
Ateliér DV, s.r.o.

Hornopotočná 20, 917 00 Trnava
Tel.: 033/5354 507, Mobil.: 0905/662650
E – mail: atelierdv@stonline.sk

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

TRNAVA – ZÁTVOR II - OBČIANSKA VYBAVENOSŤ PRI PIEŠŤANSKEJ CESTE

OBJEDNÁVATEĽ:

EUROPROJEKT THETA 8 SK, s.r.o.
Pražská 502, 04011 Košice

OBSTARÁVATEĽ:

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

SPRACOVATEĽ:

Arch. Jozef Ďurko, - autorizovaný architekt
Ing. arch. Pavel Ďurko
Ing. arch. Luboš Vagala - autorizovaný architekt
ATELIÉR DV, s.r.o., Hornopotočná 20, 917 00 Trnava

OBSAH ÚLOHY:

A. Textová časť**A.1. Základné údaje**

- A.1.1. Hlavné ciele a úlohy
- A.1.2. Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ riešeného územia
- A.1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

- A.2.1 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
- A.2.2. Opis riešeného územia
- A.2.3. Vázby vyplývajúce z riešenia so záväzných častí UPN mesta Trnava
- A.2.4. Vyhodnotenie limitov využívania územia
 - A.2.4.1. Limity využívania prírodných zdrojov a potenciálu územia
 - A.2.4.2. Ochranné pásma
 - A.2.4.3. Chránené územia
 - A.2.4.4. Stavebné uzávery
 - A.2.4.5. Limity technického vybavenia
 - A.2.4.6. Ochrana PPF
 - A.2.4.7. Ochrana LPF
 - A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny
 - A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok
- A.2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánskych priestorov a stavieb
 - A.2.5.1. Riešenie občianskej vybavenosti
 - A.2.5.2. Riešenie dopravnej vybavenosti
 - A.2.5.3. Riešenie technickej vybavenosti
 - A.2.5.3.1. Vodné hospodárstvo
 - A.2.5.3.2. Energetika
 - A.2.5.3.3. Telekomunikácie a spoje
 - A.2.5.5. Riešenie zelene
 - A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
- A.2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a pamiatkovo chráneného územia
- A.2.7. Určenie pozemkov ktoré nemožno začleniť medzi stavebné pozemky
- A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
- A.2.9. Chránené časti krajiny
- A.2.10. Etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby
- A.2.11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

B. Grafická časť

- 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: 000
- B.05. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
M – 1:1 000
- B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok a regulovaných priestorov
M – 1:1 000

A.1. Základné údaje

A.1.1. Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste je spracovaná v zmysle § 4 ods. 3, zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), v znení neskorších noviel, a v zmysle zadania urbanistickej štúdie, ktoré bolo schválené uznesením MZ mesta Trnava č. 614/2009 zo dňa 25.8.2009.

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II - Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste, nahrádza koncepciu priestorového usporiadania a rozvoja stanovenú Urbanistickou štúdiou „Obytný súbor Zátvor II. – Trnava (spracovateľ Ing. arch. P. Zibrin, CSc. január 1999), zadanie ktorej bolo schválené MZ v Trnave dňa 17.2.1998 uznesením č. 546/1998.

Potrebu spracovania Urbanistickej štúdie - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste, určujú príslušné ustanovenia záväznej časti územného plánu mesta Trnava a zmena ÚPD mesta Trnava 01/2009 - Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste - uznesenie MZ č. 612/2009 zo dňa 25.8.2009.

Po vypracovaní a prerokovaní Urbanistickej štúdie - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste, v zmysle platnej legislatívy - § 4 ods. 2, zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon), v znení neskorších noviel, bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčno – priestorové usporiadanie územia, pre spracovanie ďalších stupňov PD.

Spracovatelia ďakujú za odborné konzultácie pracovníkom MsÚ – OÚRaK - Ing. arch. E. Hulmanová, Ing. J. Kánik a za poskytnutie podkladov (Urbanistická štúdia Obytný súbor Zátvor II. – Piešťanská cesta) a konzultácie Ateliéru architektúry, urbanizmu a územného plánovania – EKOPOLIS - Ing. arch. Peter Zibrin, PhD..

A.1.2. Vyhodnotenie doterajšej ÚPP – UŠ riešeného územia

V roku 1998 bola spracovaná urb. štúdia Obytný súbor - Zátvor II. pre dané územie, ktorá však nemohla zohľadňovať nové podmienky z hľadiska majetkoprávneho vysporiadania, ani aktuálne podmienky a regulatívy stanovené územným plánom mesta Trnava. Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste preto nahrádza koncepciu priestorového usporiadania a rozvoja stanovenú Urbanistickou štúdiou „Obytný súbor Zátvor II. – Trnava (spracovateľ Ing. arch. P. Zibrin, Csc. január 1999), zadanie ktorej bolo schválené MZ v Trnave dňa 17.2.1998 uznesením č. 546/1998.

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste rešpektuje koncepciu rozvoja na príľahlých polohách v kontaktnom priestore:

- Urbanistická štúdia Trnava – Zátvor II. – Veterná ulica (schválenou v zmysle platnej legislatívy MZ mesta Trnava dňa 02.09.2008, uznesenie č. 366/2008, spracovateľ: Ing. arch. P. Zibrin, PhD.)
- Urbanistická štúdia Trnava – Zátvor II. – Piešťanská cesta (schválenou v zmysle platnej legislatívy MZ mesta Trnava dňa 28.10.2008, uznesenie č. 422/2008, spracovateľ: Ing. arch. P. Zibrin, PhD.).

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste zohľadňuje:

- DÚR Urbanistický súbor Zátvor II. Trnava – Zberná komunikácia, spevnené plochy a hlavné rozvody inž. sietí (spracovateľ: Atelier DV, s.r.o. a kol.)
- DÚR Obytný súbor Zátvor II. Piešťanská cesta, schválenú v roku 2009, (spracovateľ: Ing. Pavel Achberger a kol.).

A.1.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste je spracovaná v súlade so zadaním tejto štúdie, ktoré bolo schválené uznesením MZ mesta Trnava č. 614/2009 zo dňa 25.8.2009.

A.2. Návrh urbanistickej štúdie

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

Riešené územie je vymedzené plochami pozemkov s parc. č. 5292/106, 5292/107, 5292/211, 5292/310, 5292/318, 5292/319, (vo vlastníctve spoločnosti Europrojekt Theta 8 Sk, s.r.o.), existujúcimi a navrhovanými verejnými komunikáciami a plochami na ktoré bude napojené navrhované urbanizované územie – pozemky s parc. č.: 9061/2, 10066/7, 10066/1 k. ú. Trnava.

Urbanistická štúdia - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste rieši návrh územia na uvedených parceliach, v rozsahu navrhovaných verejných priestorov a komunikácií, súvisiacich s napojením na existujúcu komunikačnú sieť a stavebné štruktúry urbanizovaného územia mesta.

Územie je vymedzené v rozsahu:

- na SZ strane pozemkami s parc. č.: 5292/281, 5292/282, územie riešené Urbanistickou štúdiou Trnava – Zátvor II. – Piešťanská cesta,
- na SV strane pozemkami s parc. č.: 5292/310, územie riešené Urbanistickou štúdiou Trnava – Zátvor II. – Piešťanská cesta,
- na JV strane existujúcou komunikáciou - Piešťanská cesta I/61, pozemky s parc. č.: 9061/2, 10066/7, 10066/1,
- na JZ strane areálom vodárenskej spoločnosti -TAVOS pozemky s parc. č.: 5293, 5294/2.

Územie v rámci širších vzťahov zahŕňa aj :

- územie trás technického vybavenia územia potrebných pre napojenie objektov komerčnej zóny,
- kontaktné plochy susedných investorov.

A.2.2. Opis riešeného územia

Vymedzené riešené územie bolo využívané poľnohospodárskym pôdnym fondom, je určené územným plánom pre funkciu mestotvornej polyfunkcie, polyfunkčnej kostry mesta a plochy lesov osobitného určenia.

Pozdĺž Piešťanskej cesty vedie trasa prívodu vody DN 1000 z vodojemu Zvončín do vodného zdroja Bučianska cesta, ktorú zohľadňuje i návrh UŠ ako aj prepojenie vodovodu DN 250. Do riešeného územia zasahuje ochranné pásmo vodného zdroja a komunikácie I/61.

A.2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia so záväzných častí UPN mesta Trnava

Základnou príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je územný plán mesta Trnava. Príslušné ustanovenia záväznej časti sú premietnuté taktiež do návrhu Urbanistickej štúdie - Trnava – Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste.

Zmena územného plánu 01/2009 - Zátvor II. Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste - uznesenie MZ č. 612/2009 zo dňa 25.8.2009 stanovuje na vymedzených plochách riešiť plochy komerčnej vybavenosti územia s kódom funkčného využitia:

- B 01 – mestotvorná polyfunkcia
- B 02 – polyfunkčná kostra mesta.

V juhozápadnej časti riešeného územia v dotyku s areálom vodárenskej veže, v jej ochrannom pásme a súbežne s komunikáciou Piešťanská cesta I/61:

- Z 01 – plochy lesov osobitného určenia .

Pre vymedzené bloky a plochy sú dané kódy funkčného využitia stanovené nasledovné regulatívy:

Základná charakteristika:

B 01 – mestotvorná polyfunkcia

Územie bloku slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využitie:

Prípustné funkcie / dominantné (primárne) funkcie:

- občianska vybavenosť mestotvorného charakteru v celom štruktúrnom spektre, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, pričom v centrálnych a ťažiskových priestoroch mesta podiel občianskej vybavenosti presahuje 50%, v ostatných priestoroch min. 25%
- stavebné štruktúry tvoria uličné priestory s vybavenosťou orientovanou do priestorov mestského parteru, s možnosťou jeho prepojenia na verejné priestory ale i do vnútra pozemku mestotvornej polyfunkcie
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov.

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a ubytovania, administratívy, nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, sústredených najmä v parteri budov
- odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov – obvykle ako súčasť podzemných podlaží objektov, pri novonavrhovaných pravidlo, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
- verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov, resp. parkovo upravená plošná zeleň, líniová zeleň uličná a verejných priestorov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bývania
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby rezidentov
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnitrobloku.

Podmienečne vhodné funkcie:

- sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školstvo – bloky VŠ, ŠS, zariadenia MŠ v rámci iných objektov, kostoly a modlitebne
- doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území, napr. polygrafická činnosť, odevná prevádzka atď.
- zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území

Neprípustné funkcie:

- všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre), klampiarske dielne, stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby),

- zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj stavebného materiálu, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovia alebo ustúpené podlažie, s možným využitím výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava) – ak to následný stupeň ÚPD na zonálnej úrovni (územný plán zóny) nestanoví inak
- na pozemkoch v dotyku na zástavbu rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov 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
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- odstavné plochy pre obyvateľov bloku musí byť riešené v rámci pozemku príslušného objektu
- v území bloku riešiť verejné parkové úpravy
- riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných komplexov budovať verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov povinne riešiť v novom polyfunkčnom komplexe s podielom 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.
- ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a verejných parkových plôch 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 priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri budovaní polyfunkčných komplexov s podielom 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 formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene
- zeleň pri polyfunkčných objektoch a sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti na verejnom priestranstve je potrebné zachovať ako verejne prístupný priestor – bez oplotenia
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

B 02 – polyfunkčná kostra mesta

Základná charakteristika:

Územie verejných priestranstiev a časti blokov do nich orientovaných slúži pre mestotvornú polyfunkciu.

Funkčné využití / prípustné funkcie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štrukturovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, verejnou zeleňou, športovou vybavenosťou a zariadeniami a dopravnými zariadeniami regionálneho významu (stanica ŽSR, stanica SAD), v priestoroch vnútorného okruhu a hlavných mestských radiál
- stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov (napr. ČS PHM)
- odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov príslušného obytného územia, resp. územia CMZ – ako súčasť podzemných podlaží objektov občianskej vybavenosti
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD
- verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov, resp. parkovo upravená plošná zeleň
- líniová zeleň uličná a verejných priestorov
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- zeleň malých ihrísk pre neorganizovaný šport rezidentov
- bývanie vo vyšších podlažiach budov, prípadne orientované do vnútrobloku
- podmienene vhodné funkcie
- sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, školy regionálneho významu, kostoly a modlitebne
- doplnkové formy výrobných služieb nenarušujúcich mestskosť prostredia verejných priestorov a ŽP obytných priestorov v území
- zariadenia hromadného parkovania orientované do podzemných priestorov, prípadne nadzemných priestorov, ktoré nenarušujú mestské prostredie verejných priestorov (zachovanie občianskej vybavenosti v parteri, s celkovým podielom min. 30% z celkovej podlažnej plochy) a ŽP obytných priestorov v území

Nepripustné 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), zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne autosúčiastok, kamenárske dielne, chovné stanice, pohostinské zariadenia nižšieho štandardu a pod.
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri novonavrhovaných objektoch alebo pri ich rekonštrukcii je max. výška zástavby 5. NP + podkrovie 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
- na pozemkoch v blízkosti zástavby rodinných domov prispôbiť výšku zástavby nových, alebo rekonštruovaných objektov 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
- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- riešiť v území bloku malé parkové úpravy
- zeleň uličných priestorov doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 100 m² plochy parkoviska)

- riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- pri objektoch občianskej vybavenosti a polyfunkčných komplexov budovať verejné priestranstvo, resp. priestranstvo prístupné pre verejnosť upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov
- verejné parkové úpravy, alternatívne verejné priestranstvo upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty, alternatívne malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov povinne riešiť v novom polyfunkčnom komplexe s podielom 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.
- ako súčasť priestranstiev prístupných pre verejnosť, resp. pridružených plôch verejných priestranstiev a verejných parkových plôch 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 priestranstiev prístupných pre verejnosť upravených zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov v predpísanom minimálnom rozsahu, alternatívne malých ihrísk pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia je povinnosťou jednotlivých investorov
- pri budovaní polyfunkčných komplexov s podielom 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
- geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny vo výsadbách verejných priestranstiev použiť max. do 30%
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- pri stavbe nových objektov alebo ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy a orientáciou hl. hrebeňa strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách, pokiaľ to následný nižší stupeň ÚPD na území zóny nestanoví inak
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene.

Z 02 – Plochy parkov

Základná charakteristika:

Územie slúži pre budovanie plôch parkov s výmerou väčšou ako 0,5 ha a malých parkových plôch.

Funkčné využitie / funkcie prevládajúce (primárne):

- ucelený útvar plošnej sadovnícky upravenej zelene s ekostabilizačnou, mikroklimatickou, oddychovo-rekreačnou a estetickou funkciou

Funkcie prípustné:

- vybavenosť a infraštruktúra pre oddychovo-rekreačné a estetické využitie
- príslušné pešie a cyklistické komunikácie
- nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia
- zeleň vybavenosti

Funkcie podmienene prípustné::

- malé edukačné plochy
- doplnkové zariadenia služieb a predaja slúžiace pre oddychovo-relaxačnú a rekreačnú funkciu
- motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
- lúky pre psov, parky pre psov

Funkcie neprípustné:

- ostatatná výstavba objektov, výstavba objektov na bývanie, výrobu, služby väčšieho rozsahu
- výstavba parkovísk a dopravných zariadení
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely
- stanovanie, kempovanie, zakladanie ohňa.

Doplňujúce ustanovenia:

- pri budovaní nových plôch verejne dostupných parkov a malých parkových plôch uprednostniť ich lokalizáciu v dostupnosti do 300, 500 alebo 800 m (podľa príslušných ustanovení jednotlivých základných charakteristík a podmienok využitia vymedzeného územia) od obytných území tak, aby došlo k zabezpečeniu trvalej udržateľnosti systému sídelnej zelene (TUR) dostatočným pokrytím obytných území jadrami (parky nad 5 ha) a subjadrami (parky 0,5 ha až 5 ha)
- vegetačný kryt parkov má dosahovať min. 90% územia, podiel stromovej zelene nesmie klesnúť pod 40%
- plochy parkov vybaviť prvkami drobnej architektúry, vrátane umeleckých diel, drobnými stavbami, oddychovo-relaxačnými prvkami a zariadeniami, infraštruktúrou (verejné osvetlenie, závlahový systém, apod.), vybavenosť podriaďovať obsahu a funkcii parku v konkrétnom území
- v parkoch budovať mobiliárom a vybavenosťou originálnu identitu
- rozsah objektov doplnkových služieb pre podporu rekreačných aktivít – kioskov, limitovať ako jednopodlažné stavby so zastavanou plochou do 30 m² (takéto objekty možno budovať na väčších parkových plochách v rámci jadier a subjadier sídelnej zelene, nie na malých parkových plochách)
- zabezpečiť verejnú prístupnosť parkov a malých parkových plôch
- ako súčasť plôch parkov 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
- parkovo upravené plochy pri objektoch doplnkovej vybavenosti riešiť minimálne na výmere 500 m²
- zeleň komunikácií (prístupové komunikácie, chodníky, cyklistické trasy, jazdecké trasy, turistické trasy a i.) doplniť obojstranným stromoradiím, prípadne minimálne jednostrannou alejou
- parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch parkov na príľahlých plochách
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu na príľahlých plochách k ploche parku riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 100 m² plochy parkoviska
- vo vzdialenosti 15 m od územnej hranice existujúcich a navrhovaných parkov a parkových plôch, resp. 25 m od zapojeného porastu vysokej zelene je stanovené ochranné pásmo, v tomto ochrannom pásme nie je možné budovať objekty na bývanie, výrobu, služby z dôvodu ochrany porastov a tiež z dôvodu ochrany vlastných objektov pred veternými polomami
- pre stromy vo veku nad 100 rokov zabezpečiť osobitnú ochranu
- pre plochy s vyšším počtom starých stromov zabezpečiť osobitnú ochranu
- dreviny geograficky nepôvodné používať max. do 20%, nepoužívať dreviny invázne
- prepojenie parkov navzájom zabezpečiť prostredníctvom alejových výsadiieb a stromoradií
- prepojenie parkov na krajinu (na biokoridory a biocentrá) zabezpečiť prostredníctvom stromoradií
- trasovanie nových vedení inžinierskych sietí povinne priestorovo zosúladiť s plochami a prvkami jestvujúcej a navrhovanej zelene, trasy nových vedení viesť prioritne cez spevnené plochy alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov.

Okrem toho záväzná časť ÚPN mesta Trnava stanovuje ďalšie regulatívy, napr:

- zabezpečiť dodávky energií do územia pre UK dvojcestným spôsobom (horúcovod + el. energia)
- dobudovanie liniek a zariadení MHD na rozvojových plochách Zátvor II.

ÚPN v znení zmeny 01/2009 definuje pre výstavbu komerčnej zóny Trnava – Zátvor II. Občiansky vybavenosť pri Piešťanskej ceste nasledovné podmienky:

- investor sa bude podieľať na vybudovaní komunikácie prepájajúcej Veternú ulicu s Piešťanskou

-
- cestou trasovanej v zmysle ÚPN mesta Trnava a v súlade s Urbanistickou štúdiou Trnava – Zátvor II. – Veterná ulica a Urbanistickou štúdiou Trnava – Zátvor II. – Piešťanská cesta
- investor ako podmieňujúcu investíciu vysadí zeleň v ochrannom pásme vodného zdroja popri tejto komunikácii.

Návrh UŠ je v súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD . Územným plánom mesta Trnava.

A.2.4. Vyhodnotenie limitov využívania územia

A.2.4.1. Limity využívania prírodných zdrojov a potenciálu územia

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

Do vymedzeného územia zasahuje pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja Bučianska cesta - 2. stupňa, vnútorné.

Vzhľadom na skutočnosť, že do tohto vymedzeného PHO bude zasahovať prepojovacia komunikácia Veterná ulica – Piešťanská cesta, bude potrebné v ďalších stupňoch PD zohľadniť potrebu tohto zdroja v zmysle príslušných predpisov a STN.

A.2.4.2. Ochranné pásma

Do riešeného územia zasahujú ochranné pásma dopravných koridorov v rozsahu:

- Piešťanská cesta I/61
- OP = 50 m

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

- prívod vody DN 1000
- OP = 5 m
- vodovodný prepoj DN 250
- OP = 2,5 m

Do riešeného územia zasahuje PHO vodného zdroja v rozsahu:

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

A.2.4.3. Chránené územia

Na riešenom území ani na prilahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie.

A.2.4.4. Stavebné uzávery

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú plochy s vyhlásenou stavebnou uzáverou. Stanovená koncepcia nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery.

A.2.4.5. Limity technického vybavenia

Zásobovanie územia komerčnej vybavenosti nie je limitujúcim faktorom pre ďalší rozvoj územia. Zásobovanie bude dvoj cestné - el. energia a horúcovod. Neuvažuje sa s napojením na STL plynovod.

Napojenie energií:

- VN 22 kV vzdušné
- horúcovod

Možnosti napojenia do riešeného územia pre predpokladaný rozsah sú veľmi dobré a neobmedzujúce ďalší rozvoj územia.

Napojenie územia na verejný vodovod je možné z priľahlých plôch - vodovod DN 200 nachádzajúci sa na SZ od riešeného územia, za objektom Tesco.

Odvádzanie splaškových a dažďových vôd z územia zóny bude zabezpečené do vybudovanej jednotnej kanalizácie DN 800, ktorá sa nachádza za objektom Tesco.

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 v rozsahu vymedzenom ÚPN mesta Trnava.

Poľnohospodársky pôdny fond tvorí orná pôda s kódom BPEJ – 03901 a 03701. Zábery PPF na výstavbu boli odsúhlasené v priebehu verejného prerokovania zmeny ÚPN mesta Trnava č. 01/2009, v zmysle platnej legislatívy príslušným orgánom – KPÚ Trnava. Pri ďalšej realizácii je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z..

A.2.4.7. Ochrana LPF

Na riešenom území sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.

A.2.4.8. Ochrana prírody a krajiny

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

V blízkosti PHO vodného zdroja bude vybudovaná rozsiahlejšia parková zeleň, ktorá sa stane pozitívnym prvkom v rámci intenzívne urbanizovaného územia.

A.2.4.9. Ochrana kultúrnych pamiatok

V riešenom území sa nenachádzajú pamiatkovo chránené objekty a územia. Nakoľko v danom smere (komunikácia Piešťanská cesta) je čiastočne zachovaná historická panoráma mesta, pri hmotovopriestorom a architektonickom riešení je potrebné zohľadniť potrebu ochrany zachovanej časti siluety mesta a potrebu kvalitného architektonického riešenia vo vzťahu k siluete NKP vodárenská veža, ktorá je dielom akademika E. Belluša.

V zmysle platnej legislatívy bude každý stupeň projektovej dokumentácie predložený na vyjadrenie Krajskému pamiatkovému úradu v Trnave, nakoľko stavebnou činnosťou 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 urbánných priestorov a stavieb

Riešené územie Trnava – Zátvor II – Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste je koncipované v zmysle príslušného vyššieho stupňa UPD ako plochy s kódom funkčného využitia B01 – mestotvorná polyfunkcia, B02 – polyfunkčná kostra mesta.

Predpokladaný rozsah výstavby (v zmysle 1. etapy IZ investora):

Blok	Rozsah OV na 1. NP úžitková plocha (m ²) x	Rozsah vymedzeného bloku zastavaná plocha (m ²)
xx		
C.01	2 338	2 757
C.02	2 100	2 471
C.03	3 559	4 187
C.04	2 472	2 908
C.05	3 360	3 953
Celkom	13 834	16 276

x – úžitková plocha vrátane plôch vnútorných komunikácií a technického zázemia

xx – delenie blokov je uvažované v stredových osiach prepojujúcich priestorov pasáží C.01 – C.02, C.03 – C.04, C.04 – C.05.

Investor vo vymedzených priestoroch komerčnej vybavenosti predpokladá využitie riešeného územia v rozsahu:

- rozsah plôch zastavaného územia komerčnej vybavenosti cca 16 276 m².

Celkové územie je členené na:

- 5 vymedzených blokov určených na výstavbu objektov komerčnej vybavenosti,
- plochy verejných priestorov (komunikácií, parkovísk, verejnej a izolačnej zelene, mobiláru a technického vybavenia územia).

A.2.5.1. Riešenie občianskej vybavenosti

Trnava Zátvor II. – Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste leží v bezprostrednej blízkosti rozvíjajúcej sa komerčno-administratívnej a obytnej zóny Zátvor II.

Pri architektonickom a stavebnom stvárnení objektov bude potrebné zabezpečiť podmienky na to, aby architektúra objektov komerčnej vybavenosti a OS Zátvor II. – Veterná ulica a objektov OS Zátvor II. Piešťanská cesta tvoril kvalitný, výrazovo kompaktný mestotvorný priestor s urbanistickým parterom a drobnou architektúrou.

Občianska vybavenosť riešeného územia bude dopĺňať potreby príľahlých obytných súborov a okolia, bude vytvárať kvalitný parter mestského typu v uličnom priestore. Predpokladá sa nasledovná občianska vybavenosť:

- štrukturovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru,
- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- zariadenia administratívy pre obyvateľov mesta a regiónu, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov
- príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie s uprednostnením rozvoja pešieho pohybu, trasy a zastávky MHD

A.2.5.2. Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Širšie územie komerčnej zóny je súčasťou urbanizovaného prostredia mesta Trnava. Umiestnené je v severovýchodnej časti intravilánu v blízkosti východného obchvatu mesta pri ceste I/61 Trnava – Piešťany (Piešťanská cesta). Miesto stavby zo západnej strany bezprostredne naväzuje na jestvujúci areál

vodárenskej veže. Zo severnej strany sú obytné súbory (Zátvor II. pri Veternej ul. a Piešťanskej ceste) Veterná ul. je zaradená do funkčnej triedy C1 v kategórii MO 9 (8)/60 s obslužným významom – slúži na obsluhu sídliska, hypermarketu a je hlavnou prístupovou komunikáciou pre navrhovaný Obytný súbor Zátvor II. Z južnej strany za Piešťanskou cestou sa nachádza poľnohospodárska pôda. Piešťanská ulica, je zaradená do funkčnej triedy B1 kategórie C 11,5/60 a tvorí hlavný prístup do mesta Trnava od Piešťan a z obchvatu na východnej strane, ktorý bude predĺžený až na cestu I/51 Trnava – Senica. Jeho ochranné pásmo je 50 m. Piešťanskou ulicou premávajú spoje SAD, ktoré majú zastávky za kruhovou križovatkou v smere na Piešťany. V priestore križovatky sú chodníky spájajúce zdroje a ciele peších.

Územie zóny Zátvor II, ktorého súčasťou je I OS Zátvor II – Veterná ulica, 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),
- na mestskú radiálu Piešťanskú a Bučianskú cestu, ktorá je najbližšou spojnicou riešeného územia s centrom mesta.

Vzhľadom na pripravovanú a uvažovanú rozsiahlu výstavbu na priľahlých plochách:

- dobudovanie obchodno-administratívneho komplexu pri VZ Bučianska,
- bytová výstavba v lokalite Zátvor II (celkove v rozsahu 3000 b. j.), však bude potrebné vybudovať nové prístupy do lokality, pretože jestvujúce napojenia nie sú kapacitne vyhovujúce/vzrádnuť predpokladané dopravné zaťaženie, najmä v lokalite:
- za VZ Bučianska – v predĺžení cesty za objektom Tesco až po Piešťanskú cestu,
- v ďalšej etape v priestore OS Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta.

Územný plán mesta Trnava okrem toho predpokladá v návrhovom období i rekonštrukciu samotnej Piešťanskej cesty (jednu z hlavných mestských radiál) min. na kategóriu pôv. MZ 16,5/60.

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 UŠ 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 budované komunikácie v dotyku s novou lokalitou.

Dopravná kostra je vytvorená trasami dvoch komunikácií, ktoré sú napojené na jestvujúce miestne komunikácie (Veterná ul., Piešťanská ul., a účelovú komunikáciu pre hypermarket, obchádzajú a napájajú nové štruktúry Zátvor II. prepojením všetkých troch komunikácií. Zároveň umožňujú vstup vo viacerých trasách ako upokojené komunikácie do centrálnych častí obytných priestorov. Peší vstup do obytných štruktúr umožňujú samostatné chodníky I chodníky pozdĺž obslužných komunikácií, vedúce súběžne s cyklistickými trasami.

Súčasťou dopravného koridoru sú trasy IS, ktoré sú ponapájané na jestvujúce, prípadne pripravované sídelné rozvody vody, elektriny, kanalizácie a slaboprúdu. Jednotlivé dopravné trasy a trasy inžinierskych sietí budú riešené tak, aby kapacitne vyhovovali požiadavke ďalšieho rozvoja územia.

Predpoklad dopravného riešenia je vyznačený vo výkresovej časti B.03, kde zároveň je riešené predpokladané napojenie jednotlivých ulíc. Predmetom návrhu z dopravného hľadiska sú:

- prepojovacia komunikácia medzi ulicami Veterná a Piešťanská, v kat. MZ 8,5/50 funkčná trieda B3,
- okružná križovatka s tromi vetvami na Piešťanskej ceste – I/61, v prvej fáze vybudovaná len s tromi vetvami a dvomi samostatnými odbočovacími a pripojovacími vetvami,
- miestne komunikácie kat. MO 7,0/40,
- účelová komunikácia,
- statická doprava,

-
- dopravne upokojené komunikácie a komunikácie pre peších.

Objekty komunikácii 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 obojsmerné smerovo nerozdelené vozovky s dvoma jazdnými pruhmi šírky 3 – 3,5 m, výškovo oddelenými zelenými pásmi, chodníkmi min. šírky 1,5m, 2,0 m, cyklistickými chodníkmi š. 2,0 m. Ukončenie jazdných pruhov bude vodiacimi prúžkami šírky 0,5 m umožňujúcich zároveň odvedenie povrchových zrážkových vôd do uličných vpustov, a obrubníkmi s hornou hranou 12 cm nad úrovňou príľahlej vozovky.

Bezbarierová úprava na prechodoch pre chodcov bude zabezpečená rovnakou úrovňou plochy chodníka a príľahlej vozovky cesty a použitím vodiacej a signálnej dlažby.

Celý dopravný systém bude navrhnutý pre obojsmernú prevádzku s potrebným 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 prispôsobené 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 dažďových vôd do uličných vpustov ako i do terénu. Vozovky budú v priečnom smere navrhované so strechovitým priečnym min. 2% spádom.

Pri návrhu konštrukcie vozovky sa bude vychádzať z predpokladaného zaťaženia vozovky, IGP ako I požiadaviek 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 komerčnej zóne Trnava Zátvor II – sú vytvorené podmienky pre vytvorenie verejných peších plôch a priestranstiev, s primeraným vybavením drobnou architektúrou a zeleňou.

Hlavný nástup chodcov do riešeného priestoru sa predpokladá v predĺžení plôch verejnej zelene na plochách PHO VZ Bučianska.

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

Cyklistické trasy

V riešenom území budú vytvorené podmienky na samostatné cyklistické trasy v rozsahu:

- samostatná cyklistická trasa ako súčasť dopravného priestoru hlavnej komunikačnej osi - prepojovacia komunikácia medzi Veternou ul. a Piešťanskou cestou,

Táto cyklotrasa bude pokračovať do príľahlých obytných súborov a pozdĺž Piešťanskej cesty.

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

Hromadná autobusová doprava

V súčasnosti je miestna autobusová doprava zastúpená linkou MHD trasovanou po Veterej ul. a ďalej po Olympijskej ul. ukončenej na konečnej zastávke v priestore pod SOU na Sibírskej ulici.

Návrh UŠ predpokladá aj v zmysle už schválených štúdií na susedné OS vytvorenie priestorových podmienok na prevádzku novej linky v autobusovej doprave - Veterná ul., cesta za objektom Tesco, nová os zóny Zátvor II, areál SOU, alt. po novovytvorenej prepojovacej komunikácii na Piešťanskú cestu. Táto linka bude slúžiť pre celý súbor Zátvor II. Trnava.

Návrh UŠ umožňuje alternatívu umiestnenia nových zastávok v priestore prepojovacej komunikácie Veterná ul – Piešťanská cesta.

Výsledné usporiadanie zastávok bude riešené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Parkovanie a garážovanie vozidiel

S parkovaním, resp. garážovaním vozidiel sa uvažuje na pozemkoch žiadateľa v centrálnej polohe riešeného územia. V prípade vybudovania jednopodlažnej zástavby na vymedzených plochách bude nároky na počet parkovacích miest sanovať vnútrobloková parkovacia plocha, vrátane parkovacích miest pridružených ku komunikácii.

V prípade vybudovania jednopodlažnej hmotovo členenej zástavby sa jedná sa o kapacitu cca 440 parkovacích miest. V prípade alternatívy dvoj a viac podlažnej zástavby vymedzených blokov, urbanistická štúdia vytvára podmienky pre vybudovanie viacpodlažného parkovacieho domu, sitovaného na ploche parkoviska.

A.2.5.3. Riešenie technickej vybavenosti

Riešené územie bude napojené na verejné siete technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu:

- el. energia:
- VN-prípojka zo vzdušného VN-vedenia č.1029 trasovaného z južnej strany riešeného územia. Existujúca trasa VN-káblového vedenie (22-ANKTOYPV 3x 240) z koncového stožiaru do Ts0084-002 (Vodáreň) sa nahradí novou trasou s novým VN-káblom 3x NA2XS(F)2Y 1x 240RM/25.
- teplo:
- z jestvujúceho horúcovodu 2 x DN 700 trasovanom pozdĺž Veternej ulice:
- v mieste vybudovaného odbočenia 2 x DN 200 za Tescom, spoločným vedením aj pre OS – pri Veternej ul. a OS – Pri Piešťanskej ceste
- plyn:
- riešené územie nebude napojené na STL plynovod
- vodovod:
- z jestvujúceho vodovodu DN 200 za objektom Tesco
- kanalizácia:
- do jestvujúcej jednotnej kanalizácie DN 800, v priestore za OD Tesco

A.2.5.3.1 Vodné hospodárstvo

KANALIZÁCIA

Navrhovaná vetva jednotnej kanalizácie DN 400 bude vedená osou navrhovanej komunikácie. Do navrhovanej vetvy kanalizácie DN 400 budú zaústené splaškové odpadové vody z navrhovanej zástavby ako aj dažďové vody z riešenej komunikácie a budúcich spevnených plôch ako aj striech objektov. Navrhovaná vetva jednotnej kanalizácie bude zaústená do jestvujúcej sútokovej šachty na stoke DN 800,

ktorá je pripravená z HM TESCO pre budúcu zástavbu.

Dažďová areálová kanalizácia, ktorá bude zaústená do navrhovanej vetvy jednotnej kanalizácie DN 400 je navrhnutá ako delená (čistá a zaolejovaná). Čisté dažďové vody budú dažďové vody zo strešných plôch jednotlivých objektov a budú cez retenčnú nádrž zaústené do navrhovanej vetvy jednotnej kanalizácie. Zaolejované dažďové vody budú odvádzané z budúcich parkovacích plôch a komunikácií v rámci parkovacej plochy. Budúce čistenie dažďových vôd z odstavných plôch a parkovísk bude realizované koalescenčným odlučovačom ropných látok so sorpčným filtrom (výstupná hodnota prečistených vôd - 0,5 mg/l NEL). Príjazdová komunikácia a jej odvodnenie do verejnej kanalizácie bude realizované na priamo, nakoľko sa na nej nepredpokladá zvýšená koncentrácia ropných látok, dažďové vody z nej nebudú prečistené odlučovačom ropných látok.

Komunikácia ako aj parkovacie plochy budú odvodnené pomocou typových betónových cestných vpustí s liatinovou nátokovou mrežou a košom na zachytávanie hrubých nečistôt. Vpuste budú pripojené potrubím z PVC-U na navrhovanú areálovú kanalizáciu (resp. stoku). Potrubie prípojky od uličnej vpuste bude uložené v štrkopieskovom lôžku.

Kanalizačná prípojka bude smerovaná z pozemku investora osou navrhovanej komunikácie až k ukončenej rezerve DN 800 pod príjazdovou komunikáciou od hypermarketu. Samotné napojenie riešenej vetvy kanalizácie bude do jestvujúcej poslednej šachty na stoke v zmysle výkresovej dokumentácie

Navrhovaná vetva jednotnej kanalizácie bude vyhotovená z rúr korugovaných z PVC-U (svetlosť a spád stoky bude zadefinovaný v ďalšom stupni PD). Na navrhovanej vetve kanalizácie budú vyhotovené sútokové a vstupné kanalizačné šachty v zmysle STN z typových betónových skruží s priemerom 1000mm a liatinovým poklopom v úrovni upraveného terénu. Potrubie stoky bude uložené v štrkopieskovom lôžku.

Do navrhovanej vetvy jednotnej kanalizácie DN 400 budú zaústené aj splaškové odpadové vody zo sociálnych zariadení a zázemia riešeného obchodného centra.

Po realizácii bude prevedená skúška tesnosti v zmysle STN 75 6101.

Hydrotechnické výpočty :

Výpočtový prietok dažďových vôd zo strešných plôch :

$$Q_{s,daž} = 0,0170 \cdot S_{str+sp.pl} \cdot \varphi = 0,0170 \cdot 16\,276 \text{ m}^2 \cdot 1 = 276,7 \text{ l/s}$$

$$Q_{daž, rok} = 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 16\,276 \text{ m}^2 = 0,5 \times 16\,276 = 8138 \text{ m}^3/\text{r}$$

Výpočtový prietok dažďových vôd zo spevnených plôch:

$$Q_{s,daž} = 0,017 \cdot S_{park} \cdot \varphi = 0,0170 \cdot 10\,450 \text{ m}^2 \cdot 0,8 = 142,1 \text{ l/s}$$

$$Q_{daž, rok} = 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 \times 10\,450 \text{ m}^2 = 0,5 \times 10\,450 = 5\,225 \text{ m}^3/\text{r}$$

VODOVOD

V rámci uloženia jednotlivých sietí po navrhovanú komunikáciu bude uložená aj vetva verejného vodovodu DN 200, ktorá bude v ďalšej etape okruhaná na ostatné vetvy v rámci riešenej lokality. Vetva verejného vodovodu bude zásobovať pitnou a požiarou vodou navrhovanú zástavbu.

Pripojenie navrhovaného vodovodu na jestvujúci vodovodný rád bude z rezervy DN 200 pre budúcu zástavbu nachádzajúcej sa pod príjazdovou komunikáciou za hypermarketom.

Z verejného vodovodu bude vysadená navrhovaná vodovodná prípojka DN100, z ktorej bude zásobovaný navrhovaný komplex objektov pitnou a požiarou vodou. Vodovodná prípojka DN 150 bude vyvedená do navrhovanej vodomernej šachty na pozemku investora podľa výkresovej dokumentácie. Prípojka vody k riešenému objektu bude ukončená vo vodomernej šachte z vodotesného betónu s rozmerom 3500x1700x1850mm, kde sa bude nachádzať fakturačných vodomer s príslušnou armatúrovou zostavou. Fakturačné meranie so združeným vodomerom PREMEX bude slúžiť pre potreby požiarneho areálového vodovodu DN 150, na ktorom budú osadené nadzemné hydranty DN 100 podľa výkresovej dokumentácie. Potrubie prípojky bude vyhotovené z tvárnej liatiny, rovnako ako aj celé predĺženie vetvy verejného vodovodu. Potrubie prípojky bude uložené v štrkopieskovom lôžku s max. veľkosťou zrna 20mm. Vodovodná prípojka sa ukončí za vodomerom napojením na vnútorný vodovod.

Vonkajšia časť vnútorného vodovodu bude vyvedená do centrálnej OST, kde sa bude nachádzať technológia pre ohrev TV s akumuláčnym zásobníkom na prípravu TV, ďalej k podlažným požiarnym hadicovým navijákom NOHA A 25/30 (DN 25, 1,1 l/s, 30mn)

Samotný rozvod teplej a studenej vody bude vyhotovený z plastových rúr spájaných lisovanými fittingami. Rozvod požiarnej vody a horizontálne zavesené rozvody pod stropom 1.NP budú vyhotovené z rúr oceľových pozinkovaných spájaných závitovými fittingami. Vnútorný vodovod bude vybavený

trubicovou izoláciou z penového polyetylénu. Pred zásobníkom TV a pred jednotlivými zariadeniami predmetmi budú osadené príslušné uzatváracie armatúry.
Presné technické riešenie bude zrejmé z ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Výpočet potreby vody podľa MŽP SR č. 684/2006 príloha č.1:

Kapacitné nároky na vodovod a kanalizáciu celkom za areál :

Administratíva + zamestnanci				
obchod	70 osôb/den	60 l/os.den	4 200,00	l/deň
Návštevníci	800	5 l/návšt.den	4 000,00	l/deň
spolu			8 200	l/deň
Priemerná denná potreba			8,200	m ³ /deň
ročná potreba	8,200	350,00	2 870,00	m ³ /rok
Maximálna denná potreba	8 200	1,30	10 660	l/deň
Maximálna hodinová potreba	8 200	1/24 * 1,30 * 1,80	799,5	l/hod

Množstvo splaškových vôd: 0,095 l/s
Priemerná ročná potreba vody bude: Qr = 2 870,00 m³/rok.

PLYNOVOD

V riešenej lokalite sa nepredpokladá budovanie verejnej plynovodnej siete. V okrajovej časti riešeného územia – na SZ strane Veternej ul. sa nachádza STL plynovod DN 150, v úseku až po Sibírsku ul.

Plynovod nie je pre riešenú zástavbu potrebný a preto sa nerieši.

HORÚCOVOD

Zabezpečenie potreby tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody pre riešený obchodný komplex, je navrhované zo sústavy CZT , ktorej správcom je Trnavská teplárenská, a.s. (TAT,a.s.).

Hlavná horúcovodná vetva dimenzie 2x DN700 je vedená pozdĺž ulice Veterná v úseku medzi objektmi horúcovodu 904 až 911. Ako 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 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.

Pre pokrytie tepelného príkonu na vykurovanie a prípravu teplej vody obchodného komplexu je uvažované s jedným pripojením na existujúci horúcovod DN700. Predpokladaná dimenzia odbočky v pripojovacom mieste je DN 100.

Navrhovaný spôsob vedenia tepelných sietí a pripojenie k sústave CZT :

- existujúca hlavná trasa horúcovodu ostane nezmenená
- pre pripojenie bude použité bezkanálové tepelné vedenie (BTV) z predizolovaného potrubia s detekciou netesnosti
- priemerná hĺbka uloženia potrubia = 1,1m
- potrubie bude kladené s pravostranným vedením privodnej rúry
- v súbehu s vratnou rúrou bude uložený monitorovací dispečerský kábel
- zdrojom tepla bude vlastná tlakovo-nezávislá odovzdávacia stanica tepla (OST), ktorá bude pomocou výmenníkov tepla transformovať primárnu horúcu vodu 130°C s max. prevádzkovým tlakom 20 bar zo siete CZT na vykurovaciu vodu s max. teplotou 85°C a tlakom do 6 bar.

Návrh usporiadania výstavby musí rešpektovať trasu HV DN 2 x 700 a jeho ochranné pásmo.

V prípade zasiahnutia novej zástavby do jestvujúcej trasy sprievodného monitorovacieho kábla HV, bude potrebné zabezpečiť jeho preloženie podľa potreby vlastníka a prevádzkovateľa TI.

Orientačný prepočet spotreby tepla

Pre objekt celkom na vykurovanie za rok:

$$E_{\text{vyk}} = \frac{0,7 \cdot Q \cdot 24}{(t_i - t_e)} \cdot d \cdot (t_{is} - t_{es}) \cdot 3,6 \cdot 10^{-3} = \frac{0,7 \cdot 1000 \cdot 24}{(20 - (-11))} \cdot 214 \cdot (18 - 3,6) \cdot 3,6 \cdot 10^{-3} = 6012 \text{ GJ / r}$$

Pre objekt celkom na prípravu TV za rok :

$$E_{\text{TUV}} = q_{\text{tuv}} \cdot i \cdot n \cdot 3,6 \cdot 10^{-3} = 0,4 \text{ kWh / os.} \cdot d \cdot 300 \cdot 350 \cdot 3,6 \cdot 10^{-3} = 151 \text{ GJ / r}$$

Pre objekt celkom :

$$E_{\text{vyk+TUV}} = 6012 + 151 = 6163 \text{ GJ}$$

A.2.5.4.2. Energetika

Základné technické údaje :

Napäťová sústava: 3-fáz, 50Hz, 22 000V, TI (VN-prípojka, transformačná stanica)
 3/PEN AC, 400V, 50 Hz, TN – C (NN-prípojka)
 3/N/PE AC, 400/230V, 50Hz TN – S (vnútorná el.inštalácia)

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom -VN sieť

Ochrana pred dotykom živých častí podľa STN 33 3201 (PNE 33 2000-1):

Ochrana pri normálnej prevádzke (pred dotykom živých častí):

* uložením mimo dosah, izoláciou, krytmi podľa čl.7.1.2

Ochrana pri poruche (v prípade dotyku neživých častí):

* uzemnením podľa čl.7.2 a čl.9

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom -NN sieť

Ochrana pred úrazom elektrickým prúdom podľa STN 33 2000-4-41:

* základná ochrana (ochrana pred priamym dotykom) podľa čl.411.2. Základná ochrana je zabezpečená základnou izoláciou živých častí, alebo zábranami, alebo s krytmi v súlade s Prílohou A.

* ochrana pri poruche (ochrana pred nepriamym dotykom) podľa čl.411.3. Ochrana pri poruche je zabezpečená ochranným pospájaním podľa čl.411.3.1, samočinným odpojením napájania pri poruche podľa čl.411.3.2 a doplnkovou ochranou podľa čl.411.3.3 v súlade s čl.411.4 až čl.411.6.

Energetická bilancia

Pri energetickej bilancii vychádzame z predpokladaných odberov a účelu jednotlivých miestností a prevádzok v objektoch (C01 až C05). Predpokladaný inštalovaný výkon bude:

- objekt C01 (celková úžitková plocha 2757m²)

- osvetlenie P_{osv.} = 36 kW

- klimatizácia P_{klim.} = 110 kW

- tech. zariadenia P_{t.z.} = 28 kW;

Celkový inštalovaný výkon pre novostavbu objektu C01 bude:

$$S P_{\text{inšt}} = 174 \text{ kW}$$

Celkový súčasný príkon pre novostavbu objektu, ak b = 0,75 bude:

$$S S_{\text{celkom}} = 131 \text{ kW}$$

- objekt C02 (celková úžitková plocha 2471m²)

- osvetlenie P_{osv.} = 33 kW

- klimatizácia P_{klim.} = 99 kW

- tech. zariadenia P_{t.z.} = 25 kW;

Celkový inštalovaný výkon pre novostavbu objektu C01 bude:

$$S P_{\text{inšt}} = 157 \text{ kW}$$

Celkový súčasný príkon pre novostavbu objektu, ak $b = 0,75$ bude:

$$S S_{\text{celkom}} = 118 \text{ kW}$$

- objekt C03 (celková úžitková plocha 4187m^2)

- osvetlenie	$P_{\text{osv.}} = 55 \text{ kW}$
- klimatizácia	$P_{\text{klím.}} = 168 \text{ kW}$
- tech. zariadenia	$P_{\text{t.z.}} = 43 \text{ kW};$

Celkový inštalovaný výkon pre novostavbu objektu C01 bude:

$$S P_{\text{inšt}} = 266 \text{ kW}$$

Celkový súčasný príkon pre novostavbu objektu, ak $b = 0,75$ bude:

$$S S_{\text{celkom}} = 200 \text{ kW}$$

- objekt C04 (celková úžitková plocha 2908m^2)

- osvetlenie	$P_{\text{osv.}} = 38 \text{ kW}$
- klimatizácia	$P_{\text{klím.}} = 116 \text{ kW}$
- tech. zariadenia	$P_{\text{t.z.}} = 30 \text{ kW};$

Celkový inštalovaný výkon pre novostavbu objektu C01 bude:

$$S P_{\text{inšt}} = 184 \text{ kW}$$

Celkový súčasný príkon pre novostavbu objektu, ak $b = 0,75$ bude:

$$S S_{\text{celkom}} = 138 \text{ kW}$$

- objekt C05 (celková úžitková plocha 3953m^2)

- osvetlenie	$P_{\text{osv.}} = 52 \text{ kW}$
- klimatizácia	$P_{\text{klím.}} = 158 \text{ kW}$
- tech. zariadenia	$P_{\text{t.z.}} = 40 \text{ kW};$

Celkový inštalovaný výkon pre novostavbu objektu C01 bude:

$$S P_{\text{inšt}} = 250 \text{ kW}$$

Celkový súčasný príkon pre novostavbu objektu, ak $b = 0,75$ bude:

$$S S_{\text{celkom}} = 188 \text{ kW}$$

Technické riešenia

Objekty C01 až C05 v Trnave-Zátvor sa napoja na verejnú sieť z navrhovaných transformačných staníc (riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie), ktoré budú osadené v prízemných priestoroch jednotlivých objektov.

VN-prípojka

Pre potreby novonavrhovaných transformačných staníc sa zrealizuje VN-prípojka zo vzdušného VN-vedenia č.1029. Existujúca trasa VN-káblového vedenie (22-ANKTOYPV 3x 240) z koncového stožiaru do Ts0084-002 (Vodáreň) sa nahradí novou trasou s novým VN-káblom 3x NA2XS(F)2Y 1x 240RM/25.

Navrhovaná trasa bude zrealizovaná z koncového stožiaru VN vedenia č.1029 na Piešťanskej ulici. Cez VN-koncovky prejdeme VN-káblami 3x NA2XS(F)2Y 1x 240RM/25 do zeme, kolmo ku komunikácii (Trnava – Piešťany). Na druhej strane komunikácie budeme pokračovať káblami smerom k riešeným objektom C01 až C05. V navrhovanej transformačnej stanici objektu C05 sa káble ukončia v prírodnom poli VN-rozvádzača (trojbod). Z VN-rozvádzača budú dva vývod. Jeden pre napojenie transformačných staníc v objektoch C01 až C04 (slučkovaním) a druhý sa ukončí v existujúcej transformačnej stanici Ts0084-002 (Vodáreň), trasa vid'. výkres.

Navrhované riešenie bolo odkonzultované s technikom ZSE Trnava.

Transformačné stanice

Transformačné stanice po stavebnej stránke bude riešené ako jednopriestorové, na prízemí jednotlivých objektov.

VN-rozvádzače budú zostavené z modulovej rady rozvádzačov SM6. NN-rozvádzače s istením sekundáru transformátora a vývodmi s poistkovými odpínačmi. Ich počet sa upresní v ďalších stupňoch PD a bude vyplývať z požiadavok ZSE.

A.2.5.3.3 Telekomunikácie a spoje

-
- A.2.5.5. Riešenie zelene
 - A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

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

 - A.2.7. Určenie pozemkov ktoré nemožno začleniť medzi stavebné pozemky

 - A.2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
 - A.2.9. Chránené časti krajiny

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

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

Elektroinštalácia

Navrhovaná elektroinštalácia bude spĺňať požiadavky:

PNE 33 2000-1	Ochrana pred el. úrazom v prenosovej a distribučnej sústave
STN 33 2000-1	El.inštalácie budov.Časť1:Rozsah platnosti, účel a základné princípy
STN 33 2000-4-41	Ochrana pred úrazom el.prúdom
STN 33 2000-4-43	Ochrana proti nadprúdom
STN 33 2000-5-51	Výber a stavba el.zariadení; Spoločné pravidlá
STN 33 2000-5-52	Elektrické rozvody
STN 33 2000-5-54	Uzemňovacie sústavy a ochranné vodiče
STN 33 2000-7-701	Priestory s vaňou alebo sprchou a umývacie priestory
STN 33 2310	Predpisy pre el.zariadenia v rôznych prostrediach
STN 33 3300	Stavba vonkajších silových vedení
STN 33 3320	Elektrické prípojky
STN 34 1050	Predpisy pre kladenie silových el. vedení
STN 34 3101	Bezpečnostné požiadavky na obsluhu a prácu
STN 73 6005	Priestorová úprava vedení tech.vybavenia
STN EN 12464-1	Svetlo a osvetlenie, časť1:Vnútorne pracovné miesta
STN IEC 60076-8 (35 1100)	Výkonové transformátory, návod na použitie
STN EN 62305-1-4	Ochrana pred bleskom
STN EN 12464-1	Svetlo a osvetlenie, časť1:Vnútorne pracovné miesta

zák.70/98Z.z.
vyhl.508/2009 Z.z.

A.2.5.3.3 Telekomunikácie a spoje

Predmetné územie bude napojené na optický kábel poskytovateľa telekomunikačných služieb, ktorý bude určený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie. Odhadované nároky na počet slaboprúdových prípojok budú upresnené na základe konkrétnych požiadaviek zariadení občianskej komerčnej vybavenosti. Na základe toho bude možné stanoviť výsledné nároky na novú telekomunikačnú sieť. Špecifikácia týchto nárokov a ich investičná príprava sú v plnej kompetencii príslušného telekomunikačného podnikateľského subjektu.

A.2.5.5. Riešenie zelene

Zeleň v riešenom území je členená na verejnú zeleň verejných priestorov nasledovne:

- uličná zeleň, aleje a malé parkové plochy,
- sprievodná zeleň komunikácii,
- izolačná zeleň vo vymedzenom priestore pozdĺž Piešťanskej cesty,
- parková zeleň v PHO vodného zdroja Bučianska cesta.

Jednotlivé parkové plochy budú vzájomne prepojené líniovými prvkami uličnej zelene.

Návrh rozvoja zelene v riešenom území vychádza z celkovej organizácie územia a charakteru usporiadania budúcej zástavby. Vzhľadom na mestský charakter zástavby je možné ako ďalšie plochy zelene využiť i plochy plochých striech.

Rozsah hlavných plôch zelene:

- parková zeleň v PHO VZ Bučianska cesta - 6 530 m²,
- izolačná zeleň v ochrannom pásme komunikácie Piešťanská cesta I/61 - 3 553 m².

Zásady pre riešenie zelene v riešenom území:

- pozdĺž novobudovaných komunikácií vytvárať priestor pre umiestnenie líniovej zelene,
- riešenie technickej infraštruktúry musí vytvárať priestorové možnosti pre umiestnenie zelene,
- súčasťou plôch parkovísk bude i vysoká zeleň s takou hustotou výsadby, aby rešpektovala požiadavku UPD mesta Trnava 1 strom na 100 m² plochy parkoviska,
- na plochách parkovej a izolačnej zelene je potrebné riešiť aj parkové úpravy a vybavenie mobilárom, aby plochy zelene mohli slúžiť pre oddych obyvateľov mesta, v zmysle UPD mesta Trnava

A.2.5.6. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Návrh urbanistickej štúdie Trnava Zátvor II – Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste z hľadiska hmotovopriestorových a kompozičných princípov rešpektuje základné zásady:

- základný kompozičný princíp zóny vychádza z urbanistických a kompozičných daností mesta a krajiny,
- rešpektuje genius locci mesta, jeho historickú mierku a proporcie jestvujúcich urbanistických štruktúr,
- základným kompozičným priestorom je pokračovanie prepojenia s plochou parkovej zelene pri PHO VZ Bučianska cesta s vytvorením podmienok pre peší pohyb v mestotvornom prostredí s výrazným zastúpením kvalitnej vysokej zelene,
- sú zabezpečené podmienky na vytvorenie sekundárnych kompozičných osí v plochách logicky naväzujúcich na navrhovanú urbanistickú štruktúru v príľahlých OS,
- je zabezpečená tvorba kvalitných verejných uzlových a líniových priestorov.

Pri formovaní priestorovej kompozície a organizácie územia sú uplatnené nasledovné princípy:

- plošné členenie novej výstavby vytvára jasne vymedzenú organizačnú jednotku,
- bloková zástavba mestského charakteru svojim členením nadväzuje na jestvujúce a navrhované urbanistické štruktúry,
- šírka vymedzených uličných priestorov je stanovená vo väzbe na príľahlé súbory,
- z hľadiska výškového zónovania sú uplatnené regulatívy pre novú zástavbu tak, aby vytvárala ľudskú mierku nových priestorov prispôbených potrebám človeka.

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

Riešené územie sa nenachádza v pamiatkovo chránenom území, vzdialenosť od MPR Trnava je cca 1,1 km.

Nakoľko v danom smere (komunikácia Piešťanská cesta) je čiastočne zachovaná historická panoráma mesta, pri hmotovopriestorom a architektonickom riešení je potrebné overiť a zohľadniť potrebu ochrany zachovanej časti siluety mesta a potrebu kvalitného architektonického riešenia vo vzťahu k siluete NKP vodárenská veža, ktorá je dielom akademika E. Belluša.

A.2.7. Určenie pozemkov ktoré nemožno začleniť medzi stavebné pozemky

Pozemky ktoré na riešenom území nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky sú verejné priestory:

- jestvujúcich verejných komunikácií v rozsahu ich vymedzeného dopravného priestoru,
- na ktorých sú trasované jestvujúce vedenia technického vybavenia územia, vrátane ich vymedzených ochranných pásiem,
- určené pre trasovanie nových koridorov dopravy, vrátane ich vymedzeného dopravného priestoru,
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia územia, vrátane ich ochranných pásiem,
- plôch verejnej zelene,
- 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.

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

Hierarchické usporiadanie územia

Územie je hierarchicky usporiadané v dvoch úrovniach:

- súbor občianskej vybavenosti – zóna,
- regulačná jednotka - blok.

Zóna:

- je vyčlenená hranicami riešeného územia.

Blok:

- je vyčlenená 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 bloky, ktoré predstavujú pozemky na zastavanie, pričom sú stanovené prípustné doplnkové a neprípustné druhy stavieb a ich využitie. Urbanistická štúdia vymedzuje v zmysle príslušného vyššieho stupňa UPD funkčnú regulatívu pre:

- funkčný kód B.01 – mestotvorná polyfunkcia,
- alt. B.02 – polyfunkčná kostra mesta,
- funkčný kód Z.01 – plochy lesov osobitného určenia.

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, stavebne prerušovanou stavebných medzerami tak, aby sa zamedzilo vytvoreniu 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 protifaľej strany ulice, z úrovne chodca.

Maximálna podlažnosť objektov – určuje maximálny počet nadzemných podlaží (pri obvykle stanovenej svetlej výške).

Výška objektov v príslušnom bloku – stanovuje výšku atiky alebo výšku hrebeňa šikmej strechy od terénu v metroch.

Koeficient zastavanosti – je pomer medzi plochou zastavanou stavbami bloku a plochou pozemku bloku a je stanovený pre vymedzené bloky.

Koeficient stavebného objemu – udáva koľko m³ stavby je prípustné umiestniť na 1 m² plochy pozemku (vyhláška č. 55/2001 Z. z.) a je stanovený pre jednotlivé regulačné jednotky.

Špecifikácia limitov a regulatívov zástavby vo vymedzených blokoch územia Trnava – Zátvor II – Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste

Regulačná jednotka (blok) C.01:

- rozloha vymedzeného bloku - 2 800 m²
- koeficient stavebného objemu 10
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu - cca 2 757 m²
- koeficient zastavanosti - 1
- maximálna výška objektov - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar - podľa výkresu B.06
- maximálne prípustné využitie pozemku bloku - rozsah komerčnej vybavenosti 4 500 m²
- min. počet príslušných parkovacích miest v prípade realizácie jednopodlažnej stavby - 75 parkovacích miest

Funkčné využitie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov

Regulačná jednotka (blok) C.02:

- rozloha vymedzeného bloku - 2 470 m²
- koeficient stavebného objemu - 10
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu - cca 2 470 m²
- koeficient zastavanosti - 1
- maximálna výška objektov - podľa výkresu B.06

- stanovenie stavebných čiar - podľa výkresu B.06
- maximálne prípustné využitie pozemku bloku - rozsah komerčnej vybavenosti 4 500 m²
- min. počet príslušných parkovacích miest v prípade realizácie jednopodlažnej stavby - 67 parkovacích miest

Funkčné využitie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov

Regulačná jednotka (blok) C.03:

- rozloha vymedzeného bloku - 4 200 m²
- koeficient stavebného objemu - 10
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu - cca 4 180 m²
- koeficient zastavanosti - 1
- maximálna výška objektov - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar - podľa výkresu B.06
- maximálne prípustné využitie pozemku bloku - rozsah komerčnej vybavenosti 7 000 m² (v prípade viacpodlažnej zástavby)
- min. počet príslušných parkovacích miest v prípade realizácie jednopodlažnej stavby - 113 parkovacích miest

Funkčné využitie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov

Regulačná jednotka (blok) C.04:

- rozloha vymedzeného bloku - 3 000 m²
- koeficient stavebného objemu - 10
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu - cca 2 900 m²
- koeficient zastavanosti - 1
- maximálna výška objektov - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar - podľa výkresu B.06
- maximálne prípustné využitie pozemku bloku - rozsah komerčnej vybavenosti 5 000 m²
- min. počet príslušných parkovacích miest v prípade realizácie jednopodlažnej stavby - 79 parkovacích miest

Funkčné využitie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov.

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov

Regulačná jednotka (blok) C.05:

- rozloha vymedzeného bloku - 953 m²
- koeficient stavebného objemu - 10
- zastavaná plocha nad úrovňou terénu - 3 900 m²
- koeficient zastavanosti - 1
- maximálna výška objektov - podľa výkresu B.06
- stanovenie stavebných čiar - podľa výkresu B.06
- maximálne prípustné využitie pozemku bloku - rozsah komerčnej vybavenosti 6 000 m²
- min. počet príslušných parkovacích miest v prípade realizácie jednopodlažnej stavby - 106 parkovacích miest

Funkčné využitie:

- dominantné (primárne) funkcie
- štruktúrovaná občianska vybavenosť mestotvorného charakteru, s možnosťou kombinácie s doplnkovými funkciami, najmä bývaním, stavebné štruktúry dotvárajúce uličné priestory s vybavenosťou do nich orientovanou
- spoločenská funkcia – priestory pre nadväzovanie kontaktov

Vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania (príp. ubytovania), nevýrobných služieb pre obyvateľov mesta a regiónu, mestotvornej vybavenosti pre motoristov
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia obvykle ako súčasť objektov

A.2.9. Chránené časti krajiny

Na riešenom území ani na príľahlých plochách nie je žiadne chránené prírodné územie, ani žiadne chránené časti krajiny.

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

Etapizácia budovania súboru občianskej vybavenosti bude závisieť od reálnych možností a požiadaviek investora. Je pravdepodobné, že vzhľadom na rozsah investícií bude realizácia prebiehať po etapách.

Pre zabezpečenie budúcej výstavby a prevádzky nových objektov bude potrebné v predstihu alebo na začiatku výstavby zrealizovať nasledovné investície:

- napojenie riešeného územia na verejnú jednotnú kanalizáciu
- napojenie riešeného územia na verejný vodovod
- napojenie riešeného územia na elektrickú energiu
- vybudovanie nového dopravného napojenia územia.

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

Pozemky pre verejnoprospešné stavby

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

a) Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia,

- zakladanie plôch verejnej zelene a sprievodnej zelene komunikácii vo vymedzenom území v zmysle návrhu riešenia,
- zakladanie plôch zelene a alejí pozdĺž komunikácii vo vymedzených verejných priestranstvách v zmysle návrhu riešenia,
- založenie plôch izolačnej verejnej zelene v priľahlom priestore komunikácii I/61 Piešťanská cesta,
- zariadenia na zber komunálneho odpadu.

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 systému obslužných a prístupových komunikácii, v zmysle návrhu riešenia, vrátane chodníkov pre peších a úpravy uličnej zelene v zmysle návrhu riešenia,
- vybudovanie cesty pre cyklistov v priestore z SZ strany prepojovacej komunikácie medzi ulicou Veterná a Piešťanskou cestou, s výhľadovým pokračovaním pozdĺž Piešťanskej cesty,
- vybudovanie zástavok MHD na území OS Trnava Zátvor II v zmysle návrhu riešenia.

c) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky a telekomunikácii:

- rozvoj VN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie,
- rozvoj NN el. siete v zmysle stanovenej koncepcie,
- rozvoj VO a AO v zmysle stanovenej koncepcie,
- výstavba horúcovodnej a teplovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie,
- rozvoj siete telekomunikácii v zmysle koncepcie príslušného subjektu prevádzkovateľa týchto sietí.

d) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- napojenie riešeného územia na jestvujúci verejný vodovodu za objektom Tesco, vrátane ich zaokruhovania v zmysle stanovenej koncepcie,
- rozvoj verejnej vodovodnej siete na riešenom území v zmysle stanovenej koncepcie,
- napojenie jednotnej kanalizácie na jestvujúci kanalizačný zberač DN 800 v lokalite za objektom Tesco,
- rozvoj verejnej splaškovej kanalizácie na riešenom území v zmysle stanovenej koncepcie.

Pozemky na stavebnú uzáveru

V riešenom území nie je potrebné vyhlásiť stavebnú uzáveru.

Pozemky na vykonanie asanácie

V riešenom území nie je potrebné pre zabezpečenie priestorových podmienok na novú výstavbu asanovať nadzemné stavebné objekty.

Spracoval: Ateliér DV, s. r. o.

V Trnave, 03/2010