrhovaný rozvoj a novú výstavbu asanovať nadzemné stavebné objekty v prípade realizácie variantného riešenia D.

- uloženia jestvujúcich VN 22 kV vzdušných trás el. vedení na západnej strane severného obchvatu I/51 káblami do zeme

čím by sa uvoľnil priestor určený Územným plánom mesta Trnava na budovanie izolačnej zelene a humanizovalo sa územie určené pre rozvoj bývania na príľahlých plochách.