

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
A. Textová časť

Jún 2018

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

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

SPRACOVATEĽ PRÍLOHY D:

COMPASS, s.r.o.
Miletičova 5/B, 821 08 Bratislava

OBSAH ÚLOHY:

A. Textová časť

A. TEXTOVÁ ČASŤ		
A.1 Základné údaje		
A.1.01	Hlavné ciele a úlohy	5
A.1.02	Vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov zóny.	6
A.1.03	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním.	6
A.2 Riešenie územného plánu zóny		
A.2.01	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	7
A.2.02	Opis riešeného územia	8
A.2.03	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta	8
A.2.04	Vyhodnotenie limitov využitia územia	13
A.2.04.1	Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia	13
A.2.04.2	Ochranné pásma	13
A.2.04.3	Chránené územia	14
A.2.04.4	Stavebné uzávery	14
A.2.04.5	Rozhodnutia samosprávnych a štátnych orgánov	14
A.2.04.6	Kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia	15
A.2.04.7	Obmedzenia vyplývajúce z ochrany PPF, ochrany prírody a kultúrnych pamiatok	16
A.2.05	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	16
A.2.05.1	Riešenie bývania	18
A.2.05.2	Riešenie občianskej vybavenosti	19
A.2.05.3	Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti	20
A.2.05.4	Riešenie technickej vybavenosti	22
A.2.05.5	Riešenie zelene	28
A.2.05.6	Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia	30
A.2.06	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby	31
A.2.07	Určenie pozemkov, ktoré nie je možné začleniť medzi stavebné pozemky	31
A.2.08	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	32
A.2.08.1	Umiestnenia stavieb na pozemkoch a ich priestorové limity	33
A.2.08.2	Funkčné využitie a definovanie rozsahu a účelu stavieb	34
A.2.08.3	Prípustnosť architektonického riešenia stavieb	34
A.2.09	Chránené časti krajiny	35
A.2.10	Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby	35
A.2.11	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonané asanácie	36

A.2.12	Návrh záväznej časti	38
A.2.12.1	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	4
A.2.12.2	Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	4
A.2.12.3	Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok	4
A.2.12.4	Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	4
A.2.12.5	Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby	4
A.2.12.6	Určenie stavieb, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby	4
A.2.12.7	Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov	4
A.2.12.8	Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území	4
A.2.12.9	Zoznam verejnoprospešných stavieb	4
A.2.12.10	Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb	4
B. GRAFICKÁ ČASŤ		
B.01	Širšie vzťahy	M 1:5000
B.02	Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia	M 1:1000
B.03	Výkres verejnej dopravnej vybavenosti	M 1:1000
B.04	Výkres verejnej technickej vybavenosti	M 1:1000
B.05	Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia	M 1:1000
B.06	Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok	M 1:1000
C. PRÍLOHA		
C.01	Doložka civilnej ochrany (Textová časť)	
C.02	Doložka civilnej ochrany (Situácia)	N 1:1000
D. PRÍLOHA		
	Územie riešené s podrobnosťou nahrádzajúcou územné konanie Blok E1 Bytový dom E11, E12	

A. TEXTOVÁ ČASŤ

A.1 Základné údaje

A.1.01 Hlavné ciele a úlohy.

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 obstarat' a schváliť územnoplánovacia dokumentáciu na zonálnej úrovni:

- Územný plán Obytné 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 obytné 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.1.02 Vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov zóny.

Návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II definuje komplexné regulatívy a podmienky výstavby dôležitej rozvojovej lokality mesta Trnava v zonálnej podrobnosti tak, aby poskytoval mestu Trnava dostatočný komplexný nástroj pre zabezpečenie riadenia tvorby kvalitného obytného prostredia.

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

- ÚPN mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, Zmeny 03/2017 a Zmeny 04/2017
- Urbanisticko-architektonická štúdia ARBORIA II Obytná zóna Trnava (COMPASS ARCHITEKTI, s.r.o., 09/2017), výsledne aktualizovaná 06/2018
- 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, s doplnením spracovateľa 04/2018
- Zámer EIA „Arboria II, Polyfunkčná zóna, Trnava“ (EKOJET, s.r.o., Bratislava, 02/2018).

A.1.03 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním.

Návrh Zadania pre spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II bol vypracovaný v januári 2018.

Po jeho verejnom prerokovaní a vyhodnotení stanovísk a došlých pripomienok v zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona bol v marci 2018 vypracovaný čístopis, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trnave dňa 24.04.2018 uznesením č. 861/2018.

Návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II je vypracovaný v súlade so Zadaním pre spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II schváleným Mestským zastupiteľstvom v Trnave.

Návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II je spracovaný v komplexnom rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. O územnoplánovacej dokumentácii a územnoplánovacích podkladoch.

Vzhľadom na to, že spracovanie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II je invariantné, nie je potrebné vypracovanie konceptu riešenia ÚPN-Z.

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

- 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
- Vyhodnotenie 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.

Návrh Územného plánu zóny Obytná zóna Zátvor II je spracovaný v komplexnom rozsahu a štruktúre stanovenej v §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. O územnoplánovacej dokumentácii a územnoplánovacích podkladoch.

A.2 Riešenie územného plánu zóny

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

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 časti ÚPN-Z Obytná zóna Trnava – Zátvor II.

A.2.02 Opis riešeného územia.

Riešené územie je ohraničené na JV strane miestnou komunikáciou Piešťanská cesta, z JZ strany pripravovanou stavbou komerčného areálu na Východnej ulici, na SV strane vymedzeným ochranným pásmom cesty I/51 – Severný obchvat, na severnej strane plochami jestvujúcich objektov ako aj rozostavaných a pripravovaných v rámci 1. etapy lokality Zátvor II.

V súčasnosti je riešené územie tvorené nezastavanými plochami s prevažne ruderalnou vegetáciou bez zastúpenia vzrastlej zelene.

Plocha vymedzeného riešeného územia Obytná zóna Trnava – Zátvor II je 8,2307 ha.

Plocha vymedzeného riešeného územia Obytná zóna Trnava – Zátvor II s podrobnosťou nahrádzajúcou územné konanie je 0,8540 ha.

Pozdĺž Piešťanskej cesty je trasovaný vodovodný privádzač Zvončín – Trnava DN 1000 s vymedzeným OP ako aj prepoj vody DN 250 z VZ Piešťanská cesta do VZ Bučianska cesta.

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

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 + 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);
 - 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

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

- stavby), predaj zdravotníckej, sanitarnej, kúrenárskej zariadení, stavebného materiálu, elektropredajne, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažby, parkiet, zberné suroviny, chemické čistiarne, predajne 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 novonavrhovaného 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 sídelnej zelene);
 - minimálna výmera zelene v zóne bývania je 7 m² 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 dreviny 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 m² 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 dreviny 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 dopĺňujúcich 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 m²) k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti (v m²).
- 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 m²) a celkovou výmerou vymedzeného územia (v m²),
 - 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 úrovňou 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. podkro-vie ^(x)	0,28	1,4	0,25	^(x) – ustúpené podlažie alt. podkrovie 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 dopĺňujúcich 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 Koncepcia 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 m²/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 stavebnoteknických 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 objektivizácie 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 otekajúcej 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, mokrďové 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 akumulačné 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 vzdušným hladinou 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.2.04 Vyhodnotenie limitov využitia územia

A.2.04.1 Limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia

Územie obytnej zóny Zátvor II je charakteristické rovinatým terénom s nadmorskou výškou cca 153,0 – 154,5 m.n.m.

Geodynamické javy:

Územie obytnej zóny sa nachádza v pásme so seizmickou intenzitou 6 – 7° MSK. Nie sú tu identifikované žiadne svahové deformácie a zosuvy.

Ložiská nerastných surovín:

Riešené územie priamo nepretína ťažené ani výhľadové ložiská nerastných surovín. Obytná zóna nie je v kontakte so žiadnym chráneným ložiskovým územím.

Pôdne pomery:

Obytná zóna je lokalizovaná na plochách definovaných ako ostatná plocha. Na JV okraji sa časť územia (v rozsahu cca 512 m²) nachádza na plochách definovaných ako poľnohospodárska pôda – orná pôda zaradená do 2. skupiny BPEJ.

Hydrologické pomery

V riešenom území ani jeho bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne povrchové toky ani vodné plochy.

Riešené územie sa nenachádza v záplavovom území ani v zóne povodňového rizika.

Podzemná voda sa nachádza v hĺbke cca 14,1 – 16,2 m p.t.

Na ploche riešeného územia nie sú identifikované pramene a pramenné oblasti využívané pre zásobovanie obyvateľstva. V bližšom okolí sa nenachádzajú prírodné liečivé zdroje stolových, liečivých a minerálnych vôd.

Nenachádzajú sa tu zdroje geotermálnych vôd.

Vodohospodársky chránené územia a vodné zdroje

V riešenom území sa nenachádzajú vodné zdroje využívané na zásobovanie obyvateľstva vodou.

Vymedzené plochy priamo nezasahuje do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti (v zmysle zákona NR SR č. 364/2004 Z.z. O vodách v znení neskorších predpisov).

V blízkom okolí riešeného územia sa nachádzajú vodné zdroje:

- VZ Bučianska cesta – za telesom cesty I/51 (cca 85 m od východnej hranice obytnej zóny)
- VZ Piešťanská cesta – za Východnou ulicou (cca 230 m od západnej hranice obytnej zóny).

Riešené územie obytnej zóny nezasahuje do I. ochranného pásma ani II. ochranného pásma vodných zdrojov.

A.2.04.2 Ochranné pásma

V jestvujúcom a záujmovom území Obytné zóny Zátvor II je potrebné rešpektovať vymedzené ochranné, bezpečnostné pásma a pásma hygienickej ochrany v rozsahu:

- vodný zdroj Piešťanská cesta a vodný zdroj Bučianska cesta – v dvoch odčlenených areáloch:
 - PHO 1.stupňa – vymedzené areály,
 - PHO 2.stupňa vnútorná časť – studňa S1: R = 180 m, studňa S2: R = 83 m, studňa S3: R = 150 m;
- VN vzdušné vedenia do 35 kV:
 - OP = 10 m;
- cesty I. triedy:
 - OP = 50 m;
- mestský vodovod:
 - OP = 1,5 m;

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

- prívod vody DN 1000 za Zvončina:
 - OP = 5 m;
- prepojenie vodných zdrojov Piešťanská – Bučianska cesta DN 250:
 - OP = 2,5 m;
- diaľkové optické telekomunikačné káble:
 - OP = 1 m;
- miestna el. kábelová sieť:
 - OP = 1 m;
- diaľkové optické telekomunikačné káble:
 - OP = 1 m;
- miestna telekom. kábelová sieť:
 - OP = 1 m;
- horúčovod:
 - OP v ZÚ = 1 m na každú stranu,
 - OP mimo ZÚ = 1 + 3 m;
- mestská kanalizácia:
 - OP = 1,5 m

A.2.04.3 Chránené územia

Riešené územie Obytná zóna Trnava – Zátvor II nezasahuje do žiadneho maloplošného ani veľkoplošného chráneného územia (v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. O ochrane prírody a krajiny v znení neskorších zmien a doplnkov). Na ploche riešeného územia platí 1. stupeň územnej ochrany prírody a krajiny.

Vzdialenosť lokality Zátvor II od veľkoplošného chráneného územia CHKO Malé Karpaty je cca 15 km severným smerom.

Vzdialenosť lokality Zátvor II od maloplošného chráneného územia – chráneného areálu Trnavské rybníky (3. a 4. stupeň ochrany) je 4,5 km západným smerom.

Najbližším chráneným územím sústavy Natura 2000 je Chránené vtáčie územie SKCHVU054 Špačinsko-nižňanské polia, vzdialené od lokality Zátvor II SV smerom min. 2,6 km.

Chránené územie európskeho významu SKUEV0074 Dubník je vzdialené JV smerom až 14 km.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne prirodzené biotopy, biotopy národného ani európskeho významu.

Riešené územie nezasahuje do žiadnych prvkov ÚSES vymedzených Návrhom MÚSES mesta Trnava (2008) v aktualizovanom znení ani Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

A.2.04.4 Stavebné uzávery

V riešenom území ani na príľahlých dotknutých plochách nie je vyhlásená žiadna stavebná uzávera.

A.2.04.5 Rozhodnutia samosprávnych a štátnych orgánov

Pre výstavbu vo vymedzenom riešenom území ÚPN-Z Obytná zóna Trnava - Zátvor II bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Trnava č. OSaŽP/33911-87011/08/Ča dňa 15.12.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.02.2009.

Vzhľadom na nové nároky a požiadavky vlastníka a investora na usporiadanie územia je potrebné v zmysle záväzných regulatívov Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien zabezpečiť obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II.

Riešenie ÚPN-Z čiastočne zmení aj pôvodnú štruktúru zástavby komplexu Arboria I (tvoriaceho 1. etapu bytovej výstavby v lokalite Zátvor), keď pôvodne navrhovaný 7-podlažný monofunkčný objekt budú výstavba troch bytových domov s mestotvornou polyfunkciou v parteri.

A.2.04.6 Kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia

Na obvode obytnej zóny sa nachádzajú potrebné trasy a zariadenia technického vybavenia vybudované v rámci výstavby 1. etapy bytovej výstavby v lokalite Zátvor, ktoré svojimi kapacitami a trasovaním zohľadňujú aj potreby bytovej výstavby v obytnej zóne Zátvor II.

Zásobovanie vodou:

V rámci 1. etapy bytovej výstavby v lokalite Zátvor boli vybudované úseky odvodu DN 200 v polohe Novomestskej ul. vytvárajúce ucelený okruh DN 200 s vodovodom na Veternej ulici.

Na tieto trasy bude prepojený a zokruhovaný nový vodovod DN 200 obytnej zóny Zátvor II.

Predpokladaná spotreba vody:

- priem. denná potreba ($Q_{dpriem/24 h}$) – 643,4 m³/deň;
- max. hodinová potreba ($Q_{hmax.}$) - 78,5 m³/hod.;
- ročná spotreba vody (Q_r) – 234 828,0 m³/rok;
- potreba požiarnej vody – 25 l/s.

Odvádzanie splaškových vôd:

Vybudovaná jednotná kanalizácia DN 800 napojená na ČOV Zeleneč sa nachádza v priestore Východnej a Novomestskej ulice s predbežným ukončením na západnom okraji obytnej zóny Zátvor II.

Splaškové vody z obytnej zóny Zátvor II budú odvádzané navrhovanou jednotnou kanalizáciou – stokou DN600/300 a stokou DN400, ktoré sú pokračovaním stôk jednotnej kanalizácie vybudovanej v 1. etape bytovej výstavby v lokalite Zátvor.

Predpokladané bilancie množstva vypúšťaných odpadových vôd:

- splaškové odpadové vody (priem. denné množstvo – 643,4 m³/deň;
- splaškové odpadové vody (max. hod. množstvo) – 78,5 m³/hod.;
- celkové ročné množstvo odpadových splaškových vôd – 234 828,0 m³/rok.

Zásobovanie el. energiou:

Napojenie obytnej zóny Zátvor II na elektrickú energiu bude zabezpečené prostredníctvom VN 22 kV distribučnej sústavy ZSE, a.s. vedenej medzi jestvujúcimi trafostanicami TS 0084-220 a TS 0084/225 realizovanými v príslušnom území riešeného územia. Predpokladané trasy VN káblov a rozmiestnenie trafostaníc v obytnej zóne Zátvor II sú riešené vo výkrese B.04.

Predpokladaná spotreba elektrickej energie:

- celkový inštalovaný príkon (P_i) – 11 960,11 kW;
- výpočtové zaťaženie (P_s) – 7 904,15 kW;
- spotreba el. energie – 15 808,0 Mwh/rok.

Zásobovanie teplom:

Zásobovanie obytnej zóny teplom pre potreby ústredného vykurovania a ohrev teplej vody bude zabezpečené horúcovodom napojeným na jestvujúcu horúcovodnú vetvu 2xDN 200 trasovanej v polohe Východnej ulice, predbežne ukončenej na začiatku Novomestskej ulice.

Predpokladaný potrebný tepelný výkon:

- vykurovanie – 4 680 kW;
- ohrev vody – 1 920 kW;
- spolu – 6 600 kW.

Zásobovanie Zemným plynom:

Plynovodná sieť sa v lokalite Zátvor nenachádza a nepočíta sa ani s jej vybudovaním v obytnej zóne Zátvor II.

A.2.04.7 Obmedzenia vyplývajúce z ochrany PPF, ochrany prírody a kultúrnych pamiatok

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 (orná pôda zaradená v 2. skupine BPEJ) je v súčasnosti evidovaná iba parc.č. 5292/1 na JV okraji riešeného územia (pri Piešťanskej ceste), ktorá zasahuje do vymedzeného riešeného územia v rozsahu 512 m².

Proces vyňatia uvedenej plochy z PPF bude realizovaný v následných etapách predprojektovej a projektovej prípravy výstavby.

Lesný pôdny fond sa v riešenom území ani 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:

V riešenom území sa nenachádzajú pamiatkovo chránené objekty a územia.

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.

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

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 zohľadňuje limity a regulatívy stanovené ÚPN mesta Trnava, pričom sa nepredpokladá potreba prípadných úprav a zmien príslušného vyššieho stupňa ÚPD.

Návrh riešenia obytnej zóny rešpektuje už realizovanú bytovú výstavbu v priľahlom území ako aj vydané územné rozhodnutia a stavebné povolenia pre objekty na Veternej a Novomestskej ulici ako aj stavby v rámci 1.etapy budovania zóny Zátvor (medzi Novomestskou a Veternou ulicou).

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

Návrh ÚPN „Obytná zóna Trnava – Zátvor II“ v riešenom území vytvára podmienky pre novú bytovú výstavbu v rozsahu cca 1 518 b.j. vrátane príslušného občianskeho vybavenia, dopravnej vybavenosti a technickej infraštruktúry, statickej dopravy, kvalitnej verejnej (príp. súkromnej) zelene a oddychovo-rekreačných plôch.

FUNKČNÉ RIEŠENIE

Primárnou funkciou v riešenom území bude bývanie trvalého charakteru, príp. doplnkového prechodného ubytovania v bytových domoch, doplnené o zariadenia občianskeho vybavenia.

Riešené územie obytnej zóny je usporiadané do vymedzených blokov bývania s blokovou zástavbou alebo voľnou bodovou zástavbou bytových domov, s doplnkovou funkciou mestotvorného občianskeho vybavenia.

Zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho charakteru budú umiestňované rozptýlene v parteri určených bytových domov:

- vymedzujúcich hlavný verejný priestor v ňajisku lokality Zátvor II;
- orientovaných do verejného priestoru v predĺžení Novomestskej ulice;
- príp. orientovaných do priestoru Piešťanskej cesty, ktorá bude jednou z hlavných mestských radiál v Trnave.

Túto občiansku vybavenosť budú tvoriť najmä drobné prevádzky maloobchodu a služieb, administratíva, sociálna vybavenosť a služby (materská škôlka, služby pre seniorov apod.).

HMOTOVO – PRIESTOROVÉ RIEŠENIE

Priestorové členenie a usporiadanie obytnej zóny Zátvor II nadväzuje na postupne realizovanú výstavbu v lokalite Zátvor medzi Veternou ulicou a Novomestskou ulicou, charakteristickú vytváraním atraktívnych a zaujímavých verejných a poloverejných priestorov nadväzujúcich na jednotlivé bloky zástavby bytových domov.

Hmotovo-priestorový návrh vytvára na vymedzenom území obytnej zóny Zátvor II nové obytné územie s prvkami mestotvornej polyfunkcie so súvisiacim zázemím, zeleňou a oddychovými plochami.

Na obvode riešeného územia obytnej zóny bude zástavba zoradená vo vymedzených stavebných blokoch (celkoch) s možným využitím usporiadania v polouzavretých formách (U-formy) bytových blokov s minimalizáciou vzájomného tienenia hmôt s cieľom vytvorenia organizácie územia a členenia priestoru na verejné, poloverejné (vnútroblokové) a privátne plochy zelene a prvkov relaxu vo voľnom priestore.

V na plochách v strede riešeného územia obytnej zóny Zátvor II bude zástavba definovaná voľnejšími formami stavebných štruktúr tvorená využitím bodových foriem navrhovaných obytných objektov.

Centrom obytnej zóny Zátvor II bude námestie vymedzené zástavbou stavebných blokov (celkov) D1 a D4.

A.2.05.1 Riešenie bývania

Obytná funkcia formou bytových domov bude lokalizovaná v troch funkčných blokoch s možnosťou členenia na 10 stavebných blokov (celkov).

Predpokladaný rozsah a členenie navrhovanej bytovej výstavby:

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

Funkčný blok	Stavebný blok (celok)	Objekty BD	Funkčné využitie	Predpokl. rozsah (b.j. +aparmány)	Predpokl. počet obyv.	Pozn.
C	C1	C11	BD	167	419	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		C12	BD	49	117	
		C11+C12		216	536	
	C2	C21	BD	133	334	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		C22	BD	80	202	
		C21+C22		213	535	
	C3	C31	BD	106	266	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		C32	BD (možná OV v 1.NP)	91	232	
		C33	BD	88	221	
		C31+C32+C33		285	719	
	C1 - C3			714	1790	
D	D1	D11+D12	BD + OV v 1.NP	64	163	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
	D2	D21+D22	BD	76	193	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
	D3	D31+D32	BD	76	194	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
	D1 - D3			216	550	
	D4	D41	BD + OV v 1.NP	102	260	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		D42	BD + OV v 1.NP			
		D43	BD			
	D1 - D4			318	810	
E	E1	E11	BD (možná OV v 1.NP)	109	259	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		E12	BD	49	117	
		E11+E12		158	375	
	E2	E21 (2x)	BD	98	245	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		E22	BD	49	117	
		E21+E22		147	362	
	E3	E31	BD (možná OV v 1.NP)	132	323	Spoločné technické zázemie a parkovacie kapacity pod terénom
		E32	BD	49	117	
		E31+E32		181	440	
	E1 - E3			486	1177	
C+D+E				1518	3777	

A.2.05.2 Riešenie občianskej vybavenosti

Minimálna vzdialenosť komerčnej zóny areálu Tesco, so širokým a komplexným rozsahom zariadení obchodu a služieb, od obytnej zóny Zátvor II je cca 400.

Okrem toho na Východnej ulici v bezprostrednom susedstve obytnej zóny vzniknú nové veľké areály a zariadenia obchodu a služieb.

Vzhľadom na tieto skutočnosti občianska vybavenosť a služby budované na území obytnej zóny budú mať doplnkový charakter, so zameraním najmä na potrebné sociálne služby, kultúrno-spoločenskú a oddychovo-relaxačnú vybavenosť.

Súčasťou obytnej zóny Zátvor II budú zariadenia občianskej vybavenosti lokalizované na vymedzených plochách bytových domov ako súčasť mestotvorného parteru orientovaného do hlavných verejných a uličných priestorov.

Občianska vybavenosť (malé obchodné zariadenia, komerčné služby a sociálna vybavenosť) tvoriaca súčasť centrálného verejného priestoru budú umiestnené v 1.NP objektov bytových domov D11, D12, D41, D42,

s vytváraním podmienok pre lokalizáciu zariadení slúžiacich rezidentom, ako:

- predškolské zariadenie – materská škôlka,
- služby pre seniorov,
- oddychovo-relaxačné služby,
- reštauračno-kaviarenské zariadenia,
- administratívno-správne služby,
- malé obchodné prevádzky

a pod.

Okrem toho je potrebné vytvárať podmienky pre možnosť umiestnenia zariadení a prevádzok občianskej vybavenosti a služieb v parteri 1.NP objektov bytových domov:

- E11 (pre zvýšenie mestotvornosti hlavného vstupu do obytnej zóny a prepojenia obytnej zóny Zátvor II s veľkou komerčnou zónou pri Tescu);
- E31, C32 (pre zvýšenie mestotvornosti a kvality priestoru Piešťanskej cesty (tvoriacej jednu z hlavných mestských radiál a vstupov do mesta), ktorej význam ešte vzrastie po urbanizácii lokality Prúdy na jej južnej strane v prognóznnej etape.

Predpokladaný smerný rozsah a štruktúra občianskej vybavenosti v rámci mestotvornej polyfunkcie v 1.NP bytových domoch:

Blok zástavby	Typ zariadenia OV	Rozsah – ČPP (m2)	Poznámka
D1	Stravovanie	146	
	Administratíva	367	
	Obchod a služby	263	
	Spolu	776	
D4	Školstvo	305	(MŠ)
	Stravovanie	348	
	Administratíva	125	
	Spolu	758	
E1	Administratíva	758	Alt. b.j.
Spolu D1 + D4 + E1		2954	
E3	Administratíva	750	Alt. b.j.
	Obchod a služby		
Spolu D1 + D4 + E1 + E3		3704	

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

A.2.05.3 Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti

Dopravné riešenie:

Stav:

Územie obytnej zóny Zátvor II je na severozápadnej je ohraničená čiastočne zrealizovanou miestnou komunikáciou Novomestská ulica, pripojenou na miestnu komunikáciu na Východnej ulici, na juhozápade plochami určenými na výstavbu obchodného centra, na juhovýchode miestnou komunikáciou na Piešťanskej ceste a zo severovýchodu obchvatom mesta I/51.

Jestvujúci úsek miestnej komunikácie na Novomestskej ulici je zrealizovaná v kategórii MO 8,0/40, zaradená je do funkčnej triedy C3 ako dvojpruhová, obojsmerná, s obojstranným chodníkom pre peších a cyklistickou cestičkou.

Miestna komunikácia na Piešťanskej ceste je zaradená do funkčnej triedy B1, kategórie MZ 12/50, v súčasnosti je dvojpruhová, obojsmerná, s krajinami, bez chodníkov, so šírkou jazdných pruhov 4,0 m. V úseku, prísluší k zóne, je rýchlosť znížená na 70 km/h.

Návrh:

Hlavná dopravná trasa na Novomestskej ulici bude na začiatku obytnej zóny Zátvor II odklonená v smere na Piešťanskú cestu a bude pokračovať po obvode navrhovanej obytnej zóny s pravostranným pripojením na Piešťanskú cestu.

V priestore novej stykovej križovatky s Piešťanskou cestou je potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre vznik novej okružnej štvorramennej križovatky v prognózne etape v súvislosti s výstavbou obytnej zóny Prúdy na južnej strane Piešťanskej cesty.

Súčasťou rozvoja obytnej zóny Zátvor II bude v záujmovom území aj prebudovanie priesečnej križovatky Východná – Novomestská ul. - Tesco na okružnú križovatku.

Nová komunikácia bude pokračovať po obvode obytnej zóny Zátvor II pozdĺž severnej strany Piešťanskej cesty a plôch zelene medzi obytnou zónou a obchvatom I/51, s napojením na predĺženie Sibírskej ulice (realizovaného ako súčasť výstavby 1. etapy zóny Zátvor – Arboria 1) na severnom okraji riešeného územia.

Navrhovaná miestna komunikácia trasovaná po obvode obytnej zóny Zátvor II bude celá vybudovaná v kategórii MO 8,0/40 a zaradená do funkčnej triedy C3.

Komunikácia bude dvojpruhová, obojsmerná, so šírkou jazdného pruhu 3,5 m. Pozdĺž komunikácie budú vybudované parkovacie pásy a pruhy, oddelené ležatým obrubníkom pre samostatné odvodnenie komunikácie a parkovacích miest. Z komunikácie budú realizované priame prepojenia na rampy do podzemných podlaží jednotlivých bytových domov. V troch bodoch budú ku komunikácii pripojené vnútorné komunikácie parkoviska, ktoré budú pokračovať rampou do podzemných parkovísk. Pozdĺž vnútorných komunikácií parkoviska budú vybudované parkovacie pásy a za nimi chodníky pre peších. Základný rozmer kolmých parkovacích státí bude 2,5 m x 5,0 m, pozdĺžnych státí 2,2 m x 6,0 m. Kolmé státia, vyhradené pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhl.č.532/2002 Z.z., budú mať šírku 3,5 m.

Na komunikáciách budú v optimálnych vzdialenostiach vyznačené priechody pre chodcov, s bezbariérovou úpravou a pásmi pre nevidiacich a slabozrakých.

V priestore predĺženia jestvujúceho úseku Novomestskej ulice bude vybudovaná miestna komunikácia ukončená na východnej strane stakovou križovatkou s navrhovanou miestnou komunikáciou trasovanou po obvode obytnej zóny Zátvor II.

Táto komunikácia bude vo vymedzenom úseku centra riešeného územia v dĺžke cca 65 m prebudovaná na pešiu zónu so zvláštnym dopravným režimom, zostávajúce úseky budú zaslepené, s prejazdom len pre autobusy hromadnej dopravy. Cyklistická cestička trasovaná po oboch stranách Novomestskej ulice bude vedená aj po oboch stranách jej predĺženia východným smerom dvoma jednosmernými pruhmi

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

šírky 1,0 m a 1,25 m. V mieste pešej zóny bude pre cyklistov dopravný režim upravený. Cyklistické cestičky budú križovať komunikácie bezbariérové, cez vyznačené priechody pre chodcov.

Súčasťou spevnených plôch budú aj chodníky, ktorých časť bude mať súkromný a časť verejný charakter. Vybudované budú pozdĺž bytových domov, navrhovaných komunikácií a pre prístup k detským ihriskám. Chodníky pri parkoviskách a bytových domoch budú mať jednotnú šírku v zmysle platných STN, ostatné chodníky budú mať voľné smerové vedenie a šírkové usporiadanie.

Chodník trasovaný medzi vymedzenými blokmi D1-3 a blokmi zástavby C1-3, E1-3 bude vymedzený v šírke min. 3,5 m tak, aby umožňoval prejazd hasičskej techniky, techniky potrebnej údržby a zdravotnej služby.

Dopravné usporiadanie a napojenie obytnej zóny na cestnú sieť je riešené v súlade s priestorovou koncepciou stanovenou Územným plánom mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien.

Návrh dopravnej siete je definovaný vo výkrese B.03.

Statická doprava, parkovanie vozidiel

Navrhované bytové domy budú mať zabezpečený primeraný počet parkovacích státí, vybudovaných na teréne a v podzemných parkoviskách pod jednotlivými bytovými domami.

Specifikované nároky na statickú dopravu sú vypočítané v zmysle očakávaného rozsahu bytovej výstavby a navrhnutý počet státí v lokalite zodpovedá normou požadovanému množstvu. Parkovacie miesta sú navrhnuté na teréne, pozdĺž komunikácií a v podzemných podlažiach pod jednotlivými bytovými domami. Z celkového počtu státí budú asi 4% vyhradené pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle vyhl.č.532/2002 Z.z..

Súčasne s parkovacími miestami pre osobné vozidlá bude vybudovaný primeraný počet stojanov pre bicykle.

Predpokladané nároky na statickú dopravu v riešenom území obytnej zóny Zátvor II:

Funkčný blok	Stavebný blok (celok)	Objekty BD	Nároky statickej dopravy (počet PM)	Pozn.
C	C1	C11	223	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		C12	63	
		C11+C12	287	
	C2	C21	177	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		C22	105	
		C21+C22	281	
	C3	C31	141	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		C32	122	
		C33	117	
		C31+C32+C33	380	
	C1 - C3		949	
D	D1	D11+D12	87	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
	D2	D21+D22	102	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,

	D3	D31+D32	103	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
	D1 - D3		292	
	D4	D41	138	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		D42		
		D43		
	D1 - D4		430	
E	E1	E11	139	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		E12	63	
		E11+E12	202	
	E2	E21 (2x)	131	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		E22	63	
		E21+E22	194	
	E3	E31	171	Spoločné parkovacie kapacity pod terénom (1.PP, 2.PP) objektov BD, čiastočne na teréne,
		E32	64	
		E31+E32	235	
	E1 - E3		631	
C+D+E			2009	

Prevažná časť potrebnej kapacity statickej dopravy pre rezidentov bude zabezpečená v priestoroch garáží umiestnených v 1. a 2. PP ako súčasť budovaných bytových domov.

Reálny rozsah požiadaviek na statickú dopravu bude odvodený od rozsahu realizovanej bytovej výstavby a veľkostnej štruktúry bytov.

Cyklistické trasy

V riešenom území budú vybudované cyklistické cestičky po oboch stranách novej komunikácie v predĺžení Novomestskej ulice.

V úseku vymedzeného pešieho priestoru námestia bude režim cyklistickej dopravy upravený.

Miestna autobusová doprava (MAD)

V súlade s celomestskou koncepciou rozvoja miestnej autobusovej dopravy bude riešeným územím obytnej zóny Zátvor II trasovaná v predĺžení Novomestskej ulice východným smerom k Sibírskej ulici linka MAD, s vytvorením novej obojsmernej zastávky MAD v priestore novokoncipovaného námestia.

Lokalita zastávky MAD izochrómou 300 m pokrýva celé riešené územie zóny Zátvor II ako aj územie už realizovanej a pripravovanej bytovej výstavby v lokalite Zátvor – Arboria I.

A.2.05.4 Riešenie technickej vybavenosti

A.2.05.4.1 Vodné hospodárstvo

Vodovod

Obytná zóna Zátvor II bude zásobovaná vodou z jestvujúcej vodovodnej siete mesta Trnava, na ktorú bude napojená v priestore Novomestskej ulice, resp. Veternej ulice.

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

V rámci 1. etapy bytovej výstavby v lokalite Zátvor boli vybudované úseky odvodu DN 200 v polohe Novomestskej ul. vytvárajúce ucelený okruh DN 200 s vodovodom na Veternej ulici. Na tieto trasy bude prepojený a zokruhován nový vodovod DN 200 obytnej zóny Zátvor II.

Predpokladaná spotreba vody:

- priem. denná potreba ($Q_{dpriem/24 h}$) – 643,4 m³/deň;
- max. hodinová potreba ($Q_{hmax.}$) - 78,5 m³/hod.;
- ročná spotreba vody (Q_r) – 234 828,0 m³/rok;
- potreba požiarnej vody – 25 l/s.

V rámci obytnej zóny Zátvor II bude potrebné vybudovať nový verejný vodovod DN200, dĺžky cca 685,0 m, ktorý bude tvoriť ucelený okruh s vodovodom vybudovaným v priestore Novomestskej ulice.

Jeho trasa čiastočne ne južnom okraji riešeného územia bude trasovaná medzi vymedzenými blokmi zástavby BD tak, aby nedošlo k narušeniu jestvujúcej trasy a ochranného pásma prívodu vody DN 1000 Zvončín – Trnava.

Z navrhovaného vodovodu DN 200 budú realizované odbočenia DN 100 pre vodovodné prípojky bytových domov s podzemnými uzávermi na odbočení.

Súčasťou verejného vodovodu budú aj podzemné hydranty DN80 v lokálne najnižších a najvyšších miestach, kde budú slúžiť pri prevádzke vodovodu ako vzdušníky a kalníky a sekčné uzávery DN200. Dodávku vody pre hasenie požiaru zabezpečí v množstve 25,0 l/s vodovod DN200 pri min. tlaku vody 0,25MPa.

Koncepcia trasovania a usporiadania navrhovanej vodovodnej siete je definovaná vo výkrese B.04.

Kanalizácia

Jednotná kanalizácia:

V priestore Novomestskej ulice bola v rámci 1. etapy výstavby v lokalite Zátvor (Arboria 1) realizovaná jednotná kanalizácia – stoka DN 600-800, ukončená na okraji riešeného územia obytnej zóny Zátvor II, ktorá vyúsťuje do kanalizácie OD Tesco, s povolením max. odtoku odpadových vôd pre lokalitu Zátvor 480,0 l/s.

Pre obytňú zónu Zátvor II je max. odtok odpadových vôd povolený v rozsahu 200,0 l/s.

V rámci obytnej zóny Zátvor II bude potrebné vybudovať novú jednotnú kanalizáciu, ktorej trasa bude vedená v navrhovaných komunikáciách a verejne prístupnej zeleni medzi domami. V uličnom priestore pri jestvujúcom vodovodnom privádzači DN 1000 bude potrebné realizovať navrhovanú kanalizáciu vyššie položenú ponad jestvujúci vodovod DN1000 a bude slúžiť na odvedenie vôd z komunikácie a prísluších parkovísk. Do tejto časti verejnej kanalizácie nebudú riešené prípojky BD, aby sa znížil počet križovaní vodovodného potrubia DN1000. Navrhované stoky jednotnej kanalizácie budú rozdelené na jednotlivé úseky (stavebné objekty) podľa príslušnosti k danému bytovému domu.

Jednotná kanalizácia bude odvádzať:

- odpadové vody (dažďové aj splaškové) od bytových domov, kde dažďové vody budú v škrtenom množstve;
- dažďové vody z kostrovej komunikácie (nie z parkovísk popri komunikácii) priamo bez škrtenia, bez retencie a prečistenia dažďových vôd, teda súčasťou jednotnej kanalizácie budú aj dažďové prípojky od cestných uličných vpustov a žľabov;

- dažďové vody z parkovísk bytových domov v škrtenom množstve za retenciou, ktoré sa pred vyústením do jednotnej kanalizácie prečistia v ORL na max. znečistenie 1,0 mg/l NEL.

Bilancia množstva splaškových odpadových vôd:

(celkové množstvo odvádzaných splaškových odpadných vôd je totožné s potrebou vody pre hygienické účely)

$$Q_s = 562,025 \text{ m}^3/\text{deň}$$

$$Q_{\max} = 1.686.075 \text{ m}^3/\text{deň} = 70.253,13 \text{ l/hod} = 19,51 \text{ l/s}$$

Ročné množstvo splaškových odpadných vôd:

$$Q_{rs} = 201.880 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Splašková kanalizácia – prípojky:

Splaškové kanalizácie – prípojky budú slúžiť na odvádzanie odpadových vôd od bytových domov do jednotnej kanalizácie. Odvádzané odpadové vody budú splaškové, ale taktiež aj dažďové v škrtenom množstve zaústené v spodnom úseku splaškovej kanalizácie.

Každý bytový dom bude mať areálový systém splaškovej kanalizácie z PVC DN250, do ktorého sa vyústia splaškové prípojky PVC DN150, DN200 z vnútornej kanalizácie a rovnako tak odtokové potrubie zo škrtiaceho objektu dažďovej areálovej kanalizácie. Systém splaškovej kanalizácie (príslušný k danému bytovému domu) sa potom vyústí v jednom mieste do jednotnej kanalizácie.

Dažďová kanalizácia:

Odvádzanie dažďových vôd

- 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).

Bilancia predpokladaného množstva dažďových vôd:

Bilancia množstva odvádzaných dažďových vôd z jednotlivých objektov je počítaná pre 15 minútový dážď s periodicitou $p = 0,5$, čo predstavuje $q = 171 \text{ l/s/ha}$.

koeficient odtoku pre zelenú strechu	$k = 0,6$
koeficient odtoku pre štrkovú strechu	$k = 0,5$
koeficient odtoku pre spevnené plochy	$k = 0,8$

STAVEBNÝ OBJEKT	plocha (m ²)				Q _{max} (l/s)				
	štrková strecha	zelená strecha	zelená strecha nad 1.PP	spevnená plocha	štrková strecha	zelená strecha	zelená strecha nad 1.PP	spevnená plocha	Prietok spolu:
E11	732	732	373	260	6,25	7,51	3,83	3,56	26,83
E12	302	302			2,58	3,10			
D4	750	750	970	322	6,41	7,70	9,95	4,40	28,46
D1	500	500	770	351	4,28	5,13	7,90	4,80	22,11
C11	973	973	122	30	8,32	9,98	1,25	0,41	25,64
C12	302	302			2,58	3,10			
D2	500	500	487	160	4,28	5,13	5,00	2,19	16,59
E21	618	618	476	108	5,28	6,34	4,88	1,48	23,67
E22	302	302			2,58	3,10			
C21	742	742	304	25	6,34	7,61	3,12	0,34	26,90
C22	504	504			4,31	5,17			

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

D3	500	500	265	0	4,28	5,13	2,72	0,00	12,12
E31	673	673	258	27	5,75	6,90	2,65	0,37	21,36
E32	302	302			2,58	3,10			
C31	665	665	269	74	5,69	6,82	2,76	1,01	36,37
C32	578	578			4,94	5,93			
C33	490	490			4,19	5,03			
	9433	9433	4294	1357	80,65	96,78	44,06	18,56	240,05

Ročné množstvo dažďových odpadných vôd:

$$Q_{rd} = 15.445 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Dažďová kanalizácia bude slúžiť na odvedenie vôd z povrchového odtoku (dažďových vôd) s retenciou dažďových vôd (v priehlbni zelenej plochy, v retenčnej nádrži alebo v retenčnej stoke) z vnútornej dažďovej kanalizácie bytových domov (zo striech, predzáhradok a vnútroblokových spevnených plôch) a z vonkajších parkovísk.

Dažďové vody od bytových domov budú odvádzané v škrtenom množstve do splaškovej kanalizácie – prípojky a následne do jednotnej kanalizácie. Dažďové vody z parkovísk budú odvádzané nezávisle od vôd z domov a to samostatne v škrtenom množstve a po prečistení v ORL priamo do jednotnej kanalizácie navrhovanej v rámci vonkajšej technickej infraštruktúry. Súčasťou dažďových kanalizácií budú aj dažďové prípojky, prípojky od uličných vpustov a žľabov. Každý bytový dom bude mať areálový systém dažďovej kanalizácie z PVC DN300 až DN600.

Škrtiace objekty budú na spodnej časti každého systému dažďovej kanalizácie pred vyústením.

Odlučovače ropných látok (ORL) budú na spodnej časti systému dažďovej kanalizácie od parkovísk medzi škrtiacim objektom a vyústením.

Zelené plochy a chodníky budú spádované do zelených priehlbni vytvorených v rámci sadových úprav, kde budú dažďové vody vsakovať do vrchných vrstiev zeminy a zavlážovať nasadené porasty. Dažďovou kanalizáciou budú odvedené bezpečnostné prelivy z týchto priehlbni a možné vypustenie priehlbni.

Koncepcia trasovania a usporiadania navrhovanej kanalizačnej siete je definovaná vo výkrese B.04.

A.2.05.4.2 Energetika

Zásobovanie elektrickou energiou

Napojenie na elektrickú energiu:

Obytná zóna Zátvor II bude napájaná zo 4 navrhovaných distribučných trafostaníc.

Trafostanice 1S1 až TS4 o výkone 2x630 kVA budú pripojené na VN linku vedenú medzi transformačnými stanicami TS 0084-220 a TS 0084-225.

Trafostanice prístupné z verejného priestranstva budú vybudované ako distribučné trafostanice, ktoré zaistia samostatné napájanie objektov zo siete 22 kV.

Transformátory pre distribučnú sieť sa osadia do typových kioskov. Podľa štandardov ZSE sa použijú olejové transformátory s prirodzeným chladením.

Predpokladaná spotreba elektrickej energie:

- celkový inštalovaný príkon P_i) – 11 960,11 kW;
- výpočtové zaťaženie (P_s) – 7 904,15 kW;
- spotreba el. energie – 15 808,0 Mwh/rok.

Základná napäťová sústava – 3 AC 22kV str.50Hz IT.

Koncepcia trasovania a usporiadania navrhovanej VN el. siete je definovaná vo výkrese B.04.

Káblové rozvody NN:

Navrhovaný káblový rozvod sa napojí z nových blokových transformačných staníc.

Nové kábelové NN rozvody budú trasované vo vymedzených verejných priestoroch obytnej zóny.

Káblový okružný rozvod sa navzájom prepojí tak, aby rozvod el. energie bol zabezpečený prostredníctvom mrežovej siete.

Základná napäťová sústava – 3/NPE AC 420/242 V, 50 Hz.

Druh NN siete – TN-C-S.

Koncepcia trasovania a usporiadania navrhovanej NN el. siete je definovaná vo výkrese B.04.

Verejné osvetlenie:

V obytnej zóne Zátvor II bude vybudované verejné osvetlenie verejných uličných priestorov a plôch verejnej parkovej zelene.

Osvetľovacia sústava bude rozdelená do okruhov podľa postupu výstavby jednotlivých blokov BD.

Koncepcia trasovania a usporiadania navrhovanej siete VO je definovaná vo výkrese B.04.

Zásobovanie teplom

Dodávky tepla pre navrhovanú bytovú výstavbu v obytnej zóne Zátvor II pre účely ústredného vykurovania a ohrev teplej vody budú zabezpečované horúcovodnou sieťou.

Pripojenie navrhovaných objektov bytových a polyfunkčných objektov v blokoch C1, C2, CE, D1, D2, D3, E1, E2, E3 bude zabezpečené predĺžením jestvujúceho vodovodu 2xDN 200 v priestore križovatky Východná – Novomestská ul. novým horúcovodom DN 150 trasovanom v Novomestskej ul., z ktorého budú vedené HV prípojky k jednotlivým objektom BD, budované postupne súčasne s výstavbou nových objektov.

Objekty v bloku D4 bude napojený na HV sieť prípojkou z navrhutej šachty osadenej na horúcovode vybudovanom pre zásobovanie bytových domov realizovaných v 1. etape výstavby zóny Zátvor.

Priestorový návrh horúcovodnej siete pre obytnú zónu Zátvor II je definovaný vo výkrese B.04.

Parametre horúcovodu:

- menovitý teplotný spád v zimnom období – 130/55°C, s ekvitermickou reguláciou;
- menovitý teplotný spád v letnom období – 70/40°C, konštantný teplotný spád;
- prevádzkový tlak – 2,0 MPa;
- Menovitý tlak – PN25 (2,5 MPa).

Predpokladané výkony pre jednotlivé odovzdávacie stanice tepla:

Objekty BD (zoraďené podľa predpokladaného postupu výstavby)	Potrebný tepelný výkon (kW)		
	Vykurovanie	Ohrev vody	Spolu
E11	310	130	440
E12	130	70	200
D4	320	140	460
D1	200	100	300
C11	510	170	680
C12	150	70	220
D2	240	100	340

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

E21	300	130	430
E22	150	70	220
C21	420	150	570
C22	240	100	340
D3	240	100	340
E31	390	140	510
E32	150	70	220
C31	320	130	450
C32	330	130	460
C33	280	120	400
Spolu	4680	1920	6600

Zásobovanie zemným plynom

V riešenom území plynovodná sieť nebude budovaná.

A.2.05.4.3 Telekomunikácie a spoje

V riešenom území obytnej zóny sa nenachádzajú žiadne telekomunikačné trasy a zariadenia.

Priestorové usporiadanie novej zástavby vytvára podmienky pre vybudovanie telekomunikačných sietí pre potreby obytnej zóny Zátvor II v potrebnom rozsahu.

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

Odhadované nároky na počet telekomunikačných prípojek sa budú upresňovať podľa konkrétnych kapacít obytnej funkcie a zariadení občianskeho vybavenia vo vymedzených blokoch zástavby. Na základe toho bude možné stanoviť výsledné nároky na novú telekomunikačnú sieť zóny. Špecifikácia týchto nárokov a ich investičná príprava budú v plnej kompetencii príslušného telekomunikačného subjektu.

Pripojenie obytnej zóny Zátvor II na jestvujúcu sieť bude pravdepodobne realizované z priestoru Východnej ulice, resp. priestoru realizovanej bytovej výstavby v lokalite Arboria I.

Vlastná výstavba začne postupným budovaním trás HDPE rúrami k jednotlivým postupne budovaným objektom. Do uložených HDPE rúr sa bude postupne zafukovať optický kábel a spájať zváraním optických vlákien v spojkách optického kábla uložených v zemných šachtách.

V rámci obytnej zóny sa vybuduje optická sieť a budú v nej spustené služby ako je prístup na internet, VoIP telefónia pre telefonovanie a prenos televízneho signálu.

Všetky zemné trasy budú prevažne vedené v chodníkoch v súbehu s verejnou kábelovou NN el. sieťou a vybudujú sa z ochranných rúriek HDPE o priemeru 40/33 mm.

A.2.05.5 Riešenie zelene

V rámci riešeného územia bude vytvorený systém navzájom funkčne a priestorovo prepojených plôch kvalitatívnej zelene v štruktúre:

- verejná parková zeleň a malé parkové plochy s príslušným mobiliárom a vybavením pre spoločenské kontakty rezidentov a návštevníkov obytnej zóny;
- zeleň čiastočne vyhradená s parkovými úpravami (vnútrobloky vymedzené blokmi bytových domov) – s príslušným mobiliárom a oddychovo-relaxačným vybavením slúžiacim najmä pre rezidentov daného územia a bloku;
- zeleň súkromná – predzáhradky pričlenené k jednotlivým bytovým jednotkám v bytových domoch, snáročnejšou sadovou a parkovou úpravou;
- zeleň strešná aplikovaná pri jednotlivých bytových domoch, pričom časť plôch bude mať okrem klimatického účinku aj funkciu oddychovo-relaxačnú pre obyvateľov príslušného BD;
- zeleň uličná a sprievodná zeleň komunikácií – malé plochy zelene určené aj na výsadbu stromov v rámci plôch parkovísk a dopravných plôch (v rozsahu predpísanom príslušným vyšším stupňom ÚPD – Územným plánom mesta Trnava).

Predpokladaný rozsah a štruktúra zelene v obytnej zóne:

Blok zástavby (zoraďené podľa predpokladaného postupu výstavby)	Zeleň verejná (m2)	Zeleň čiastočne vyhradená – vnútrobloky (m2)	Zeleň súkromná – predzáhradky (m2)	Zeleň uličná a sprievodná zeleň komunikácií (m2)	Zeleň strešná (m2)
E1	574	790	1077	59	486
D4	1786		658		584
D1	1431			47	390
C1	188	1070	1290	262	841
D2	2352		1339		390
E2	665	1210	1154	82	552
C2	127	1198	1015	193	820
D3	2252		1559		389
E3	739	852	742	81	673
C3	479	1646	1449	209	1163
Spolu	10359	6766	10283	933	6287
	17359				
	27642				

Predpísané regulatívy pre rozsah zelene v riešenom území a ich zohľadnenie v stanovenej koncepcii:

	Stanovené regulatívy ÚPN mesta Trnava	Dosiahnuté v riešení ÚPN- Z Obytná zóna Zátvor II	
Koeficient zelene	min. 0,25	0,33 ^(x)	
Rozsah zelene na obyv.	7,00 m ²	7,32 m ² ^(x)	

(x) – bez započítania plôch zelene uličnej a zelene strešnej

Sadové úpravy v obytnej zóne Zátvor II je potrebné riešiť ako komplexný navzájom prepojený systém jednotlivých priestorov, plôch a prvkov verejných i neverejných.

Dôležité bude zabezpečiť ich prepojenie s prvkami zelene už realizovanej a pripravovanej časti bytovej výstavby v lokalite Zátvor – Arboria I, na ktorú byde obytná zóna Zátvor II bezprostredne nadväzovať a tvoriť s ním z hľadiska funkčnosti ale aj designovej kultúry jednotný celok.

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

Prirodzeným centrom obytnej zóny Zátvor II sa stane verejný priestor – námestie vymedzené medzi blokmi zástavby D1 a D4.

Tento priestor bude mať charakter moderného živého verejného priestoru doplneného plochami kvalitnej parkovej zelene, na ktoré budú nadväzovať plochy verejnej parkovej zelene okolo voľnej bodovej zástavby bytových domov, lemovaných predzáhradkami.

Do týchto plôch budú po obvodě orientovaná blokovaná zástavba BD s vlastnými predzáhradkami a zeleňou poloverejných vnútroblokov.

Koncepcia tvorby exteriérov v obytnej zóne Zátvor II bude založená na vytvorení menších centrálnych pobytových plôch, ktoré budú vzájomne prepojené a budú vytvárať kompozične jednotnú sieť v celom území. Centrálné pobytové plochy budú hierarchizované od najdôležitejšieho, ktorým sa stane námestie, cez menšie ihriská v strede územia až po malé odpočinkové plochy vo vnútroblokoch domov. Sadové úpravy v jednotlivých častiach riešeného územia budú riešené tak, aby prispeli k dotvoreniu architektúry a celkového rázu obytnej zóny.

Vegetácia na konštrukcii podzemných garáží bude založená ako intenzívna. Bude sa napájať na vegetáciu na teréne.

Potrebné bude realizovať všetky reálne využiteľné prvky na zmiernenie negatívnych klimatických zmien, ako napr. výsadbu extenzívnej vegetácie na konštrukciách, budovanie strešných záhrad nad podzemnými garážami aj na príslušných podlažiach obytných objektov, realizáciu „dažďových záhrad“ na úrovni parteru, t.j. opatrení na zníženie odtokových pomerov v danom území.

Tzv. dažďové záhrady budú mať formu zahĺbených záhonov, do ktorých budú zvedené povrchové vody zo spevnených plôch a zásadným spôsobom budú pomáhať zadržovať vodu na danom území.

V tesnej nadväznosti na bytové domy budú súkromné predzáhradky čiastočne vyvýšené nad okolitý terén (0-1,5m) tak aby svojim obyvateľom poskytovali čo najviac súkromia, pričom v centrálnej časti obytnej zóny bude predzáhradky organicky tvarované.

Súčasťou verejných priestorov budú detské ihriská a stretávacie plochy pre rezidentov doplnené o pobytový mobiliár ako lavičky, stoly, pítka, odpadkové koše atď.

Zástavba po obvodě obytnej zóny Zátvor II bude vytvárať poloverejné priestory vymedzené bytovými domami, ktoré budú mať komornejší charakter ako centrálne plochy.

Vzhľadom na predpokladanú úroveň 1.NP prevyšujúcu uličný verejný priestor o cca 1,5 m tu bude potrebné a vhodné aplikovať terénne modelácie a výsadbu vegetácie vytvárajúce intímnejšie, čiastočne oddelené priestory. Súčasťou vnútroblokov budú aj menšie ihriská a samostatné zákutia s pobytovým mobiliárom, ktoré budú slúžiť obyvateľom domov.

Okrem bilancií plôch zelene vymedzených v riešenom území obytnej zóny bude vo vymedzenom záujmovom území v priestore medzi obytnou zónou Zátvor II a svahom nájazdu na severný obchvat I/51 v ďalšej etape vybudovaná verejná zeleň v rozsahu 1,225 ha.

Jej konečné dobudovanie na kvalitnú parkovú zeleň doplnenú príslušným športovo-rekreačným vybavením pre obyvateľov lokality Zátvor bude možné po navrhovanom preložení jestvujúceho VN 22 kV el. vzdušného vedenia a uloženia do zemného kábla.

Po vybudovaní plôch zelene na týchto plochách doplnenej o športovo-rekreačné prvky a zariadenia sa výraznejšie zvýši rozsah verejných zelených parkových plôch pre obyvateľov obytnej zóny, pričom dôležitou podmienkou pre zabezpečenie ich očakávanej kvality bude zabezpečenie ochrany pred pôsobením dopravy v priestore cesty I/51 a Piešťanskej cesty.

A.2.05.6 Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

Základná urbanistická kompozícia musí zohľadňovať doposiaľ realizovanú výstavbu v lokalite Zátvor a vydané ÚR a SP na príslušných plochách k vymedzenému územiu 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;
- komunikácia v predĺžení Novomestskej ulice, trasovaná stredom lokality Zátvor bude v úseku vymedzeného centrálneho námestia územia nahradená komunikáciou s vymedzeným prístupom iba pre linky MAD, cyklistov a peších, čím sa ťažisko obytnej zóny odbremení od prípadnej dynamickej dopravy a centrálny priestor, ktorý bude vymedzený rozvoľnenou zástavbou solitérov BD (sčasti s parterovou OV v redukovanom rozsahu) 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 v rozvoľnenom usporiadaní;
- 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.

Obytná zóna Zátvor II je rozčlenená na 3 funkčné bloky (C, D, E) určujúce základné usporiadanie priestoru.

Funkčný blok C je delený na tri stavebné bloky – celky (C1, C2, C3), v ktorých sú vymedzené jednotlivé objekty navrhovaných bytových domov.

Funkčný blok D je delený na štyri stavebné bloky – celky (D1, D2, D3, D4), v ktorých sú vymedzené jednotlivé objekty navrhovaných bytových domov.

Funkčný blok E je delený na tri stavebné bloky – celky (E1, E2, E3), v ktorých sú vymedzené jednotlivé objekty navrhovaných bytových domov.

Členenie a priestorová organizácia územia obytnej zóny Zátvor II:

Funkčný blok	Stavebný blok (celok)	Objekty BD	Formy a usporiadanie zástavby
C	C1	C11	Bloková zástavba BD
		C12	
	C2	C21	
		C22	
	C3	C31	
		C32	
		C33	
D	D1	D11, D12	Voľná zástavba samostatných BD
	D2	D21, D22	
	D3	D31, D32	
	D4	D41, D41, D43	
E	E1	E11	Bloková zástavba BD
		E12	
	E2	E21 (2x)	
		E22	
	E3	E31	
		E32	

A.2.06 Začlenenie stavieb do okolitej zástavby.

Navrhovaná zástavba svojim usporiadaním, hmotami a tvaroslovím nadväzuje na doposiaľ realizovanú a pripravovanú výstavbu v rámci 1.etapy budovania priestoru Zátvor – Arboria I.

Návrh zohľadňuje aj pripravovanú výstavbu obchodného areálu medzi riešeným územím a Východnou ulicou.

Výstavba nenaruší predpísané svetlotechnické podmienky obytných budov na priľahlom území.

Pri stanovení priestorových regulatívov pre umiestnenie objektov novej výstavby sú dodržané predpísané odstupové a bezpečnostné vzdialenosti z hľadiska požiarnej ochrany.

Výpočet odstupových vzdialeností je spracovaný pre nehorľavý konštrukčný celok, pre jedno podlažné požiarne úseky podľa STN 92 0201-4.

Pri výpočte odstupových vzdialenosti bytov od sálavého tepla stavieb na bývanie skupiny „B“ bolo uvažované s % požiarne otvorených plôch do 50 % pri dĺžke požiarneho úseku od 4,0 – 12,5 m a výške požiarneho úseku 3,0 m a s % požiarne otvorených plôch 100 % pri dĺžke požiarne otvorenej plochy 2,40 m, pri výške požiarne otvorenej plochy 2,6 m.

Pri výpočte odstupových vzdialenosti garáží od sálavého tepla bolo uvažované s $p_v = 20 \text{ kg.m}^{-2}$ a % požiarne otvorených plôch 100 % pri dĺžke požiarne otvorenej plochy 6,50 m, pri výške požiarne otvorenej plochy 2,60 m.

Pri výpočte odstupových vzdialenosti obchodných priestorov od sálavého tepla bolo uvažované s $p_v = 90 \text{ kg.m}^{-2}$ a % požiarne otvorených plôch 60 % pri dĺžke požiarneho úseku od 20,0 – 25,0 m, pri výške požiarneho úseku 4,5 m.

Pri výpočte odstupových vzdialenosti polyfunkčných priestorov (office, reštaurácia, kaviareň, škôlka) od sálavého tepla bolo uvažované s $p_v = 50 \text{ kg.m}^{-2}$ a % požiarne otvorených plôch 60 % pri dĺžke požiarneho úseku od 20,0 – 25,0 m, pri výške požiarneho úseku 4,5 m.

Pri výpočte odstupových vzdialenosti trafostanice od sálavého tepla bolo uvažované s $p_v = 195 \text{ kg.m}^{-2}$ a % požiarne otvorených plôch 100 % pri dĺžke požiarne otvorenej plochy 0,80 m, pri výške požiarne otvorenej plochy 1,45 m a pri dĺžke požiarne otvorenej plochy 2,24 m, pri výške požiarne otvorenej plochy 1,36 m.

S odstupovými vzdialenosťami od padajúcich horľavých predmetov sa neuvažuje – ploché nehorľavé strechy.

A.2.07 Určenie pozemkov, ktoré nie je možné začleniť medzi stavebné pozemky.

Plochy, ktoré na ploche obytnej zóny Zátvor II 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 v rozsahu vymedzeného dopravného priestoru podľa výkresu B.03;
- určené pre trasovanie nových vedení verejného technického vybavenia, vrátane ich ochranných pásiem podľa výkresu B.04;
- plôch verejnej zelene (parkovej zelene, sprievodnej zelene komunikácií a izolačnej zelene) podľa výkresu B.02;
- mimo plôch vymedzených blokov zástavby (C,D,E) určených na zástavbu podľa výkresu B.05.

A.2.08 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

Pre vymedzené bloky zástavby v rámci obytnej zóny sú 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 regulatívmi 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 sú vytvorené podmienky na etapizovanie výstavby tak, aby bolo možné pri budovaní potrebnej technickej a dopravnej vybavenosti zabezpečiť stavebnú, prevádzkovú a ekonomickú realnosť 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 protiaľhlej 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 prízemie 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 prízemie 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 prízemí od hrany rímsy).

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.2.08.1 Umiestnenia stavieb na pozemkoch a ich priestorové limity

Pri umiestňovaní stavieb vo vymedzených blokoch zástavby a stavebných celkov je potrebné rešpektovať:

- priestorové regulatívy definované vymedzenými typmi stavebných čiar v zmysle výkresu B.06.
- stanovený index zastavaných plôch – max. 0,28;
- stanovený index podlažných plôch – max. 1,4;
- koeficient zelene – min. 0,25.

Špecifikácia podlažnosti vymedzených blokoch zástavby a stavebných celkov:

Funkčný blok	Stavebný blok (celok)	Objekty	Počet podlaží na teréne + počet ustúpených podlaží	Výška rímsy ustúpeného podlažia (m)	Počet podlaží v mieste lokálnej dominanty + počet ustúpených podlaží	Výška rímsy lokálnej dominanty (m)	Pozn.
C	C1	C11	5 + 1	21	7 + 1	26,5	Výška rímsy od nivelety chodníka priľahlej verejnej komunikácie
		C12	5 + 1	21			
	C2	C21	5 + 1	21	7 + 1	26,5	
		C22	5 + 1	21			
	C3	C31	5 + 1	21			
		C32	5 + 1	21			
		C33	5 + 1	21	7 + 1	26,5	
D	D1	D11+D12	5 + 1	21			
	D2	D21+D22	5 + 1	21			
	D3	D31+D32	5 + 1	21			
	D4	D41-D43	5 + 1	21			
E	E1	E11	5 + 1	21			
		E12	5 + 1	21			
	E2	E21 (2x)	5 + 1	21			
		E22	5 + 1	21			
	E3	E31	5 + 1	21	7 + 1	26,5	
		E32	5 + 1	21			

Priestorové limity pri umiestňovaní stavieb sú definované vo výkrese B.06.

A.2.08.2 Funkčné využitie a definovanie rozsahu a účelu stavieb

Funkčný blok	Stavebný blok (celok)	Objekty	Funkčné využitie	Predpokl. rozsah HPP-NP (m2)	Predpokl. rozsah HPP-PP (m2)
C	C1	C11	BD	12035	
		C12	BD	3454	
		C11+C12		15489	5678
	C2	C21	BD	9918	
		C22	BD	5637	
		C21+C22		15555	5910
	C3	C31	BD	7461	
		C32	BD (+ OV)	7739	
		C33	BD	6559	
		C31+C32+C33		21759	7857
	C1 - C3			52803	19445
D	D1	D11+D12	BD + OV	4700	2121
	D2	D21+D22	BD	5575	2642
	D3	D31+D32	BD	5586	3506
	D1 - D3			15861	8269
	D4	D41-D43	BD + OV	7550	4833
	D1 - D4			23411	13102
E	E1	E11	BD (+ OV)	8345	
		E12	BD	3437	
		E11+E12		11782	5032
	E2	E21 (2x)	BD	7022	
		E22	BD	3454	
		E21+E22		10477	5566
	E3	E31	BD (+ OV)	9083	
		E32	BD	3437	
		E31+E32		12520	5116
	E1 - E3			34779	15714
C+D+E				110991	48260

Funkčné využitie jednotlivých objektov je definované vo výkrese B.02.

A.2.08.3 Prípustnosť architektonického riešenia stavieb

Pri architektonickom riešení objektov obytnej zóny Zátvor II je potrebné zohľadniť definované zásady:

- rešpektovať architektonické riešenie a tvaroslovie jestvujúcich objektov a objektov s vydaným ÚR a SP na realizáciu na priľahlých plochách v priestore 1. etapy výstavby lokality Zátvor – Arboria I;

- navrhované objekty riešiť s plochými strechami a ustúpeným posledným podlažím, pričom je potrebné uplatňovať architektonické prostriedky na dosiahnutie efektov vizuálne tlmiacich a redukujúcich ich výšku a objem;
- aplikovať rozmanité prvky a architektonické nástroje na vertikálne, príp. horizontálne členenie uličných fasád dlhších blokov BD;
- vyššiu výšku rímsy objektov BD spôsobenú vystúpením 1.PP nad pôvodný terén o cca 1,5 m eliminovať uplatnením náročnejších úprav a modelovania terénu a plôch zelene;
- na strechách objektov pod terénom uplatňovať intenzívnu strešnú zeleň;
- na strechách BD uplatňovať strešnú zeleň s čiastočným využitím na relax rezidentov;
- pri objektoch BD s priestormi občianskeho vybavenia v 1.NP riešiť kvalitný mestotvorný parter so zapojením priľahlých verejných uličných priestorov;
- v celom priestore vymedzeného riešeného územia 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.2.09 Chránené časti krajiny.

V riešenom území Obytná zóna Trnava – Zátvor II sa nevyskytujú žiadne chránené časti krajiny. Žiadne časti riešeného územia, na ktorom v návrhovom období vznikne typické mestské urbanizované územie určené pre funkciu bývania nie sú navrhované na ochranu.

Na ploche riešeného územia nevzniknú žiadne nové prvky MÚSES.

A.2.10 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby.

Predpokladaný smerný postup a etapizácia výstavby:

Postup výstavby (kroky)	Predpokladaná etapizácia výstavby objektov BD			Poznámka
	1. etapa (do r. 2020)	2. etapa (2021 - 2025)	3. etapa (2026 - 2040)	
1	E11, E12			ÚPN-Z nahrádza ÚR. Bez potreby prepojenia s Piešťanskou cestou
2	D41, D42, D43			Bez potreby prepojenia s Piešťanskou cestou
3		D11, D12		
4		C11, C12		
5		D21, D22		
6		E21, E22		
7			C21, C22	
8			D31, D32	
9			E31, E32	
10			C31, C32, C33	
Počet b.j.	260	503	755	
Počet b.j. spolu I. - III. etapa	1518			

Súčasťou realizácie jednotlivých krokov bude aj budovanie príslušnej technickej infraštruktúry v komplexnom rozsahu potrebnej na pripojenie jednotlivých objektov BD, verejných komunikácií a dopravného vybavenia potrebného pre ich dopravu obsluhu, plôch verejnej zelene a vybavenosti vo vymedzenom územnom rozsahu.

Pri zabezpečení napojenia riešeného územia na verejnú cestnú sieť je potrebné rešpektovať nasledovné zásady:

- v 1. etape výstavby bytových domov (E11, E12 D41, D42, D42) nie je potrebné zabezpečiť nové navrhované pripojenie obytnej zóny na Piešťanskú cestu vo vymedzenom rozsahu;
- v 2. etape výstavby bytových domov je potrebné zabezpečiť:
 - prebudovanie križovatky Východná – Novomestská – Tesco na okružnú križovatku,
 - vybudovanie nového napojenia Obytné zóny Zátvor II na Piešťanskú cestu v tvare stykovej križovatky (s možnosťou pravého odbočenia),
 v termíne určenom na základe kvalifikovaného a objektívneho dopravného-kapacitného posúdenia predmetnej bytovej výstavby.

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

Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Za stavby verejnoprospešné v riešenom a záujmovom území možno považovať stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické a dopravné vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia:

- a) Verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
 - budovanie zariadení predškolskej a školskej vybavenosti, sociálnej a športovorekreačnej vybavenosti v riešenom území (aj ako súčasť mestotvornej polyfunkcie v rámci obytných objektov).
- b) Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie a rozširovanie plôch verejnej zelene a parkových plôch v riešenom území obytnej zóny na vymedzených plochách;
 - budovanie priestorov spoločenských kontaktov a ihrísk v rámci plôch zelene – ako verejných priestorov v zmysle stanovenej koncepcie;
 - budovanie sprievodnej zelene komunikácií ako ich nedeliteľnej súčasti v rozsahu predpísanom záväznou časťou príslušného vyššieho stupňa ÚPD;
 - vybudovanie stavebno-technických protihlukových opatrení (protihluková bariéra) vrátane izolačnej zelene v návrhovom období na vymedzených plochách záujmového územia v lokalite severný obchvat I/51 – úsek v dotyku obytnej zóny Zátvor II,
 - vybudovanie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v lokalite – v priestorovom riešení umožňujúcom uplatnenie kapacitných kontajnerov zapustených pod terénom.
- c) Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v lokalite obytnej zóny Zátvor II v zmysle stanovenej koncepcie, vrátane prepojenia s Veternou ul. a Piešťanskou cestou vo vymedzenom rozsahu;
 - prebudovanie priešečnej križovatky Nýchodná – Novomestská ul. - Tesco na okružnú križovatku (v záujmovom území);
 - rozširovanie a budovanie siete a zariadení MAD a PAD v riešenom území s napojením na sieť MAD mesta Trnava podľa stanovenej koncepcie;
 - vybudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu, vrátane ich vybavenia príslušným kvalitným mobiliárom;
 - vybudovanie verejných cyklistických trás v riešenom území vo vymedzenom rozsahu;

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

- budovanie parkovacích plôch pre rezidentov a návštevníkov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu a usporiadaní – 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;
- zabezpečenie preloženia jestvujúceho 22 kV VN el. vedenia vzdušného a uloženie do kábla v záujmovom území (medzi OZ Zátvor II a severným obchvatom I/51) vo vymedzenom rozsahu;
- budovanie siete verejného osvetlenia s prepojením na príslušné urbanizované územie;
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie;

e) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
- rekonštrukcia a obnova jestvujúcich vodovodných zariadení a siete v riešenom území;
- 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 využitie v zmysle stanovenej koncepcie.

Požiadavky na stavebnú uzáveru

Návrh ÚPN-Z Obytná zóna Zátvor II nevyžaduje vyhlásenie stavebnej uzávery v dotknutom území.

Požiadavky na asanácie

V riešenom území sa nepredpokladajú nároky na asanáciu jestvujúcich stavebných fondov.

V súlade s príslušným vyšším stupňom ÚPD je potrebné v návrhovej etape zabezpečiť preloženie 22 kV VN el. vedenia a uloženie do zemného kábla vo vymedzenom rozsahu záujmového územia medzi Obytnou zónou Zátvor II a severným obchvatom I/51.

V návrhovej etape si v záujmovom území vyžiada prestavba jestvujúcej križovatky Východná ulica – Novomestská ulica – Tesco z priesečnej na okružnú asanácie komunikácií v nevyhnutnom rozsahu.

V prípade kolízie s navrhovanej výstavby bytových domov C32, E31 s OP trasy prívodu vody DN 1000 pri Piešťanskej ceste (na základe vytýčenia v teréne) bude potrebné v etape reálnej výstavby týchto objektov zabezpečiť ochranu vodovodu, prípadne jeho obnovu a preloženie v trase a úseku podľa reálnych priestorových pomerov.

A.2.12 Návrh záväznej časti

Záväznú časť Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II tvoria regulatívy definované v jednotlivých výkresoch grafickej časti a príslušných ustanovení textovej časti.

A.2.12.1 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulatívy priestorového usporiadania:

Regulatívy priestorového usporiadania sú definované vo výkrese B.05, určujúcom hierarchické usporiadanie územia v v štyroch úrovniach:

- zóna
- funkčný blok – C, D, E
- stavebný blok (celok) – C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, E1, E2, E3
- objekty BD , C11, C12, C21, C22, C31, C32, C33, D11, D12, D21, D22, D31, D32, D41, D42, D43, E11, E12, E21, E22, E31, E32

a ich priestorové vymedzenie vrátane základného vymedzenia hlavných verejných priestorov. Súčasťou regulatívov je aj určenie typu zástavby vo vymedzených funkčných blokoch – (bloková / bodová).

Regulatívy funkčného využívania územia sú definované vo výkrese B.02, určujúcom:

- funkčné využitie objektov – bytové domy, bytové domy s občianskou vybavenosťou
- vymedzenie objektov statickej dopravy a technického zázemia BD pod terénom
- rozsah plôch verejnej zelene vnútroblokového zelene a súkromnej zelene predzáhradiek pričlenených k bytovým domom
- lokalizáciu verejných a poloverejných priestorov určených pre spoločenské kontakty obyvateľov a detské ihriská.

A.2.12.2 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia:

Regulatívy verejného dopravného vybavenia sú definované vo výkrese B.03, určujúcom pre zabezpečenie dopravnej obsluhy obytnej zóny potrebu vybudovať:

- novú miestnu komunikáciu v kategórii MO 8,0/40 funkčnej trojedy C3 trasovanú po obvodě obytnej zóny od Novomestskej ulice po predĺženie Sibírskej ulice, vrátane stykovej križovatky s Piešťanskou cestou v určenom priestore a rozsahu;
- priame prepojenia na rampy do podzemných podlaží jednotlivých bytových domov vrátane pripojených vnútorných komunikácií parkovísk (s pokračovaním rampou do podzemných parkovísk) v určenom rozsahu;
- priechody pre chodcov, s bezbariérovou úpravou a pásmi pre nevidiacich a slabozrakých na komunikáciách v optimálnej vzdialenosti;
- predĺženie jestvujúceho úseku Novomestskej ulice vybudovaním miestnej komunikácie ukončenej na východnej strane stykovou križovatkou s navrhovanou miestnou komunikáciou trasovanou po obvodě obytnej zóny Zátvor II, pričom táto komunikácia bude vo vymedzenom úseku centra riešeného územia v dĺžke cca 65 m prebudovaná na pešiu zónu so zvláštnym dopravným režimom, zostávajúce úseky budú zaslepené, s prejazdom len pre autobusy hromadnej dopravy;
- cyklistickú cestičku trasovanú po oboch stranách Novomestskej ulice a jej predĺženie východným smerom dvoma jednosmernými pruhmi v určenom rozsahu;
- systém spevnených plôch a chodníkov v určenom rozsahu a štruktúre;

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

- centrálny spoločenský priestor námestia v centrálnej polohe vo vymedzenom rozsahu;
- primeraný počet parkovacích stání a kapacity statickej dopravy podľa stanovenej koncepcie lokalizovanej najmä v podzemných parkoviskách ako súčasť objektov bytových domov, pričom 4% bude vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- v rámci statickej dopravy primeraný počet stojanov pre bicykle;
- trasu MAD v predĺžení Novomestskej ulice východným smerom k Sibírskej ulici, s vytvorením novej obojsmernej zastávky MAD v priestore novokoncipovaného námestia.

Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

Regulatívy verejného technického vybavenia sú definované vo výkrese B.04, určujúcim pre zabezpečenie vybavenia obytnej zóny technickým vybavením v oblasti:

Vodovodnej siete:

- zabezpečiť napojenie rozvojového územia obytnej zóny na jestvujúci vodovod DN 200 na Novomestskej ulici;
- vybudovať a zokruhovať novú vodovodnú trasu s miestom napojenia na jestvujúci vodovod na Novomestskej ulici;
- realizovať odbočenia DN 100 pre vodovodné prípojky bytových domov v zmysle stanovenej priestorovej koncepcie;
- zabezpečiť dodávku požiarnej vody v potrebnom rozsahu a množstve.

Kanalizačnej siete:

- vybudovať novú jednotnú kanalizáciu, ktorej trasa bude vedená v navrhovaných komunikáciách a verejne prístupnej zeleni medzi domami v určených trasách;
- v uličnom priestore pri jestvujúcom vodovodnom privádzači DN 1000 bude realizovať navrhovanú kanalizáciu vyššie položenú ponad jestvujúci vodovod DN1000 iba pre odvedenie vôd z komunikácie a príľahlých parkovísk;
- jednotnou kanalizáciou odvádzať:
 - odpadové vody (dažďové aj splaškové) od bytových domov, kde dažďové vody budú v škrtenom množstve,
 - dažďové vody z kostrovej komunikácie (nie z parkovísk popri komunikácii) priamo bez škrtenia, bez retencie a prečistenia dažďových vôd, teda súčasťou jednotnej kanalizácie budú aj dažďové prípojky od cestných uličných vpustov a žľabov,
 - dažďové vody z parkovísk bytových domov v škrtenom množstve za retenciu, ktoré sa pred vyústením do jednotnej kanalizácie prečistia v ORL na max. znečistenie 1,0 mg/l NEL;
- splaškovou kanalizáciou – prípojkami odvádzať odpadové vody od bytových domov do jednotnej kanalizácie ako aj dažďové vody v škrtenom množstve zaústené v spodnom úseku splaškovej kanalizácie;
- pri odvádzaní dažďových vôd súčasťou stanovených zásad hospodárenia s dažďovou vodou:
 - treba realizovať opatrenia 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).

Zásobovania elektrickou energiou:

- napojenie na elektrickú energiu riešiť zo 4 navrhovaných distribučných trafostaníc pripojených na VN linku vedenú medzi transformačnými stanicami TS 0084-220 a TS 0084-225.;
- navrhovaný káblový rozvod napojiť z nových blokových transformačných staníc a trasovať vo vymedzených verejných priestoroch obytnej zóny, káblový okružný rozvod navzájom prepojiť tak, aby rozvod el. energie bol zabezpečený prostredníctvom mrežovej siete.

Verejného osvetlenia:

- vybudovať verejné osvetlenie verejných uličných priestorov a plôch verejnej parkovej zelene, osvetľovaciu sústavu rozdeliť do okruhov podľa postupu výstavby jednotlivých blokov BD.

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

Zásobovania teplom:

- dodávky tepla pre navrhovanú bytovú výstavbu pre účely ústredného vykurovania a ohrev teplej vody budú zabezpečiť horúcovodnou sieťou;
- pripojenie navrhovaných objektov bytových a polyfunkčných objektov v blokoch C1, C2, CE, D1, D2, D3, E1, E2, E3 bude zabezpečiť predĺžením existujúceho vodovodu 2xDN 200 v priestore križovatky Východná – Novomestská ul. novým horúcovodom DN 150 trasovanom v Novomestskej ul., z ktorého budú vedené HV prípojky k jednotlivým objektom BD;
- objekty v bloku D4 napojiť na HV sieť prípojkou z horúcovodu vybudovanom pre zásobovanie bytových domov realizovaných v lokalite Arboria I.

Zásobovania zemným plynom:

- v riešenom území nebudovať plynovodnú sieť.

Telekomunikácií a spojov:

- podmienky a spôsob napojenia lokality definovať určeným poskytovateľom telekomunikačných služieb.

A.2.12.3 Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, v urbánnych priestoroch, s určením zastavovacích podmienok

Regulatívy umiestnenia stavieb sú definované vo výkrese B.06, určujúcom pre stavebné bloky (celky) a navrhované stavby v nich:

- ich vymedzenie stanovenými stavebnými čiarami
- minimálne odstupy a vzdialenosti
- maximálnu podlažnosť a výšku stavieb
- vymedzenie prípustných výškových akcentov a stanovenie ich podlažnosti a výšky
- vymedzenie navrhovaných vnútorných priehľadov v obytnej zóne.

A.2.12.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Vybavenosť jednotlivých objektov je potrebné riešiť v zmysle platných STN.

Pri realizácii budúcej zástavby je potrebné zabezpečiť napojenie všetkých objektov na technickú infraštruktúru v komplexnom rozsahu:

- zásobovanie el. energiou
- dodávky tepla z horúcovodnej siete
- zásobovanie vodou z verejnej vodovodnej siete
- odvádzanie splaškových vôd do verejnej kanalizácie
- odvádzanie dažďových vôd do dažďovej kanalizácie
- napojenie objektov na telekomunikačnú sieť.

Pre každý objekt je potrebné zabezpečiť prístup na verejnú komunikáciu podľa návrhu riešenia.

V jednotlivých vymedzených blokoch je potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre separovaný zber a odvoz komunálneho odpadu v potrebnom rozsahu, podľa koncepcie stanovenej mestom Trnava.

Všetky objekty a verejné priestory je potrebné riešiť ako bezbariérové i pre imobilných užívateľov.

A.2.12.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

Nové stavby na území obytnej zóny Zátvor II budú:

- svojim usporiadaním, hmotami a tvaroslovím nadväzovať na doposiaľ realizovaných a pripravovaných výstavbu v rámci 1. etapy budovania priestoru Zátvor – Arboria I;
- zohľadniť pripravovanú výstavbu obchodného areálu medzi riešeným územím a Východnou ulicou;
- zachovávať jestvujúce svetlotechnické podmienky obytných budov na príľahlom území;
- dodržiavať predpísané odstupové a bezpečnostné vzdialenosti z hľadiska požiarnej ochrany.

A.2.12.6 Určenie stavieb, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Pre stavby umiestňované na plochách vymedzených ako riešené územie obytnej zóny Zátvor II s podrobnosťou nahrádzajúcou územné konanie, ktoré sú súčasťou riešenia Prílohy D tohto Územného plánu zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II sa po schválení tejto územnoplánovacej dokumentácie nebude v zmysle § 39 odst. 3a vyžadovať rozhodnutie o umiestnení stavby v prípade, že v stavebnom konaní predložená dokumentácia – PSP bude vypracovaná v súlade s Územným plánom zóny Obytná zóna Trnava – Zátvor II vrátane prílohy D.

A.2.12.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť nové rozdelenie územia zóny v zmysle stanovenej koncepcie na plochách vymedzených pre:

- Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie a rozširovanie plôch verejnej zelene a parkových plôch v riešenom území obytnej zóny na vymedzených plochách;
 - budovanie priestorov spoločenských kontaktov a ihrísk v rámci plôch zelene – ako verejných priestorov v zmysle stanovenej koncepcie;
 - budovanie sprievodnej zelene komunikácií ako ich nedeliteľnej súčasti v rozsahu predpísanom záväznou časťou príslušného vyššieho stupňa ÚPD;
 - vybudovanie stavebno-technických protihlukových opatrení (protihluková bariéra) vrátane izolačnej zelene v návrhovom období na vymedzených plochách v lokalite severný obchvat I/51 – úsek v dotyku obytnej zóny Zátvor II,
 - vybudovanie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v lokalite – v priestorovom riešení umožňujúcom uplatnenie kapacitných kontajnerov zapustených pod terénom

na úseku doprava:

- budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v lokalite obytnej zóny Zátvor II v zmysle stanovenej koncepcie, vrátane prepojenia s Veternou ul. a Piešťanskou cestou vo vymedzenom rozsahu;
- rozširovanie a budovanie siete a zariadení MAD a PAD v riešenom území s napojením na sieť MAD mesta Trnava podľa stanovenej koncepcie;
- vybudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu, vrátane ich vybavenia príslušným kvalitným mobiliárom;
- vybudovanie verejných cyklistických trás v riešenom území vo vymedzenom rozsahu;
- budovanie parkovacích plôch pre rezidentov a návštevníkov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu a usporiadaní – ako verejného dopravného vybavenia mesta.

na úseku energetiky:

- rozvoj verejnej horúcovodnej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
- rozvoj verejnej elektrickej siete v zmysle stanovenej koncepcie;
- zabezpečenie preloženia jestvujúceho 22 kV VN el. vedenia vzdušného a uloženie do kábla v záujmovom území (medzi OZ Zátvor II a severným obchvatom I/51) vo vymedzenom rozsahu;
- budovanie siete verejného osvetlenia s prepojením na príľahlé urbanizované územie;

Územný plán zóny
Obytná zóna
Trnava – Zátvor II
A. Textová časť

- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie;

na úseku vodného hospodárstva:

- rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
- rekonštrukcia a obnova jestvujúcich vodovodných zariadení a siete v riešenom území;
- 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 využitie v zmysle stanovenej koncepcie,
- vymedzenie blokov zástavby (C, D, E) a pre pre výstavbu bytových domov (C1-C3, D1 – D4, E1 – E3).

A.2.12.8 Požiadavky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené najmä jestvujúcimi a novonavrhovanými verejnými priestranstvami, kde sa bude realizovať výstavba sietí a rozvodov verejného technického vybavenia a verejného dopravného vybavenia vrátane konečnej úpravy týchto priestorov, ako aj na zakladanie plôch verejnej zelene na ploche novovymedzených verejných priestorov.

V riešenom území sa asanácie vyvolané novou výstavbou nebudú realizovať.

V záujmovom území je potrebné v návrhovom období realizovať asanácie v nevyhnutnom rozsahu pri prestavbe jestvujúcej priesečnej križovatky Východná – Novomestská ul. - Tesco na okružnú križovatku.

A.2.12.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Stavby verejnoprospešné v riešenom a záujmovom území sú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejnú technickú a dopravnú vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia:

- Verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
 - budovanie zariadení predškolskej a školskej vybavenosti, sociálnej a športovorekreačnej vybavenosti v riešenom území (aj ako súčasť mestotvornej polyfunkcie v rámci obytných objektov).
- Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
 - zakladanie a rozširovanie plôch verejnej zelene a parkových plôch v riešenom území obytnej zóny na vymedzených plochách;
 - budovanie priestorov spoločenských kontaktov a ihrísk v rámci plôch zelene – ako verejných priestorov v zmysle stanovenej koncepcie;
 - budovanie sprievodnej zelene komunikácií ako ich nedeliteľnej súčasti v rozsahu predpísanom záväznou časťou príslušného vyššieho stupňa ÚPD;
 - vybudovanie stavebno-technických protihlukových opatrení (protihluková bariéra) vrátane izolačnej zelene v návrhovom období na vymedzených plochách záujmového územia v lokalite severný obchvat I/51 – úsek v dotyku obytnej zóny Zátvor II,
 - vybudovanie systému separovaného zberu komunálneho odpadu v lokalite – v priestorovom riešení umožňujúcom uplatnenie kapacitných kontajnerov zapustených pod terénom.
- Verejnoprospešné stavby na úseku doprava:
 - budovanie komunikácií na verejných priestranstvách rozvojových plôch v lokalite obytnej zóny Zátvor II v zmysle stanovenej koncepcie, vrátane prepojenia s Veternou ul. a Piešťanskou cestou vo vymedzenom rozsahu;
 - prebudovanie priesečnej križovatky Nýchodná – Novomestská ul. - Tesco na okružnú križovatku (v záujmovom území);
 - rozširovanie a budovanie siete a zariadení MAD a PAD v riešenom území s napojením na sieť MAD mesta Trnava podľa stanovenej koncepcie;

- vybudovanie peších zón a priestorov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu, vrátane ich vybavenia príslušným kvalitným mobiliárom;
- vybudovanie verejných cyklistických trás v riešenom území vo vymedzenom rozsahu;
- budovanie parkovacích plôch pre rezidentov a návštevníkov na verejných priestranstvách vo vymedzenom rozsahu a usporiadaní – 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;
- zabezpečenie preloženia jestvujúceho 22 kV VN el. vedenia vzdušného a uloženie do kábla v záujmovom území (medzi OZ Zátvor II a severným obchvatom I/51) vo vymedzenom rozsahu;
- budovanie siete verejného osvetlenia s prepojením na príslušné urbanizované územie;
- rozvoj siete telekomunikácií v zmysle stanovenej koncepcie;

e) Verejnoprospešné stavby na úseku vodného hospodárstva:

- rozvoj verejnej vodovodnej siete a zariadení v zmysle stanovenej koncepcie;
- rekonštrukcia a obnova jestvujúcich vodovodných zariadení a siete v riešenom území;
- 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 využitie v zmysle stanovenej koncepcie.

A.2.12.10 Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí riešenia verejnoprospešných stavieb je súčasťou riešenia príslušných častí výkresov B.02, B.03 a B.04.