

**EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava  
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155  
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

# **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**

## **Obytná zóna**

### **Trnava – Zátvor II**

## **ZADANIE**

## **ČISTOPIS**

<p>Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava uznesenie č. 861/2018 zo dňa 24.04.2018</p> <p>JUDr. Peter Bročka, LL.M. primátor mesta</p>	
--	--

**Marec 2018**

Územný plán zóny  
Obytná zóna  
Trnava – Zátvor II  
Zadanie  
ČISTOPIS

**OBSTARÁVATEĽ:**

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. 302

**SPRACOVATEĽ:**

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

## **OBSAH ÚLOHY:**

### **A. Textová časť**

- A.01. Dôvody na obstaranie územného plánu obytnej zóny Zátvor II
- A.02. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť
- A.03. Vymedzenie riešeného územia
- A.04. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Trnava na riešené územie vrátane záväznej časti
- A.05. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia
- A.06. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz
- A.07. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície
- A.08. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie
- A.09. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov
- A.10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia
- A.11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu
- A.12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia
- A.13. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- A.14. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby
- A.15. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť
- A.16. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania návrhu riešenia územného plánu zóny.

### **B. Grafická časť (Prílohy)**

1. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ na podklade KM Trnava (stav k 31.12.2017).
2. Vymedzenie riešeného a záujmového územia Územného plánu „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ na podklade vypracovaného IZ – Urbanisticko-architektonická štúdia ARBORIA II Obytná zóna Trnava (COMPASS ARCHITEKTI, 09/2017).
3. Vymedzenie riešeného územia Územného plánu „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ na podklade ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien;  
B.02. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia.
4. Vymedzenie riešeného územia Územného plánu „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ na podklade ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien;  
B.03. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia.
5. Vymedzenie riešeného územia Územného plánu „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ na podklade ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien;  
C.02. Regulačný územného rozvoja.

## A.01. Dôvody na obstaranie územného plánu obytnej zóny Zátvor II

V roku 2008 Mesto Trnava obstaralo a po verejnom prerokovaní schválilo mestským zastupiteľstvom v zmysle §4 Stavebného zákona pre rozvojovú záberovú lokalitu Zátvor II určenú Územným plánom mesta Trnava pre obytnú funkciu nasledovné územnoplánovacie podklady:

- Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava Zátvor II – Veterná ulica (po verejnom prerokovaní schválená Mestským zastupiteľstvom dňa 02.09.2008 uznesením č. 368/2008);
- Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta (po verejnom prerokovaní schválená Mestským zastupiteľstvom dňa 28.10.2008 uznesením č. 422/2008).

Obe urbanistické štúdie, riešiacie výstavbu v lokalitách na seba bezprostredne naväzujúcich ploch, boli navzájom plne kompatibilné a koordinovali návrh rozvoja v území, kde dvaja rôzni investori definovali zámer realizovať rozsiahlu bytovú výstavbu s príslušným občianskym, technickým vybavením a dopravnou infraštruktúrou, zabezpečujúcej vznik kvalitného mestského obytného prostredia v tejto časti Trnavy v období do r. 2025.

Obe urbanistické štúdie definovali komplexné limity a regulatívy výstavby obvyklé pre rozsah stanovený pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie zonálneho charakteru (ÚPN-Z).

Na základe riešenia stanoveného UŠ Obytný súbor Trnava Zátvor II – Veterná ulica bola doposiaľ realizovaná bytová výstavba v západnej časti vymedzeného územia.

Navrhovaná výstavba na plochách riešených UŠ Obytný súbor Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta realizovaná nebola.

V uplynulom období sa zmenili niektoré podmienky pre zabezpečenie výstavby v lokalite Zátvor II, napr.:

- zmena vlastníckych a investorských pomerov tak, že je možné zabezpečiť ďalšiu výstavbu ako jeden realizačný, funkčno-priestorový a prevádzkový celok podľa spoločnej koncepcie pre celé rozvojové obytné územie Zátvor II.;
- korigovanie predstavy investora vychádzajúce z uplatnenia skúseností z doterajšej výstavby a z požiadaviek a potrieb budúcich obyvateľov;
- zámer investora upraviť usporiadanie zástavby časti bytových domov v lokalite tak, aby dosiahol vysokú kvalitu vytváraného obytného územia posilnením účinku jeho zelených plôch a úpravy reálneho rozsahu doplnkového občianskeho vybavenia;
- úprava trasovania niektorých úsekov navrhovaných komunikácií a vnútorného členenia zóny pre zabezpečenie bezpečnosti obyvateľov a zvýšenie kvality životného prostredia, pričom však celkový rozsah a kapacita obytnej funkcie a jej stavebných objemov sa nebude zvyšovať.

Z tohto dôvodu investor zabezpečil vypracovanie svojho investičného zámeru prezentujúceho potreby úpravy jestvujúcej územno-plánovacej dokumentácie:

- (Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien a územno-plánovacích podkladov:
- Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava Zátvor II – Veterná ulica
- Urbanistická štúdia Obytný súbor Trnava Zátvor II – Piešťanská cesta.

Po jeho prezentovaní, príslušný orgán mestskej samosprávy – Mestské zastupiteľstvo v Trnave povolilo dňa 12.09.2017 uznesením č. 705/2017 spracovanie návrhu Zmeny 03/2017 Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, Lokalita J – Zmena trasovania komunikácií na Zátvore II, ktorá bola po jej verejnom prerokovaní schválená Mestským zastupiteľstvom dňa 12.12.2017 uznesením č. 794/2017, VZN č. 493.

Zmena 03/2017 ÚPN mesta Trnava v záväznej časti stanovuje o.i. povinnosť obstaráť a schváliť územnoplánovaciu dokumentáciu na zonálnej úrovni:

- Územný plán Obytnéj zóny Zátvor II – Lokalita J (vo vymedzenom územnom rozsahu) ktorý po jeho schválení v zmysle platnej legislatívy bude nahrádzať jestvujúce územnoplánovacie podklady.

Zadanie pre spracovanie Územného plánu obytnej zóny Zátvor II bolo po jeho verejnom prerokovaní v zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona schválené Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.04.2018 uznesením č. 861/2018.

## **A.02. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré má riešiť**

Územný plán Obytná zóna Trnava – Zátvor II bude definovať komplexné regulatívy a podmienky výstavby dôležitej rozvojovej lokality mesta Trnava v zonálnej podrobnosti tak, aby poskytol mestu Trnava dostatočný komplexný nástroj pre zabezpečenie riadenia tvorby kvalitného obytného prostredia.

Pre vypracovanie návrhu ÚPN Obytná zóna Trnava – Zátvor II budú využité nasledovné ÚPD, ÚPP a podklady:

- ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, Zmeny 03/2017 a návrhu Zmeny 04/2017
- Urbanisticko-architektonická štúdia ARBORIA II Obytná zóna Trnava (COMPASS ARCHITEKTI, s.r.o., 09/2017)
- Urbanistická štúdia Trnava – Zátvor II, Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste (Ateliér DV, s.r.o., Trnava, 09/2017)
- PD pre investičný zámer Občianska vybavenosť pri Piešťanskej ceste I. etapa (Atrios architects, s.r.o., Bratislava, 12/2017)
- Dopravno-kapacitné posúdenie „Dopravné napojenie ARBORIA II v Trnave“ (Alfa 04 a.s., 01/2018)
- vydané ÚR a SP v dotknutom riešenom a záujmovom území

## **A.03. Vymedzenie riešeného územia**

Riešené územie je vymedzené na plochách k.ú. Trnava:

- parc.č. 5292/110,
- parc.č. 5292/121,
- parc.č. 5292/208,
- parc.č. 5292/210 (sčasti),
- parc.č. 5292/323 (sčasti),
- parc.č. 5292/326,
- parc.č. 5292/257,
- parc.č. 5292/375 (sčasti),
- parc.č. 5292/377 (sčasti),
- parc.č. 5292/380,
- parc.č. 5292/381 (sčasti),
- parc.č. 5292/1 (sčasti).

V rámci riešeného územia sú vymedzené plochy, na ktorých bude návrh ÚPN obytnej zóny s podrobnosťou spracovania nahrádzajúcou územné konanie na:

- parc.č. 5292/110 (sčasti),
- parc.č. 5292/308 (sčasti),
- parc.č. 5292/323 (sčasti),
- parc.č. 5292/375 (sčasti).

Okrem toho je vymedzené aj predpokladané záujmové územie, potrebné na napojenie navrhovanej výstavby na jestvujúcu cestnú sieť a jestvujúce siete technického vybavenia územia v komplexnom rozsahu.

Vymedzenie:

- riešeného územia
- riešeného územia s podrobnosťou spracovania nahrádzajúcou územné konanie
- predpokladaného záujmového územia potrebného na napojenie navrhovanej výstavby na cestnú sieť a verejnú technickú infraštruktúru v komplexnom rozsahu

je špecifikované v grafickej prílohe č. 1 Zadania ÚPN Obytná zóna Trnava – Zátvor II.

Územný plán zóny  
Obytná zóna  
Trnava – Zátvor II  
Zadanie  
ČISTOPIS

#### **A.04. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu mesta Trnava na riešené územie vrátane záväznej časti**

Územný plán mesta Trnava (Aktualizácia 2009) v znení neskorších zmien definuje riešené územie ako:

- plochy obytného územia – viacpodlažná zástavba (bytové domy), s priradeným kódom funkčného využitia:

- A.06 – Viacpodlažná zástavba bytové domy,

na novom záberovom rozvojovom území v návrhovom období do r. 2025.

Špecifikácia funkčného A 06 v znení ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien s doplnením čistopisu Zmeny 04/2017:

##### A 06 – viacpodlažná zástavba bytové domy

Základná charakteristika:

Územie bloku slúži na bývanie.

Funkčné využitie:

- Funkcie prevládajúce (primárne):
  - 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 (navrhovaný výškový akcent do 8 NP nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra mesta Trnava);
  - nezastavané plochy upravené zeleňou v rozsahu stanovenom v doplňujúcich ustanoveniach.
- Funkcie prípustné (vhodné):
  - 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,
  - odstavné miesta a garáže slúžiace pre rezidentov (obvykle ako súčasť objektov, pri novonavrhovaných – pravidlo).
- Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):
  - sociálne, kultúrne, zdravotnícke, športové zariadenia, základná občianska vybavenosť, MŠ, kostoly a modlitebne pre obsluhu územia,
  - fotovoltaičné zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii, na obvodovom plášti stavieb.
- Funkcie neprípustné:
  - všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne 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, elektroobchod, predaj záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predaj nábytku, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, herne, reštauračné a pohostinské zariadenia s výčapnými zariadeniami, pohostinské, kaviarenské a reštauračné služby poskytované v pôvodných bytových domoch a pod.,
  - jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom,
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. prašnosťou, zápachom, hlukom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel a bytových priestorov pre bývanie a iné určené účely v dotknutej lokalite,
  - samostatne stojace individuálne a radové garáže.

Doplňujúce ustanovenia:

- Funkčnopriestorové usporiadanie:

- 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;
- pre nové alebo rekonštruované bytové domy intenzita využitia územia na pozemku investora nesmie prekročiť ukazovateľ 150 b.j./ha;
- je potrebné jednotlivými vlastníkmi zachovať jednotný architektonický výraz fasád bytových domov.
- Riešenie statickej dopravy:
  - parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa;
  - parkovanie rezidentov a ich návštevníkov riešiť na pozemku príslušného objektu novonavrňovaného bytového domu.
- Riešenie zelene:
  - nezastavateľné plochy upravené zeleňou riešiť v území v štruktúre:
    - zeleň záhrad pri bytových domoch,
    - zeleň parková verejne dostupná s vybavenosťou,
    - verejne dostupné priestranstvá upravené zeleňou, mobiliárom a vybavenosťou pre relax a spoločenské kontakty rezidentov,
    - malé ihriská pre neorganizovaný šport rezidentov primerane doplnené zeleňou,
    - zeleň uličná,
    - sprievodná zeleň komunikácií,
    - zeleň spevnených plôch a zariadení parkovania,
    - zeleň strešná a vertikálna;
  - na jestvujúcich verejne dostupných priestranstvách bytových domov neznižovať dosiahnutý podiel zelene na 1 obyvateľa;
  - plochy vymedzené regulatívmi pre zeleň ako nezastavateľné sa musia riešiť ako verejne dostupné priestranstvo s možnosťou dostavby vybavenosti drobnými stavbami max. do 10% (napr. doplnenie parkovacích stojísk, prístreškov KO, mobiliáru pre oddych obyvateľov);
  - v nových zónach bývania riešiť verejne dostupnú parkovú zeleň s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 0,5 ha v dostupnosti do 300 m, alternatívne v dostupnosti do 500 – 800 m riešiť parky s vybavenosťou o minimálnej veľkosti 2 ha (s funkciou subjadra systému sídlovej zelene);
  - minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m<sup>2</sup> na 1 obyvateľa zóny (mimo zelene spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu);
  - v architektúre uplatňovať strešnú a vertikálnu zeleň;
  - na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň vrátane vybavenosti pre relaxačný pobyt rezidentov v primeranom rozsahu;
  - budovanie zelene na plochých strechách zariadení komerčnej vybavenosti a služieb orientovať prioritne na plochy v dotyku s obytným územím;
  - vertikálnu zeleň uplatňovať na oporných konštrukciách, fasádach, plotoch a podobne;
  - na parkovo upravených plochách, verejne dostupných priestranstvách pre relax a spoločenské kontakty rezidentov a na plochách malých ihrísk budovať originálnu identitu;
  - pri detských ihriskách a športoviskách nepoužívať drevisťiny jedovaté a trnité;
  - v rámci plôch zelene a záhrad, parkovo upravených plôch, pridružených plôch verejne dostupných priestranstiev vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou;
  - zeleň uličných priestorov a komunikácií doplniť alejou, prípadne minimálne jednostranným stromoradiím;
  - ak sa jedná o uličný, príp. polyfunkčný parter, je potrebné zachovať zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a bytových domov ako verejne prístupný priestor bez oplotenia;
  - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene - min. 1 strom na 80 m<sup>2</sup> plochy parkoviska vrátane započítania plôch obslužných komunikácií parkoviska;
  - pri umiestnení stromov do spevnených plôch musí byť na výsadbu minimálna šírka pásu zelene (línie) 2,5 m alebo veľkosť bodovej nespevnenej plochy je min. 2,5 x 2,5 m;
  - geograficky nepôvodné a ihličnaté drevisťiny vo výsadbách verejne dostupných priestranstiev použiť max. do 30%, pričom zeleň napojená na krajinné prostredie (biocentrá a biokoridory) musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, príp. neinváznych druhov a druhov introdukovaných, vzhľadom podobných domácim druhom, ktoré nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
  - 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

- ryhách s protikoreňovou fóliou na ochranu inžinierskych sietí alebo v kolektoroch tak, aby bolo zachované ochranné pásmo stromov min. 2,50 od päty kmeňov stromov;
- 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.
  - Súčasťou doplňujúcich regulatívov funkčného bloku sú ustanovenia definované v časti C.01.15a Osobitné regulatívy a limity.

Pre určené vymedzené bloky určených funkčných plôch sú definované regulatívy – ukazovatele intenzity využitia územia v rozsahu:

- Index podlažných plôch (IPP):
  - určujúci max. prípustnú mieru využitia územia vymedzeného funkčného bloku a jednotlivých pozemkov v ňom,
  - predstavujúci pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby (v m<sup>2</sup>) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m<sup>2</sup>).
- Index zastavaných plôch (IPZ):
  - v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby vo vymedzenom funkčnom bloku a na jednotlivých pozemkoch v ňom,
  - predstavujúci pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- Koeficient zelene (KZ):
  - definujúci nároky na minimálny rozsah plôch zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou vo vymedzenom funkčnom bloku na jednotlivých pozemkoch v ňom,
  - predstavujúci pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) (v m<sup>2</sup>) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m<sup>2</sup>),
  - pri stanovení rozsahu započítateľných plôch zelene je potrebné zohľadniť určený spôsob výpočtu pre jednotlivé kategórie zelene:
    - zeleň na rastlom teréne – koeficient zápočtu zelene 1,0;
    - zeleň na úrovni terénu ale nad podzemnými konštrukciami – s hrúbkou požadovaného substrátu:
      - nad 2,0 m – koeficient zápočtu zelene 0,75 z príslušnej plochy zelene nad podzemnou konštrukciou.

Doplňujúce základné definície pojmov platných pre k.ú. Trnava a Modranka:

- Zastavaná plocha zástavby (objektu) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií časti vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- Podlažná plocha nadzemnej časti zástavby (objektu) je súčet plôch nadzemných podlaží vrátane ohraničujúcich konštrukcií.
- Nadzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 0,8 m pod úroveň upraveného terénu verejného priestranstva pred parcelou zástavby (objektu). Na výpočet aritmetického priemetu výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén).

Uvedené ukazovatele intenzity využitia územia sú definované pre funkčné kód A.06 nasledovne:

Koeficient funkčného využitia vymedz. blokov	Max. podlažnosť (počet nadzem. podlaží)	Index zastavaných plôch (max.)	Index podlažných plôch (max.)	Koeficient zelene (min.)	Pozn.
A.06	5+1 ustúpené podl. alt. podkrovia <sup>(x)</sup>	0,28	1,4	0,25	<sup>(x)</sup> – ustúpené podlažie alt. podkrovia v rozsahu max. 50% plochy podlažia pod ním, možné využitie výškového akcentu do 8 NP, resp. 26 m (nesmie narušiť historickú panorámu a siluetu historického jadra)  Na strechách a terasách objektov bloku aplikovať strešnú zeleň v rozsahu určenom v doplňujúcich ustanoveniach.



Špecifikácia ustanovení C.01.15.a. v znení ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien s doplnením návrhu Zmeny 04/2017 (farebný text), v rozsahu pre ÚPN „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“:

V katastrálnom území Trnava a Modranka je potrebné rešpektovať nasledovné všeobecné zásady, limity a regulatívy:

03. Nie je povolené umiestňovanie oplotenia okolo verejných budov, ani bytových domov a mestotvorných polyfunkčných objektov z dôvodu potreby zachovania mestotvorného charakteru urbanizovaných priestorov.
06. Všetky komunikácie budované ako verejné (miestne, účelové), majú charakter verejného priestranstva.
07. Súčasťou záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) je Konceptcia umiestňovania a povoľovania reklamných, informačných a propagačných zariadení na území mesta Trnava, vrátane jej následných zmien a doplnkov v zmysle platnej legislatívy.
17. Vo vymedzených funkčných blokoch, kde je možné lokalizovať zariadenia prechodného ubytovania charakteru penziónov, ubytovania pre seniorov a pod., je potrebné vybudovať na príslušnom pozemku exteriérové priestranstvo upravené zeleňou v rozsahu min. 5 m<sup>2</sup>/ubytov. osobu.
32. Na rozvojových plochách je možné budovať stavby bez podpivničenia, v prípade budovania podpivničenia je povinnosť investora zabezpečiť v prípade potreby stavbu izoláciou proti tlakovej vode s ohľadom na výšku spodnej vody. Súčasťou predprojektovej a projektovej prípravy investora je zabezpečenie kvalifikovaného inžiniersko-geologického prieskumu a hydrogeologického prieskumu v potrebnom rozsahu.
33. Všetky trasy nových vedení líniových inžinierskych sietí (NN, VN, VO, slaboprúd) ako aj prekládky vzdušných vedení inžinierskych sietí v jestvujúcom i navrhovanom zastavanom území mesta je potrebné realizovať zásadne ich ukladaním do zeme (zakáblovaním).
34. Súčasťou záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) sú zásady stanovené Energetickou koncepciou mesta Trnava v znení Doplnku č. 1 Energetickej koncepcie mesta Trnava – Aktualizácia rok 2014 v rozsahu ustanovení časti návrhov sústav tepelných zariadení a budúceho zásobovania teplom mesta Trnava a záverov a odporúčaní pre rozvoj tepelnej energetiky mesta Trnava.
37. Pre rozvojové územia zón s jestvujúcim ÚPP vypracovaným do schválenia Zmeny 03/2015 v zmysle §4, ods. 2 a 3 Stavebného zákona sú stanovené pôvodné limity a regulatívy platné do Zmeny 03/2015 ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v zmysle neskorších zmien. V prípade zmeny riešenia je potrebné pre takéto územie vypracovať novú ÚPD formou územného plánu zóny, s platnosťou limitov a regulatívov stanovených v zmysle Zmeny 03/2015 ÚPN mesta Trnava.
38. Povinnosťou jednotlivých investorov je zabezpečiť v rámci vonkajších úprav miesto pre zber odpadu a umiestnenie kontajnerov pre separovaný zber.
39. Pri výstavbe je potrebné vo zvýšenej miere uplatňovať opatrenia eliminujúce negatívne dopady na zmenu klímy (extenzívna plošná zeleň na strechách, vertikálna zeleň na fasádach objektov a oporných konštrukciách).
40. Umiestnenie klimatizačných jednotiek na fasádach bytových domoch je možné realizovať iba v rámci loggií a balkónov, aby neprišlo k zásahom do vonkajšieho plášťa fasád objektov. V prípade absencie loggií a balkónov pri prvom umiestnení klimatizačnej jednotky je potrebné vypracovať návrh umiestnenia klimatizačnej jednotky a odvodu kondenzátu a predložiť ho na schválenie stavebnému úradu.
41. Súčasťou podkladov potrebných pre posúdenie vhodnosti rozvojových zámerov na plochách navrhovanej rozsiahlejšej viacpodlažnej zástavby bude aj odborné vyhodnotenie jej vplyvu na prúdenie vzduchu a klimatické pomery na území mesta Trnava.
42. Pri novej výstavbe je potrebné dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej možnej miere zdržať v danom území s regulovaným odtokom podľa hydrogeologických podmienok v území, ktorých odborný prieskum a vyhodnotenie bude súčasťou projektovej prípravy predmetnej výstavby. V rámci novej výstavby je potrebné zaviazat' investora k povinnosti vybudovať dažďovú kanalizáciu s retenciou a regulovaným odtokom, s vyústením do vodných tokov.
43. Pri návrhu a výstavbe objektov je potrebné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. O podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

44. V návrhovom období je potrebné zachovať vojenské objekty v riešenom území mesta s predpokladom dlhodobého využívania ozbrojenými silami a rešpektovať ich ochranné pásma, túto skutočnosť treba zohľadniť aj pri riešení celkovej koncepcie dopravnej obsluhy urbanizovaného územia.
45. Pri riešení statickej dopravy v návrhovom období po dobu prevádzky a životnosti každého objektu a zariadenia nesmie klesnúť stanovený počet parkovacích miest prislúchajúcich k tomuto objektu a zariadeniu, v prípade zníženia stanovených kapacít statickej dopravy konkrétneho zariadenia nie je možná jeho prevádzka.
46. Zabezpečenie opatrení na ochranu pred hlukom z dopravy na rozvojových plochách bývania je povinnosťou investorov budúcej zástavby. Pred projektovou prípravou novej investičnej výstavby je potrebné zabezpečiť kompetentné posúdenie objektívizácie hluku a prípadné prekročenie prípustných hodnôt hluku vo vonkajšom prostredí je potrebné eliminovať návrhom opatrení investora budúcej výstavby.
56. Pri hospodárení s dažďovou vodou je potrebné dodržať nasledovné zásady:
  - povinnosťou investora je vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou, prednostne formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu, opatreniami na podporu vsakovania, opatreniami na akumuláciu, retenciu a detenciu vôd a opatreniami na zníženie koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie nakladania s dažďovou vodou musí vyplývať z hydrogeologických podmienok v území);
  - bežné opatrenia na správne hospodárenie s dažďovou vodou môžu byť:
    - na povrchu (priekopy, nádrže, bazény, mokraďové systémy, dažďové záhrady, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, zelené strechy a strešné záhrady, spevnené plochy so zvýšenou priepustnosťou a pod.),
    - pod povrchom (vsakovacie bloky, vsakovacie a akumulčné zariadenia s regulovaným odtokom a pod.),
    - dažďovú vodu možno využívať aj na chladenie, požiarné účely, splachovanie WC a pod.;
  - vsakovaním dažďových vôd nesmie prísť k znečisteniu alebo k zhoršeniu kvality podzemných vôd, k negatívnemu ovplyvneniu vodných pomerov dotknutého územia a využitia susedných nehnuteľností vzdutím hladiny podzemnej vody s možným následkom zaplavovania a podmáčania dotknutého územia;
  - dažďové vody z parkovísk a komunikácií, kde hrozí ich znečistenie, pred ich sústredeným odvedením do kanalizácie, vsaku alebo do toku prečisťovať cez odlučovače ropných látok.

#### **A.05. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia**

Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien stanovuje vo svojej záväznej časti základné princípy funkčno-priestorového usporiadania a členenia riešeného územia a jeho prepojenia s okolitým urbanizovaným územím.

Územný plán „Obytná zóna Trnava – Zátvor II bude zohľadňovať limity a regulatívy stanovené ÚPN mesta Trnava, pričom sa nepredpokladá potreba prípadných úprav a zmien príslušného vyššieho stupňa ÚPD.

Návrh riešenia obytnej zóny bude rešpektovať už realizovanú bytovú výstavbu v príľahlom území ako aj vydané územné rozhodnutia pre objekty na Veternej a Novomestskej ulici.

Návrh ÚPN obytnej zóny bude pri stanovení funkčno-prevádzkového a hmotovo-priestorového riešenia zohľadňovať výsledné, investorom prezentované riešenie komerčnej zóny pri Východnej ulici, s ktorým bude v dotykovom území plne kompatibilné.

Na základe verejného prerokovania Zadania ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II je potrebné pri spracovaní návrhu ÚPN-Z zohľadniť o.i. požiadavky dotknutých orgánov a organizácií:

- vytvoriť priestorové možnosti pre prípadné dopravné napojenie na Piešťanskú cestu pravým odbočením (vjazdom aj výjazdom) v priestore medzi obytným súborom Zátvor II a komerčno-podnikateľskou zónou Zátvor, pričom musí zostať zachovaná územná rezerva pre prípadnú budúcu realizáciu okružnej križovatky na Piešťanskej ceste v prognózne etape v zmysle ÚPN mesta Trnava;

- opatrenia na zníženie negatívnych vplyvov z cesty I/51 na stavby a životné prostredie realizovať na náklady investora ako súčasť výstavby obytnej zóny Zátvor II;
- navrhované potrebné opatrenia na zníženie negatívnych vplyvov dopravy (budovanie izolačnej zelene a protihlukových opatrení) pozdĺž obchvatu I/51 v úseku obytnej zóny Zátvor II, a v prípade potreby pozdĺž Piešťanskej cesty v úseku obytnej zóny Zátvor II realizovať na náklady investora ako súčasť výstavby obytnej zóny Zátvor II;
- súčasťou stanovených zásad hospodárenia s dažďovou vodou je:
  - potreba realizovania opatrení na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z územia obytnej zóny Zátvor II nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby,
  - odvádzanie dažďových vôd bude možné iba v množstve predstavujúcom hodnotu prirodzeného odtoku z daného územia (stav pred realizáciou výstavby).

#### **A.06. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz**

Návrh ÚPN „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ v riešenom území vytvorí podmienky pre novú bytovú výstavbu v rozsahu cca 1 450 – 1 500 b.j. vrátane príslušného občianskeho vybavenia, dopravnej vybavenosti a technickej infraštruktúry, statickej dopravy, kvalitnej verejnej (príp. súkromnej) zelene a oddychovo-rekreačných plôch.

#### **A.07. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície**

Základná urbanistická kompozícia musí zohľadňovať doposiaľ realizovanú výstavbu v lokalite Zátvor a vydané ÚR a SP na príľahlých plochách vymedzeného územia Zátvor II.

Návrh funkčno-priestorového usporiadania bude tvorený najmä na základe nasledovných zásad a princípov:

- dopravná obsluha bude zabezpečovaná komunikáciou trasovanou po vonkajšom obvode obytnej zóny, z ktorej bude zabezpečený prístup k priestorom statickej dopravy jednotlivých objektov BD;
- pôvodná komunikácia trasovaná stredom lokality Zátvor, ktorá tvorila jej kompozičnú os a bola vymedzená blokmi BD s mestotvorným parterom do nej orientovaným, bude v úseku vymedzeného riešeného územia nahradená komunikáciou s vymedzeným prístupom iba pre linky MAD, cyklistov a peších, čím sa ťažisko obytnej zóny odbremeni od prípadnej dynamickej dopravy a centrálny priestor, ktorý bude vymedzený rozvoľnenou zástavbou solitérov BD (sčasti s parterovou OV v redukovanom rozsahu) a bude vytvárať veľkoryso vymedzený ukludnený peší priestor určený najmä pre obyvateľov zóny;
- v centrálnych polohách obytnej zóny bude bytová výstavba realizovaná najmä formou samostatných objektov BD podobných typu mestskej vily;
- bloková zástavba BD môže byť lokalizovaná najmä po obvode vymedzeného riešeného územia;
- zvolený typ a štruktúra zástavby umožní vytvoriť podmienky na budovanie kvalitnej verejnej a poloverejnej zelene parkového typu vo veľkom rozsahu – orientovanom najmä v centrálnej polohe vymedzeného riešeného územia.

#### **A.08. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie**

V riešenom území sa nepredpokladajú nároky na prestavbu a obnovu prípadných jestvujúcich stavebných fondov.

V prípade, že v etape spracovania návrhu ÚPN obytnej zóny bude príslušnými subjektmi definovaná potreba úpravy trasovania, resp. zlepšenia technicko-prevádzkového stavu a kapacity jednotlivých sietí jestvujúcej technickej infraštruktúry, tieto nároky budú zohľadnené pri dopracovaní ÚPD.

Súčasťou návrhu ÚPN obytnej zóny bude aj zohľadnenie potreby uloženia jestvujúceho vzdušného VN el. vedenia medzi riešeným územím a Severným obchvatom I/51 v súlade s koncepciou stanovenou príslušným vyšším stupňom ÚPD.

### **A.09. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov**

Pre vymedzené funkčné bloky v rámci obytnej zóny budú stanovené:

- funkčné regulatívy a limity:
  - s vymedzením plôch určených pre dané funkčné využitie
  - so stanovením max. plošného rozsahu pre jednotlivé funkcie a zariadenia v súlade s platnými regulatívami podľa ÚPN mesta Trnava s ich doplnením v danej štruktúre:
    - index podlažných plôch (IPP)
    - index zastavaných plôch (IPZ)
    - koeficient zelene (KZ).
- priestorové regulatívy a limity vo vymedzených funkčných blokoch v rámci obytnej zóny, najmä:
  - výšku novej zástavby (max. podlažnosť, výšku rímsy, ustúpeného podlažia),
  - priestorové usporiadanie a vymedzenie objektov a blokov zástavby, uličných čiar,
  - min. odstupy stavieb od susedných objektov, príp. hraníc parciel, resp. susedných areálov a blokov zástavby,
  - plošný rozsah objektov budovaných pod terénom (väčšinou ako súčasť objektov BD),
  - rozsah, funkčné využitie a základná prevádzka objektov BD, vybavenosti a služieb,
  - vymedzenie verejne prístupných priestranstiev a ich priestorových parametrov.
- vybavenosť riešeného územia:
  - pripustiť vo vymedzených blokoch obytnej zóny v rozsahu a štruktúre prípustnej podľa záväznej časti ÚPN mesta Trnava pre funkčný kód A.06.

Pri návrhu ÚPN obytnej zóny je potrebné vytvoriť podmienky na možnosť etapizovania výstavby tak, aby bolo možné pri budovaní potrebnej technickej a dopravnej vybavenosti zabezpečiť stavebnú, prevádzkovú a ekonomickú reálnosť investičného zámeru.

#### **Priestorová regulácia územia:**

Priestorová regulácia územia špecifikuje plochy územia na zastaviteľné a nezastaviteľné časti a rozmiestnenie priestorových javov v území.

Zastaviteľné a nezastaviteľné časti územia sú v návrhu od seba oddelené stavebnými čiarami.

Stavebná čiara ohraničuje stavbu a súčasne vymedzuje uličný priestor.

Zatvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia súvisle a úplne zastavanou.

Otvorená stavebná čiara je hranicou medzi stavbou a nezastavanou časťou územia stavebne prerušovanou stavebnými 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 protifahej strany ulice z úrovne chodca.

Stavebná čiara ustúpeného parteru je hranicou 1. príp. 2. podlažia, ktorá nebude prekročená pre zabezpečenie optimálnych priestorových parametrov pešej zóny s mestotvorným parterom.

Limit lokálneho výškového akcentu je neprekročiteľná výšková úroveň pre čiastočné navýšenie zástavby v mieste pohľadových uzáverov lokálnych kompozičných priehľadov.

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

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

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

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

UPOZORNENIE:

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

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

Prípadne:

Chránené priehľady a smery na nové lokálne vnútorné dominanty zóny vymedzujú stavebné čiary nových urbanistických štruktúr v zóne Zátvor II tak, aby bola umožnená tvorba kvalitných vnútrozónálnych verejných priestorov a kompozičných princípov využitím nových lokálnych dominant v riešenom území.

#### **A.10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia**

Na vymedzenom riešenom území sa nenachádzajú plochy s potrebou zabezpečenia ochrany jestvujúceho prírodného a umelého prostredia.

#### **A.11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu**

Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu:

Riešené územie (pôvodne poľnohospodárska pôda – orná pôda v 2. skupine BPEJ) bolo Územným plánom mesta Trnava vyčlenené ako záberová lokalita určená pre bytovú výstavbu (súčasť záberu PPF č. 014, 015) a sčasti pre izol. zeleň (súčasť záberu PPF č. 090).

V súčasnosti už parcely nachádzajúce sa v riešenom území nie sú zaradené do PPF (podľa KN zastavané plochy, iné plochy).

Ako poľnohospodárska pôda je evidovaná iba parc.č. 5292/1 na východnom okraji riešeného územia. Lesný pôdny fond sa v k.ú. Trnava nenachádza.

Ochrana prírodných zdrojov:

V priestore vymedzeného riešeného a záujmového územia nie sú evidované prírodné zdroje s potrebou ich ochrany.

Ochrana kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území:

Lokalita Zátvor II je vzdialená od hranice MPR Trnava min. 1 300 m a z hľadiska potreby ochrany diaľkových pohľadov na historickú siluetu centra navrhovaná výstavba nemá žiadny vplyv.

Vzdialenosť lokality od objektu vodojemu v areáli vodného zdroja pri Bučianskej ceste je min. 510 m a vzhľadom na objem budúcich BD nebude navrhovaná výstavba v kolízii s potrebou ochrany tohto objektu.

Ochrana území postihovaných povodňami:

V riešenom území sa nenachádzajú plochy postihované záplavami a jeho rozvoj nebude mať vplyv na takéto plochy.

Ochrana záujmov civilnej ochrany a obrany štátu:

Pri návrhu riešenia je potrebné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle §4 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 532/2006 Z.z. O podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

Určené vojenské objekty v dotknutom území je potrebné zachovať s predpokladom dlhodobého využívania ozbrojenými silami a rešpektovať ich ochranné pásma – túto skutočnosť treba zohľadniť aj pri riešení celkovej koncepcie dopravnej obsluhy riešeného územia.

### **A.12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia**

V priestore riešeného územia a záujmového územia sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín.

Pri návrhu priestorového riešenia bude potrebné rešpektovať potrebu vytvorenia dostatočnej územnej rezervy pre úpravu komunikácie Piešťanská cesta v zmysle Generelu dopravy mesta Trnava a záväznej časti ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien (funkčná trieda B1, kategória MZ 12/50).

Pri návrhu riešenia ÚPN zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II je potrebné zohľadniť trasy nadradených systémov technického vybavenia územia v riešenom a záujmovom území, najmä:

- Prívod vody DN 1000 (pozdĺž Severného obchvatu I/51 a Piešťanskej cesty);
- Prepojenie vodných zdrojov DN 250 (pozdĺž Piešťanskej cesty);
- VN el. vedenie 22 kV vzdušné (medzi vymedzeným riešeným územím a Severným obchvatom I/51) s predpokladom uloženia do kábla v návrhovej etape ÚPN mesta Trnava.

Do riešeného, resp. záujmového územia zasahujú ochranné pásma jestvujúcich ako aj v súvislosti s predmetnou výstavbou navrhovaných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry v rozsahu:

- cesty I. triedy:
  - OP = 50 m;
- VN vzdušné vedenia do 35 kV:
  - OP = 10 m;
- miestny STL plynovod:
  - BP = 2 m;
- mestská kanalizácia:
  - OP = 1,5 m;
- mestský vodovod:
  - OP = 1,5 m;
- prívod vody DN 1000 za Zvončína:
  - OP = 5 m;
- prepojenie vodných zdrojov Piešťanská DN 250:
  - OP = 2,5 m;
- diaľkové optické telekomunikačné káble:
  - OP = 1 m;
- miestna tel. kábelová sieť:
  - OP = 1 m;
- horúcovod:
  - OP v ZÚ = 1 m na každú stranu,
  - OP mimo ZÚ = 1 + 3 m,

ktoré bude potrebné v návrhu riešenia zohľadniť.

### **A.13. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie**

V celom priestore vymedzeného riešeného územia bude potrebné uplatňovať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. O všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

#### **A.14. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby**

Plochy pre verejnoprospešné stavby v zastavanom území mesta sú vymedzené najmä jestvujúcimi a novo navrhovanými verejnými priestranstvami, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov verejného technického vybavenia a verejného dopravného vybavenia vrátane konečnej úpravy týchto priestorov, ako aj parcely vo vlastníctve mesta určené pre výstavbu sociálnej vybavenosti.

Plochy pre verejnoprospešné stavby mimo zastavaného územia mesta sú vymedzené trasami jestvujúcich a navrhovaných dopravných komunikácií, sietí technického vybavenia územia a stanovenou koncepciou tvorby a budovania systému MÚSES, ako aj presne definovanými zariadeniami zvláštnej vybavenosti.

Verejnoprospešné stavby, s potrebou vymedzenia príslušných plôch pre realizáciu budú špecifikované v návrhu ÚPN zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II v Zozname verejnoprospešných stavieb.

Za stavby verejnoprospešné v riešenom území (na základe predloženého IZ) možno považovať v zmysle príslušného vyššieho stupňa ÚPD stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia v riešenom území mesta Trnava v rozsahu:

- a) Verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
  - budovanie bytov pre dôchodcov a sociálne odkázaných občanov v rámci bytovej výstavby;
  - zariadenia predškolskej a školskej vybavenosti, sociálnej a športovorekreačnej vybavenosti v riešenom území.
- b) Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
  - zakladanie a rozširovanie plôch verejných parkov a parkových plôch v zastavanom území mesta na vymedzených plochách;
  - vybudovanie izolačnej zelene a protihlukových opatrení v návrhovom období na vymedzených plochách v lokalite severný obchvat I/51 – úsek Zátvor II,
  - vybudovanie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v lokalite.
- c) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
  - budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v lokalite obytnej zóny Zátvor II vrátane prepojenia Veternej ul. a Piešťanskej cesty;
  - rozširovanie a dobudovanie siete a zariadení MAD a PAD v meste podľa stanovenej koncepcie;
  - dobudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách;
  - vybudovanie komplexnej siete verejných cyklistických trás v meste a jeho katastrálnom území v zmysle návrhu ÚPN mesta;
  - budovanie hromadných parkovacích domov a zariadení ako verejného dopravného vybavenia mesta.
- d) Verejnoprospešné stavby na úseku energetiky:
  - rozvoj verejnej horúcovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
  - rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
  - rozvoj verejnej plynovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
  - rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie;
- e) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:
  - rekonštrukcia a rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
  - rekonštrukcia a rozvoj verejnej kanalizačnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
  - rekonštrukcia a rozvoj objektov a siete zariadení na zachytávanie dažďových vôd zo spevnených plôch a ich odvádzanie do recipientov,

#### **A.15. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť**

Predpokladá sa, že spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II bude invariantné.

Prípadný výber riešenia niektorých dielčích odborných otázok (v rámci stanovenej koncepcie dopravnej obsluhy a technického vybavenia) bude zabezpečený v rozpracovanosti na základe konzultácie a dohody s dotknutými stranami a organizáciami počas spracovania návrhu ÚPN-Z (bez potreby obstarania etapy konceptu riešenia).

#### **A.16. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie návrhu riešenia územného plánu zóny.**

Vzhľadom na to, že spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II bude invariantné, nepredpokladá sa potreba vypracovania konceptu riešenia ÚPN-Z.

Obstaranie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II bude pozostávať z nasledovných postupných pracovných častí a etáp:

- Vypracovanie návrhu Zadania pre spracovanie ÚPN-Z
- Verejné prerokovanie Zadania ÚPN-Z
- Schválenie Zadania ÚPN-Z Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava
- Vypracovanie návrhu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II
- Verejné prerokovanie návrhu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II
- Vyhodnotenie verejného prerokovania a vypracovanie pokynov na dopracovanie čistopisu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II pre účely vydania súborného stanoviska a súhlasného záverečného posúdenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave podľa §25 Stavebného zákona a schvaľovania Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava
- Vyhotovenie čistopisu ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II po jeho schválení Mestským zastupiteľstvom v Trnave opatreného schvaľovacou doložkou pre účely jeho uloženia v zmysle §28 Stavebného zákona.

Územný plán zóny Obytná zóna Zátvor II bude spracovaný v komplexnom rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. O územnoplánovacej dokumentácii a územnoplánovacích podkladoch:

#### **A. Textová časť**

##### **A.1 Základné údaje**

A.1.01 Hlavné ciele a úlohy.

A.1.02 Vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov zóny.

A.1.03 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom prerokovania návrhu.

##### **A.2 Riešenie územného plánu zóny**

A.2.01 Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov.

A.2.02 Opis riešeného územia.

A.2.03 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta.

A.2.04 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia;

Ochranné pásma;

Chránené územia;

Stavebné uzávery;

Rozhodnutia samosprávnych a štátnych orgánov;

Kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia;

Obmedzenia vyplývajúce z ochrany PPF, ochrany prírody a kultúrnych pamiatok.

A.2.05 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb

Riešenie bývania;

Riešenie občianskej vybavenosti;

Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti;

Riešenie technickej vybavenosti;

Riešenie zelene;

Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia.

A.2.06 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby.

Územný plán zóny  
Obytná zóna  
Trnava – Zátvor II  
Zadanie  
ČISTOPIS



- A.2.07 Určenie pozemkov, ktoré nie je možné začleniť medzi stavebné pozemky.
- A.2.08 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia
  - Umiestnenia stavieb na pozemkoch a ich priestorové limity;
  - Funkčné využitie a definovanie rozsahu a účelu stavieb;
  - Prípustnosť architektonického riešenia stavieb;
  - Riešenie dopravy;
  - Riešenie technickej infraštruktúry.
- A.2.09 Chránené časti krajiny.
- A.2.10 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby.
- A.2.11 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonané asanácie.
- A.2.12 Návrh záväznej časti
  - Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb;
  - Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia;
  - Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok;
  - Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb;
  - Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby;
  - Určenie stavieb, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby;
  - Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov;
  - Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území;
  - Zoznam verejnoprospešných stavieb;
  - Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb.

## B. Grafická časť

- B.01 Širšie vzťahy – M 1:5 000
- B.02 Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia – M 1:1 000 (príp. 1:500)
- B.03 Výkres verejnej dopravnej vybavenosti – M 1:1 000 (príp. 1:500)
- B.04 Výkres verejnej technickej vybavenosti – M 1:1 000 (príp. 1:500)
- B.05 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia – M 1:1 000 (príp. 1:500)
- B.06 Vymedzenie regulovaných priestorov – M 1:1 000 (príp. 1:500)
- B.07 Doložka civilnej ochrany.