ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ:
Mesto Šaľa
v zastúpení:
Mestský úrad v Šali
Námestie sv. Trojice č. 7
92715 Šaľa

Poverená osoba za obstaranie:
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Zhotoviteľ:
SAN – HUMA ´90 s.r.o.
Župné námestie č. 9
94901 Nitra
tel.: +421 37 6524077
fax: +421 37 6524072
e-mail: san-huma90@stonline.sk
Zodpovedný zástupca za plnenie úlohy:
Ing. Ľubomír Holejšovský, riaditeľ spoločnosti

Hlavný riešiteľ úlohy:
Ing. arch. Vladimír Jarabica
Ing. Ľubomír Holejšovský

Riešiteľský kolektív:
Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus
Ing. Ľubomír Holejšovský - architektúra
Ing. Jozef Kyselica – dopravné systémy
Ing. František Janega – vodné hospodárstvo
Ing. Peter Valent – zásobovanie teplom
Ing. Robert Vitko – zásobovanie plynom
Ing. Georgina Cigáňová – zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikačné rozvody
Eva Ostertágová – požiarna ochrana

Vymedzenie predmetu riešenia

Predmetom úlohy je v zmysle zmluvy o dielo vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu“ v rozsahu a obsahu špecifikovanom v zmysle realizačnej zmluvy o dielo vrátane súčinnosti spracovateľa pri verejnom prerokovaní dokumentácie. Predmetom riešenia je vymedzené územie v územno-priestorovom celku Šalianska tabuľa v jeho vymedzenej časti v lokalite Pri váhu.

Pre riešenie zo strany obstarávateľa bolo vymedzené územie na riešenie v zadaní – územie sa nachádza v katastrálnom území mesta Šaľa, situované je v juhovýchodnej polohe územia mestskej časti Šaľa v priestore Šalianskej tabule s vymedzením územia v predĺžení ulice Družstevná, ochrannej hrádze rieky Váh a plochou nezastavaného poľnohospodársky súvisle obrábaného územia. Hranica riešeného územia je zdokumentovaná v grafických prílohách. Celková plocha riešeného územia zóny vymedzená obstarávateľom je 6,8672 ha. Vzhľadom na územné súvislosti ktoré vyplynuli z polohy a technických súvislostí riešenia verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry je základná priestorová koncepcia využitia širšieho územia riešená pre celé nezastavané územie územného celku Šalianskej tabule. Územný rozsah návrhu možného riešenia širších územných súvislostí je 64,3759 ha.

Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

V roku 2004 bol schválený územný plán (ďalej len ÚPN) pre mesto Šaľa Mestským zastupiteľstvom v Šali, dňa 24.6.2004. Následne boli pre ÚPN mesta Šaľa spracované a schválené zmeny a doplnky č. 1 až 5. V ÚPN mesta Šaľa v rámci jeho zmien a doplnkov č.3 a 5 bola časť územia v polohe Šalianskej tabule navrhnutá pre stavebný rozvoj s podmienkou pre dané územie spracovať ÚPN zóny pre určenie podmienok a usmernenie realizácie stavebných zámerov.

Z tohto dôvodu mesto Šaľa poverilo kompetentných pracovníkov MsÚ v Šali zabezpečiť pre územie „Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu“ spracovanie územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zóny so zámerom podrobnejšieho zhodnotenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v súlade s požiadavkami ÚPN mesta Šaľa, podmienkami vymedzeného územia a potrebami mesta.

Mesto Šaľa v zastúpení MsÚ v Šali zabezpečilo v roku 2015 výberové konanie na vypracovanie ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu. V zmysle doručených ponúk bolao výberové konanie vyhodnotené s návrhom na podpísanie zmluvy so spoločnosťou SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra. Na základe dohodnutých postupov bol urobený prieskum a rozbor riešeného územia zóny a vyhotovený zadávací dokument pre spracovanie návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu. Zadávací dokument pre spracovanie ÚPN zóny bol schválený Mestom Šaľa uznesením zo 7. zasadnutia MZ v Šali č. 7/2015-VII. zo dňa 22.10.2015. Dôvodom pre obstaranie územného plánu zóny je zabezpečiť dokument, ktorý určí urbanistické pravidlá rozvoja územia v danej zóne Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu v nadväznosti na zámery, zásady a podmienky určené v ÚPNO mesta Šaľa.

Hlavné ciele a problematika riešenia

Cieľom predmetu obstarania je získať návrh ÚPN zóny na vymedzené územie Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu pre urbanistické usporiadanie t.j. funkčné a priestorové využitie územia v kontexte na územné súvislosti zastavaného územia mesta Šaľa a v súlade so schválenými zásadami a záväznými podmienkami Územného plánu mesta Šaľa a jeho zmien a doplnkov a zadávacieho dokumentu pre ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu.

Riešenie je cielené na upresnenie a spodrobnenie urbanistickej koncepcie podľa Územného plánu mesta Šaľa a stanovenie záväzných regulatívov pre realizáciu výstavby, dopravnej a technickej infraštruktúry vo vymedzenom území a v kontexte širších územných súvislostí. **Dokumentácia ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu nebude nahrádzať dokumentáciu pre územné konanie a rozhodnutie.**

Základné ciele pre rozvoj územia zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sú formulované do týchto základných téz:

- na vymedzenom území vytvoriť obytnú zónu v kontinuálnej väzbe na plochy vybavenosti a prírodné prostredie pri rieke Váh s prepojením na zastavané územie mesta;
- funkčné prvky obytnej zóny rozvíjať vo väzbe na koncepciu mesta danú ÚPNO mesta Šaľa a to v oblasti:
- dopravnej koncepcie v napojení územia na cestný dopravný systém mesta cez predĺženie komunikácie na Družstevnej ulici;
- významovej polarizácie priestorov v širšom lokálnom území pri formovaní jadier a línií miestneho a lokálneho významu;
- napojenia hlavných rozvodov technickej infraštruktúry v území zóny na systém rozvodov technickej infraštruktúry mesta;
- na území obytnej zóny vytvoriť podmienky pre plochy sídelnej vegetácie s ich zapojením do systému kostry sídelnej vegetácie na území mesta.

Požiadavky na obsah a rozsah dokumentácie

Obstarávateľ špecifikoval rozsah pre spracovanie ÚPN zóny v zmluve o dielo v súlade s vyhl. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Dokumentácia ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu nebude nahrádzať dokumentáciu pre územné konanie a rozhodnutie. Dokumentácia bude podkladom pre rozdelenie pozemkov novou parceláciou a vyhotovenie nových geometrických plánov stavebných pozemkov.

Poloha územného plánu zóny v kontexte rozvoja mesta

V zmysle schválenej koncepcie ÚPN mesta Šaľa sa vo vymedzenom území navrhuje vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj bývania v prevahe ndividuálnej formy zástavby s väzbou na diferencovanú formu zástavby nízkopodlažných bytových alebo polyfunkčných domov s limitovanou podlažnosťou do 4 nadzemných podlaží s umiestnením vybavenostných funkcií v kontaktných polohách Družstevnej ulice. V území Šalianskej tabule sa požaduje vytvárať podmienky pre centrum lokálneho významu z hľadiska umiestňovania vybavenostných aktivít v priestore vymedzenom pri Družstevnej ulici a lokalizovať vybavenostné funkcie s mestským významom vo vzťahu k navrhovanému územiu rekreačnej zóny pri Váhu.

Zoznam použitých podkladov, dokumentácií a zdroje poznania a informácií o území a zhodnotenie ich využiteľnosti

Pri spracovaní ÚPN zóny spracovateľ využil prieskumy a rozbory stavu riešeného územia, platnú územnoplánovaciu dokumentáciu a dostupné a aktuálne územnoplánovacie podklady dotýkajúce sa riešeného územia ako aj existujúce dokumenty a súbory informácií o riešenom území obstarávané orgánmi územného plánovania na úrovni Slovenskej republiky, Nitrianskeho samosprávneho kraja, mesta Nitra, orgánmi štátnej správy a inými subjektami týkajúce sa riešeného územia ako sú:

- stratégie trvalo udržateľného rozvoja, stratégie štátnej environmentálnej politiky, environmentálne akčné programy a odvetvové koncepcie,
- projekty vodohospodárskych a melioračných úprav pozemkov,
- dokumenty územného systému ekologickej stability, územné priemety ochrany prírody a krajiny, programy starostlivosti o prírodu a krajinu,
- programy ochrany kultúrneho a historického dedičstva,
- programy odpadového hospodárstva,
- koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života mesta.

Pri spracovaní ÚPN zóny boli použité nasledovné podklady:

a) dokumentácie a dokumenty
- dokument z vykonaného prieskumu a rozboru stavu vymedzeného a kontaktného územia zóny (vykonané v roku 2015, SAN – HUMA ´90 s.r.o. Nitra), východiskový podklad;
- dokumentácia ÚPN mesta Šaľa (schválená v roku 2004) a jej neskorších zmien a doplnkov a VZN mesta Šaľa (a jeho zmien a doplnkov) ktorým je vyhlásená záväzná časť ÚPN mesta Šaľa, záväzný a východiskový podklad;
- dokumentácia pre územné konanie pre zástavbu rodinných domov (vypracoval Ing. Draškovič v roku 2014); smerný podklad;
- zadanie pre spracovanie ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu, schválené Mestom Šaľa uznesením zo 7. zasadnutia MZ v Šali č. 7/2015-VII. zo dňa 22.10.2015, záväzný a východiskový podklad;

b) mapové podklady
- digitálna katastrálna mapa riešeného územia v časti katastra Šaľa, podklad aktuálny k roku 2014;
- zákresy polohy vedení technických sietí v území – podklady od správcov verejných sietí aktuálne k roku 2015;
- letecká snímka, ortofotomapa vyhotovená v roku 2014, informatívny podklad;

c) iné podklady
- fotodokumentácia stavu územia, podklad aktuálny k roku 2015;
- Ďalšie použité podklady sú uvedené v závere textovej časti v poznámkovom aparáte (zoznam viď. záver tejto textovej časti).

Zhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie

<u>Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni sídelného útvaru</u>

Pre mesto Šaľa bola spracovaná dokumentácia územného plánu obce – mesta Šaľa (ďalej len ÚPNO mesta Šaľa) ktorá bola schválená v roku 2004. V neskoršom období boli riešené a schválené zmeny a doplnky č. 1, 2, 3, 4 a 5. Schválením nadobudla predmetná dokumentácia záväznosť v rozsahu „Všeobecne záväzného nariadenia o územnom pláne mesta Šaľa“. Dokumentácia ÚPNO mesta Šaľa je základným východiskovým podkladom pre riešenie územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov nižšieho stupňa na úrovni zóny a špecifikuje záväzné a smerné časti pre územné rozhodovanie o funkčnom a priestorovom využití územia v meste Šaľa. Pre základnú koncepciu formovania územia sú v ÚPNO mesta Šaľa dané podmienky pre rešpektovanie širších priestorových súvislostí:

- prírodným fenoménom v území je rieka Váh a jej sprievodná zeleň
- hlavná koncepčná mestská (miestna) urbanistická os Vršky je definovaná v polohe línie Družstevnej ulice a jej predĺženia k územiu pri rieke Váh
- miestne urbanistické centrum je definované v polohe pri Družstevnej ulici v priestore územia Šalianska tabuľa - Vršky
- územie v tejto časti mesta v základnom priestorovom členení je definované v územnými a priestorovými celkami Vršky sever, Vršky centrum, Vršky juh a Šalianska tabuľa.

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území vyvolá požiadavky na postupné zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu – orná pôda. ÚPNO mesta Šaľa určuje prevládajúce funkčné využitie vymedzeného územia pre zložky bývania s centrom

základnej vybavenosti. Stavebná štruktúra je definovaná pre diferencovanú podlažnosť zástavby v rozsahu 2. nadzemných podlaží vo formách uličnej voľnej štruktúry a vo vymedzených polohách s limitom zástavby 4. nadzemných podlaží v kompaktnej alebo voľnej uličnej štruktúre v polohe okolo Družstevnej ulice.

Z hľadiska postupnosti stavebného rozvoja koncepcia preferuje kontinuálny rozvoj s väzbou na zastavané územie. Paradoxne stavom vlastníckych vzťahov je požiadavka na stavebný rozvoj v prvom poradí v polohe územnej časti pri Váhu. V nadväznosti na stavebný rozvoj v lokalite pri Váhu sa predpokladá další stavebný rozvoj v polohách pozdĺž Družstevnej ulice, kde sa predpokladá sformovať stavebnú štruktúru v zmysle uličnej voľnej alebo kompaktnej nízkopodlažnej zástavby so vznikom verejných priestorov (námestí a ulíc) a súkromných priestorov (obytných dvorov).

V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry návrh ÚPNO mesta Šaľa špecifikuje požiadavky na rozšírenie verejných priestorov vo forme miestnych ulíc a námestia v polohe navrhovanej plochy pre funkcie vybavenosti. V koncepčnom návrhu stanovuje polohu a potrebu riešenia základných verejných priestorov.

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry návrh ÚPNO mesta Šaľa špecifikuje potreby na rozšírenie verejných rozvodov technických sietí v nadväznosti na jestvujúce primárne rozvody. V koncepčnom návrhu stanovuje smer a potrebu riešenia jednotlivých verejných rozvodov a špecifikuje predpokladané kapacity energetickej a mediálnej náročnosti.

Záväzná časť ÚPNO mesta Šaľa vo vymedzenom území špecifikuje verejnoprospešné stavby v oblasti základnej občianskej vybavenosti, dopravnej vybavenosti a technickej vybavenosti takto:

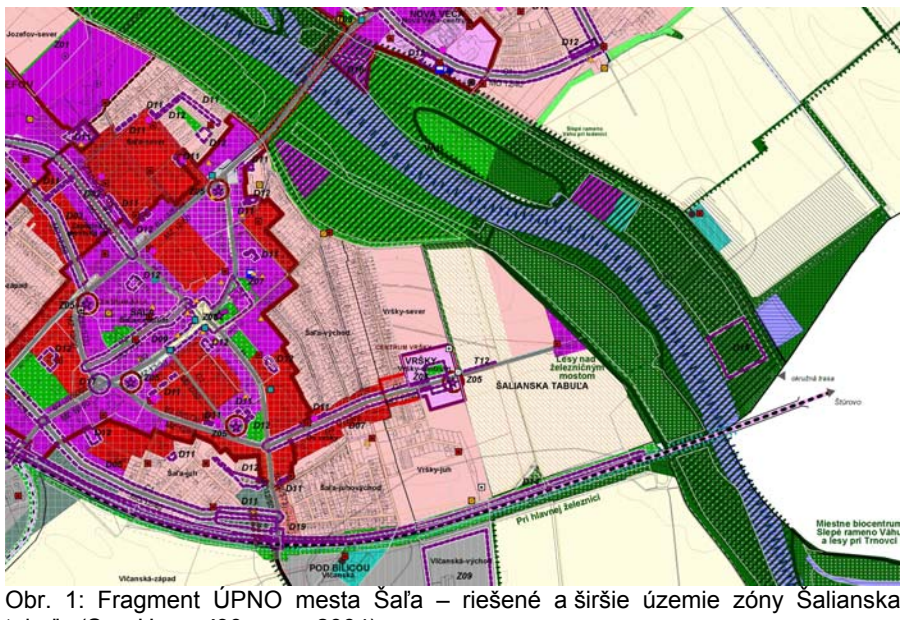
Z05 - vhodná poloha pre možnosť umiestnenia stavebnej dominanty

Z06 - plochy pre umiestnenie základnej obianskej vybavenosti

D07 - zmena kategórie miestnej komunikácie na Družstevnej ulici (C1 MO 9-12/40)

D14 - protihluková stena pozdĺž železničnej trati

T12 – prípojka VTL a plynová regulačná stanica VTL/STL



Obr. 1: Fragment ÚPNO mesta Šaľa – riešené a širšie územie zóny Šalianska tabuľa (San-Huma ´90 s.r.o., 2004)

<u>Územnoplánovacie dokumentácie na úrovni zóny</u>

Na úrovni zóny neboli dotraz spracované žiadne územnoplánovacie dokumentácie a ani územnoplánovacie podklady.

Koncepcia ÚPN zóny Šalianska tabuľa na základe územných podmienokpredpokladá pre rozvoj v rozsahu celého územia vrátane riešeného územia lokality Pri Váhu s umiestnením 475 bytov v rodinnej a bytovej zástavbe čo je cca 1 850 obyvateľov. Tieto údaje sú smerné pre návrh technickej a dopravnej infraštruktúry v území zóny Šalianskej tabule.

V koncepcii ÚPN zóny Šalianska tabuľa v dopravnom systéme je hlavnou prístupovou cestou do územia cesta na Družstevnej ulici definovaná v cieľovom zámere ako lokálna hlavná zberná komunikácia vo funkčnej triede C1 v kategórii MO 9-12/40.

Údaje o súlade riešenia územného plánu so zadaním

Zadanie pre spracovanie územného plánu zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu vychádzalo z podmienok a zásad formulovaných v ÚPNO mesta Šaľa a z údajov prieskumov a rozborov stavu územia. Návrh riešenia ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je v súlade so zadávacími podmienkami obstarávateľa s korekciou v časti kde sú definované verejnoprospešné stavby vyplývajúce z dokumentácie ÚPNO mesta Šaľa ktoré sú v návrhu ÚPN zóny prehodnotené a doplnené o návrh ďalších verejnoprospešných stavieb v oblasti verejných a dopravných priestorov a trás verejnej technickej infraštruktúry.

Z hľadiska širších územných náväzností v oblasti dopravnej a technickej infraštruktúry v súvislosti s potenciálom voľných plôch územnej rezervy pre výhľadový stavebný rozvoj je načrtnutá koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania celého územia Šalianskej tabule so smerným návrhom rozširovania technickej infraštruktúry.

Funkčné využitie pozemkov a ich priestorové usporiadanie v polohe pri Družstevnej ulici je riešené pre možnosť variantného využitia pre individuálne bývanie alebo pre umiestnenia skupinového bývania v nízkopodlažnej zástavbe a základnej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním alebo jednotlivo v samostatných objektoch.

Údaje o súlade návrhu územného plánu s legislatívou, dokumentáciou vyššieho stupňa a s požiadavkami v prerokovacom konaní

Návrh územného plánu zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu bol prerokovaný s dotknutými účastníkmi v súlade so stavebným zákonom a vystavený k verejnúmu pripomienkovaniu v termíne od 19.11.2015 do 20.12.2015. Požiadavky ktoré vyplynuli z prerokovacieho konania uvedené v súbornom stanovisku obstarávateľa boli zapracované do výsledného návrhu ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu predloženého na schvaľovanie v Mestskom zastupiteľstve v Šali. Návrh ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu bol v súlade so stavebným zákonom predložený Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky na posúdenie. OÚ v Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky dňa 19.1.2016 pod č. OU-NR-OVBP1-2016/006410-2 vydal stanovisko podľa §25 ods.1 zák. č. 50/1976/Zb. a jeho neskorších zmien a doplnkov o preskúmaní ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu v ktorom konštatuje, že návrh ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je v súlade s ÚPN regiónu Nitranskeho kraja, v súlade so schváleným zadaním ÚPN Z Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu a obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania je v súlade so stavebným zákonom a ostatnými súvisiacimi predpismi.

Údaje o schválení územného plánu

ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu bol predložený na schvaľovanie do Mestského zastupiteľstva dňa 28.1.2016. Mestské zastupiteľstvo dokument ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu prerokovalo a schválilo bez pripomienok. ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu bol schválaný uznesením Mestského zastupiteľstva č.1/2016-VII. dňa 28.1.2016.

RIEŠENIE ÚPNZ

1 ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V oddiele Širšie vzťahy a vymedzenie riešeného územia sa stanovujú základné vzťahy a podmienky vyplývajúce z kontextu polohy riešeného územia vo vzťahu k celému záujmovému územiu lokality Šalianska tabuľa a k mestu. V rámci tohto oddielu je špecifikované aj vymedzenie riešeného územia pre územnú časť – lokalitu pri Váhu. Územné súvislosti sú zdokumentované v grafickej časti vo výkrese č.1: Širšie územné vzťahy a súvislosti.

1.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO OPIS

Územie zóny Šalianska tabuľa sa nachádza v katastrálnom území mesta Šaľa na jeho juhovýchodnom okraji. Územie vymedzenej zóny sa nachádza mimo hranicu zastavaného územia masta Šaľa vymedzenú k 1.1.1990. Územne sa vymedzuje polohou medzi zastavaným územím mesta, ochrannou hrádzou rieky Váh po jej pravom brehu a železničnou traťou. Celková plocha širšieho územia zóny vymedzenej disponobilnými plochami pre stavebný rozvoj v PFCelkoch Vŕšky a Šalianskej tabule je 64,3759 ha. Hranica územia obytnej zóny s disponobilnými plochami pre stavebný rozvoj je zdokumentovaná vo výkrese č.1 Širšie územné vzťahy a súvislosti.

Riešené územie ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je vymedzené na východnom okraji územia Šalianskej tabule. Územie je situované v polohe pri ochrannej hrádzi rieky Váh na konci predĺženia Družstevnej ulice. Celková rozloha vymedzeného územia zóny v lokalite pri Váhu pre riešenie územným plánom je 6,8672 ha. Hranica riešeného územia ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je zdokumentovaná vo výkresoch výkresovej časti dokumentácie.

V rámci vymedzenej hranice riešeného územia sú začlenené parcely evidované v katastrálnom území Šaľa pod č.: 2844/2, 2845/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 2846/1,2, 2847/1,2,3,4, 2848/1,2,3,5, 2849, 2850, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857(časť parcely), 5062/2.

V rámci riešenia súvislostí líniových stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry sa zasahuje do širšieho územia mimo vymedzenú hranicu riešeného územia zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu. Pre riešenie STL pynofikačného prepojenia, vodovodného pripojenia a kanalizačného pripojenia sa zasahuje do územia v ktorom sú evidované parcely v katastrálnom území Šaľa pod č.: 4457/1 (Družstevná ulica). Pre riešenie úpravy parametrov hlavnej prístupovej cesty a formovanie ulice v predĺžení Družstevnej ulici sa zasahuje do pozemkov na parcelách č. 2839/1, 2840, 2843, 2844/1,8, 2848/1, 2848/11, 2857, 2858, 2859/4,5.

Vymedzené územie zóny Šalianska tabuľa je rovinné v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska plocha, malá časť územia kde je aj stará zástavba je bez využitia. Prístup do územia je z Družstevnej ulice a jej navrhovaného predĺženia po ochrannú hrádzu rieky Váh. Na vymedzenom území sú umiestnené verejné inžinierske siete – sú tu vedené vzdušné a zemné káblové VN vedenia, VTL plynovod a STL prípojný plynovod, V polohe Družstevnej ulice je uložená uličná splašková kanalizácia DN400, verejný vodovod DN 225 a DN 100 a rozvod verejného osvetlenia.

V území nebol robený žiadny inžiniersko-geologický prieskum a pre územie nebolo vyhotovené podrobné polohopisné a výškopisné zameranie. Nebol urobený ani prieskum na výskyt radónového rizika. Potrebné údaje pre návrh ÚPN Zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu boli využité z informačných zdrojov o všeobecných podmienkach katastrálneho územia mesta Šaľa.

Na výskyt povrchovej vody vo vymedzenom území zóny má vplyv geologické podložie a výskyt atmosférických zrážkových vôd v lokalite. Množstvo zrážkových vôd má vplyv na úroveň hladiny spodnej vody v území. Pre návrh odvádzania povrchových zrážkových vôd z územia je nutné poznať predpokladané množstvá zrážkovej vody, ktorú bude potrebné z územia odvádzať. Pri realizácii zástavby bude potrebné urobiť prepočet odvodu dažďových vôd vsakovaním (posúdenie vsakovacej schopnosti horninového podložia) na podklade údajov Slovenského hydrometeorologického ústavu zo sledovania periodicity dažďa za 2 roky a 50 rokov v časových intervaloch 15, 20, 30, 40, 50, 60, 90, 120 a 180 minút a úhrnu atmosférických zrážok za jednotlivé mesiace v v kritickom roku pre lokalitu Šaľa je štatisticky evidovaný priemerný ročný úhrn zrážok 550 – 600 mm.

1.2 PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPNO MESTA ŠAĽA

Záväzné časti UPNO mesta Šaľa s dopadom na riešené územie podľa jednotlivých oblastí:

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia a rozvoja sídelnej štruktúry:

- podporovať územný rozvoj na území mesta v smere sídelných rozvojových osí výstavbou príslušných infraštrukturálnych a komunikačných zariadení;
- formovať rozvoj urbanistickej štruktúry mesta pomocou koncepčných prvkov: urbanistických územno - priestorových celkov, urbanistických centier, urbanistických osí, urbanistických dominánt;
- formovať a podporovať rozvoj priestorovo funkčných celkov urbanistického typu usporiadaných do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta:
  - ÚP-Celok Šalianska tabuľa ako obytný urbanistický celok mestského charakteru s územnou rezervov pre rozvojové funkcie bývania,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických centier usporiadaných do hierarchickej štruktúry:
  - lokálne centrum v PFČasti - Centrum Vršky,
- formovať a podporovať rozvoj urbanistických osí:
  - miestnu urbanistickú os Vŕšky v línii Družstevnej ulice;
- lokalizovať urbanistickú dominantu lokálneho charakteru v lokálnom centre Vŕšky;
- usmerňovať rozvoj priestorového usporiadania zástavby v mestskej kompaktnej uličnej nízkopodlažnej forme a voľnej forme v diferencovaných polohách územia,
- lokalizovať a podporovať v primeranom rozložení podľa definovanej koncepčnej štruktúry mesta:
  - vybavenostné funkcie základného charakteru – v rámci lokálneho centra Vŕšky tak, aby bola zabezpečená potreba základnej vybavenosti v primeranej pešej dostupnosti lokálne bývajúceho obyvateľstva;
- vytvárať podmienky a podporovať rozvoj polyfunkčnej zástavby v exponovaných polohách obytnej zóny.

2. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody, ochrany kultúrnych pamiatok a ochrany pôdneho fondu:

- formovať prírodnú štruktúru mesta v súlade s územným systémom ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu mesta pomocou prvkov: prírodné celky, biocentrá, biokoridory, prírodné dominanty a:
  - rešpektovať a podporovať priestorovo funkčné celky prírodného typu,
  - rešpektovať a podporovať biokoridor:
    - nadregionálneho významu - rieka Váh.

3. V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti územia:

- podporovať a vytvárať podmienky pre rozvoj základného školstva v území obytnej zóny;
- podporovať rozvoj zdravotníckych zariadení základného charakteru;
- vytvárať územné podmienky pre rozvoj kultúrnych zariadení:
  - základného charakteru v rámci lokálneho urbanistického centra Vršky;
- vytvárať územné podmienky a podporovať rozvoj športovo-rekreačných zariadení základného charakteru v rámci lokálneho urbanistického centra Vršky a vyššieho charakteru v kontakte s mestskou rekreačnou zónou pri rieke Váh.

4. V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry:

zásobovania pitnou vodou:
- rešpektovať hlavné prívody vody,
- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu vodovodov a vodárenských zariadení v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby pitnej vody,

odkanalizovania územia:
- podporovať a riešiť odkanalizovanie území v PFCelku Šalianska tabuľa,

zásobovania elektrickou energiou:
- podporovať postupnú kabelizáciu vzdušných VN a NN vedení v rámci zastavaného územia a na plochách navrhovaných na zastavanie,
- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu trafostaníc a rozvodov elektrickej energie v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby elektrickej energie;

zásobovania mesta plynom:
- podporovať postupnú realizáciu a rekonštrukciu regulačných staníc a rozvodov plynovodov v súlade s potrebami realizácie novej zástavby, alebo podľa vzrastu spotreby;

telekomunikačných a diaľkových zariadení:
- podporovať postupnú realizáciu nových rozvodov a rekonštrukciu jestvujúcich rozvodov v súlade s potrebami novej zástavby, alebo podľa vzrastu potreby telekomunikačných napojení.

5. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry:

- zabezpečiť rozvoj dopravnej siete na území zóny:
- prístupová komunikácia do zóny v polohe Družstevnej ulice;
- sieť miestnych obslužných a prístupových komunikácií v zóne;
- zabezpečiť v rámci novej zástavby riešenie potrieb normového parkovania na vlastnom pozemku;
- odporovať cyklistickú dopravu a realizáciu cyklistických trás a vytvoriť podmienky pre bezkolízny kontakt cyklistov s motorovými vozidlami.

II. Verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov

1. V oblasti zástavby, cestnej dopravy a technickej infraštruktúry (označenie podľa ÚPNO mesta Šaľa):

Z 05 priestor pre možné umiestnenie lokálnej stavebnej dominanty (stavba mestského záujmu);
Z 06 plochy pre umiestnenie základnej občianskej vybavenosti (verejnoprospešná stavba);
D 07 úprava funkčnej triedy a kategórie cesty na Družstevnej ulici a predĺženie ulice v obytnej zóne Šalianska tabuľa (verejnoprospešná stavba);;
D 14 protihluková bariéra – stena v polohe pozdĺž železničnej trate (verejnoprospešná stavba);
T 12 regulačná stanica plynu VTL/STL a prípojný VTL plynovod (verejnoprospešná stavba).

1.3 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Prírodná štruktúra mesta Šaľa a jej vzťah k riešenému územiu

Prírodoochranné a biologicky významné lokality na území mesta Šaľa v časti územia Šalianska tabuľa sú v polohe pásma pri rieke Váh – definované ako biokoridor nadregionálneho významu - rieka Váh. Rieka Váh a jej sprievodná zeleň je mimo vymedzené riešené územie.

V území vymedzenom pre riešenie sa prírodné koncepčné prvky nenachádzajú:

Urbanistická štruktúra mesta Šaľa a vzťahové súvislosti k riešenému územiu

Mestské urbanistické osi nachádzajúce sa v kontaktnom území riešenej zóny sú tieto:

– mestská urbanistická os Vŕšky v trase ulice Družstevná - predstavuje prepojenie dopravnej cestnej osi územnej časti Šalianska tabuľa k lokálnemu centru Vršky a k celomestskému centru.

Zásadné východiská pre riešenie vybavenosti, dopravy a technického vybavenia územia vyplývajúce zo širších územných súvislostí

– rešpektovať polohu navrhovaného lokálneho centra Vršky;
– v polohe lokálneho centra lokalizovať prevádzky základnej vybavenosti s mestským a lokálnym významom;
– respektovať líniu Družstevnej ulice ako koncepčnú os s názvom Vršky pre zónu Šalianska tabuľa a hlavnú prístupovú a dopravnú obslužnú komunikáciu zóny;
– v polohe líniovej koncepčnej osi Vŕšky je vhodné lokalizovať prevádzky základnej vybavenosti s mestským a lokálnym významom v polyfunkcii s bývaním;
– rešpektovať trasy verejných rozvodov inžinierskych sietí v polohách Družstevnej ulice a vytvárať podmienky pre ich rozšírenie v priestore predĺženia Družstevnej ulice.

Historické a kultúrne hodnoty

Na vymedzenom území zóny nie sú evidované žiadne kultúrne pamiatky a ani pamiatkové územia. Z dostupných dokumentov a poznaní bolo územie bez osídlenia, pozemky a plochy územia boli využívané ako poľnohospodárska pôda.

Archeologické bádanie na území mesta Šaľa potvrdilo osídlenie takmer z každého pravekého a historického obdobia dejín ľudstva. V polohe vinohrad boli objavené pozostatky osídlenia z mladšej doby kamennej (želiezovská skupina), neskoršej doby kamennej (lengyelská kultúra – skupina Brodzany – Nitra, bolerázska skupina), doby bronzovej (maďarovská kultúra, stredodunajská mohylová kultúra), mladšej doby železnej, stredoveku (6.-8. storočie) a novoveku (15. – 17. storočie). V priestore lokality Šalianska tabuľa je predpoklad, že vo vymedzenom území zóny je možný výskyt archeologických nálezísk zachytávajúcich pozostatky osídlení zo starších období.

Vo vzťahu možnosti narušenia archeologických nálezísk v území pri výstavbe sa požaduje aby stavebník pri spracovávaní zadávacieho dokumentu a projektovej prípravy pre realizáciu stavby si vyžiadal vyjadrenie a záväzné

stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.

V prípade navyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume v zmysle pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad v Nitre.

V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedá za vykonávanie prác v súlade s pamiatkovým zákonom prípadný nález oznámi neodkladne Krajskému pamiatkovému úradu. Nález ponechá bezozmeny a do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu. Nálezca má právo na náhradu výdavkov a odmenu za nálezné v súlade s pamiatkovým zákonom.

2 KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

V oddiele Koncepcia rozvoja územia navrhujeme základné možnosti budúceho vývoja riešeného územia v úrovni tzv. základných koncepčných prvkov. Oddiel pozostáva zo:

- **Stratégia rozvoja územia**: základný strategický princíp formovania územia, základné predstavy o formovaní budúcnosti územia ako celku;
- **Územný systém ekologickej stability (koncepcia ochrany a tvorby krajiny)**: čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania prírodnej štruktúry;
- **Urbanistická koncepcia rozvoja územia**: čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania urbanistickej štruktúry;
- **Demografický a socio-ekonomický aspekt rozvoja územia**: čiastkový strategický princíp formovania územia z pohľadu formovania socio-ekonomickej štruktúry.

2.1 STRATÉGIA ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná štruktúra

Vymedzená zóna Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu a prevažné územie celej lokality Šalianska tabuľa sa v súčasnosti profilujú ako extravilánové územie zamerané najmä na poľnohospodárske využívanie s pozvoľnými nekoordinovanými atakmi urbanistickej štruktúry.

Výraznými prírodnými prvkami širšieho územia je najmä nadregionálny biokoridor rieka Váh (napriek skutočnosti, že sa nachádza mimo riešeného územia).

Najvýznamnejším a určujúcim urbanistickým prvkom územia je Družstevná cestná a urbanistická os s názvom Vŕšky, ktorá ako vstupný priestor do nezastavaného územia vytvára podmieňujúce faktory možného urbanistického rozvoja mesta juhovýchodným smerom v mestskej časti Šaľa.

Základná stratégia komplexného rozvoja územia

V súčasnosti „prázdne“ územie lokality Šalianska tabuľa, vrátane jeho malej zastavanej časti v polohe bývalého bitúnku, je urbanizované v celom svojom rozsahu v zmysle nadradenej územnoplánovacej dokumentácie UPNO mesta Šaľa. V navrhovanej urbanistickej koncepcii lokality Šalianska tabuľa sú definované možnosti územného rozvoja v podrobnejšej miere avšak v identickej „urbanistickej myšlienke“ územného plánu mesta. V rámci ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu v širších územných súvislostiach sa definujú základné koncepčné princípy a zámery pre územie v zóne Šalianska tabuľa v zmysle zadávacích podmienok obstarávateľa takto:

hlavný princíp budúceho rozvoja riešeného a širšieho územia stanovuje transformáciu koridoru cestnej osi na Družstevnej ulici na urbanistickú os mestského charakteru, ktorá bude tvoriť základnú štruktúru územia s pomenovaním os Vršky - daná línia bude mať hlavný význam v koncepcii mesta a územia zóny – bude tvoriť prepojenie novej obytnej zóny k mestskému centru;

v zámere sa predpokladá aj transformácia časti územia v ktorom sa bude formovať urbanistické jadro miestneho typu „centrum Vršky“ so spádovou oblasťou zóny Šalianska tabuľa;

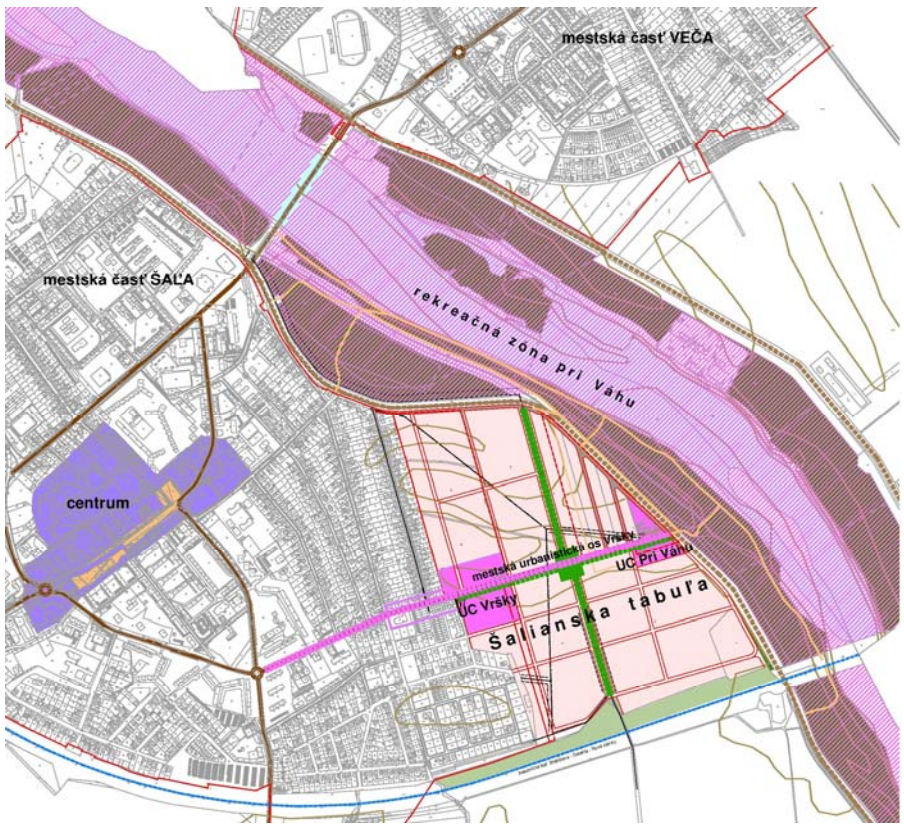
zámer koncipuje „vnútornú“ urbanistickú os – os Vršky, ktorá bude tvoriť základnú prístupovú a obslužnú os územia s prepojením na dopravný systém mesta s charakterom hlavnej dopravno obslužnej a komerčnej (spoločenskej) ulice obytnej zóny;

na koncepčnej osi Vŕšky koncipuje jadrá – urbanistické centrá v obytnej časti (UC Vršky, UC Pri Váhu);

stanovuje priečne prepojovacie osi v obytnej zóne na hlavnú os zóny s významom pre dopravné prepojenie a integráciu základných komerčných a spoločenských funkcií;

koncipuje línie vnútrosídelnej zelene v priestoroch ulíc a jadro vnútrosídelnej zelene v parkovej úprave na osi Vŕšky (Družstevnej ulici) - zámer pre rozšírenie verejnej zelene tak, aby bola väzba na prírodné prostredie pri rieka Váh;

koncipuje jadro vnútrosídelnej zelene v polohe biokoridoru rieky Váh s vytvorením rekreačných aktivít miestneho a mestského významu s označením „rekreačná zóna pri Váhu“ s cieľom vytvoriť mestský urbanistický celok so špecifickým zameraním na rekreáciu.



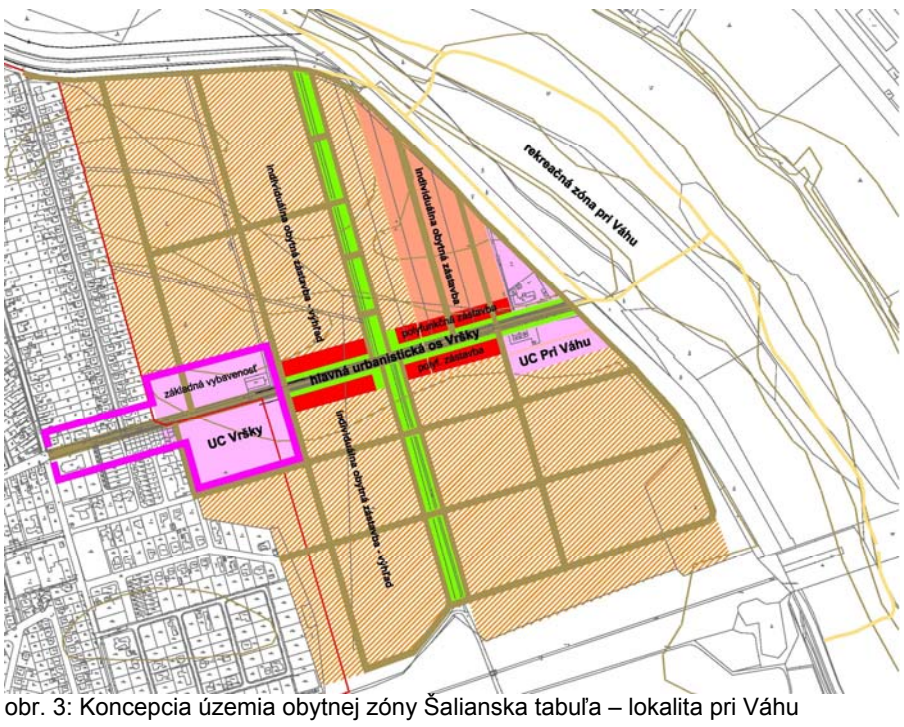
obr. 2: Koncepcia územia obytnej zóny Šalianska tabuľa v kontexte územných súvislostí mesta

Pre územie zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sú východiskom základné koncepčné princípy a zámery stanovené pre územie v ÚPNO mesta Šaľa a upresňujú sa pre vymedzené územie na riešenie takto:

rešpektuje sa urbanistická os mestského a miestneho charakteru s pomenovaním os Vršky, ktorá bude tvoriť základnú obslužnú dopravnú os v území a súčasne bude tvoriť hlavné dopravné prepojenie novej obytnej miestnej časti k mestskému centru. Územná transformácia v danej osi predpokladá sformovanie polyfunkčnej línie s lokálnym a mestským dopravno-spoločenským významom;

rešpektuje sa v kontaktnom území zámer navrhovanej rekreačnej zóny pri Váhu kde sa predpokladá formovanie štruktúry pre rekreačné funkcie a aktivity s miestnym a mestským významom;

profiluje sa urbanistické centrum lokálneho - miestneho charakteru v polohe urbanistickej osi Vŕšky (Družstevnej ulice) pri ochrannej hrádzi Váhu, ktoré bude tvoriť komerčné a spoločenské jadro v obytnej zóne s väzbou na rekreačnú zónu pri Váhu.



obr. 3: Koncepcia územia obytnej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

2.2 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY (KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY)

Súčasná koncepčná prírodná štruktúra

Prírodnú štruktúru katastrálneho územia mesta Šaľa tvorí jeden základný regionálne významný prírodný typ územia *Región Podunajskej roviny* je súčasťou Podunajskej nížiny a patrí do jej nižšieho rovinného stupňa. Z hľadiska typov životného prostredia predstavuje urbanizovano-poľnohospodársku nížinnú krajinu s veľmi vhodnými ekologickými podmienkami pre život človeka. Stupeň antropogénneho ovplyvnenia krajiny je veľmi vysoký.

V danom type krajiny predstavujú najvýznamnejšie prvky prírodnej krajiny vodné a mokraďné ekosystémy (naviazané predovšetkým na väčšie vodné toky a na rozsiahlejšie terénne zníženiny) a zvyšky pôvodných lesných spoločenstiev (tzv. mäkké lužné lesy v blízkosti vodných tokov a teplomilné dubové lesy na väčšine územia regiónu).

Celé katastrálne územie mesta Šaľa patrí do regiónu Podunajskej roviny s prirodzeným substrátom fluviálnych sedimentov, takmer rovinným reliéfom, pôdami fluvizemného až čiernicového typu a pôvodnou vegetáciou lužných lesov. Súčasný charakter územia je modifikovaný najmä v dôsledku činnosti človeka v území.

V rámci katastrálneho územia mesta Šaľa sú vymedzené prírodné celky ktorých súčasťou alebo v ich kontakte sa nachádza riešené územie:

PFCelok Šalianska tabuľa (časť územia)

Zahŕňa oblasť západne od medzihrádzového priestoru Váhu - juhovýchodnú časť v oblasti mestskej časti Šaľa a pruh relatívne vyvýšeného územia (agradačný val rieky Váh) pozdĺž medzihrádzového priestoru. Jedná sa o akumulačnú fluviálnu nížinnú rovinu s hladko modelovaným rovinným reliéfom, s teplou mierne suchou nížinnou klímou, so stálymi kanalizovanými vodnými tokmi a podzemnými vodami fluviálnych štrkopieskov s výskytom artézskych vôd. Z pôd v oblasti prevládajú fluvizeme modálne, čiernice a okrajovo černozeme. Veľké je zastúpenie antropogénnych pôd.

Väčšia časť PFCelku je poľnohospodársky využívaná, pričom prevažuje orná pôda (veľkoblokové polia), menej sú zastúpené trávne porasty a špeciálne kultúry. Lesný pôdny fond je tvorený líniovými ochrannými porastami pozdĺž železničnej trate.

Z hľadiska biotickej štruktúry sa v území nachádza len líniový prvok ÚSES:

Pri železnici – ide o líniový, resp. pásový porast, v ktorom dominujú kultivary euroamerických topoľov (*Populus x canadensis*). V bylinnom poschodí sa vyskytujú aj niektoré významnejšie druhy rastlín.

Z hľadiska ochrany a tvorby krajiny je potrebné v aj v tomto území posilniť zastúpenie mimolesnej drevinnej vegetácie vrátane plošných prvkov tak, aby boli ekostabilizačné prvky v poľnohospodárskej krajine zastúpené dostatočne.

PFCelok Váh (časť územia)

PFCelok zahŕňa pruh územia východne od vymedzeného územia Šalianska tabuľa medzi inundačnými hrádzami rieky Váh. Jedná sa o akumulačnú fluviálnu nížinnú rovinu s antropogénne výrazne pozmeneným reliéfom (pôvodný rovinný reliéf je pozmenený výstavbou hrádzí, akumulačných nádrží a sprievodných depresií), s teplou suchou nížinnou klímou, s riekou Váh tvoriacou hydrologickú os územia, s výskytom ramien a podzemnými vodami fluviálnych štrkopieskov. Pôdy sú väčšinou fluvizemného typu, s veľkým zastúpením antropogénnych foriem, v bezprostrednej blízkosti koryta Váhu prevládajú mladé fluviálne náplavy s nevyvinutými pôdami.

Krajinná štruktúra územia je pestrá. Dominantným prvkom územia je rieka Váh s priľahlými ekosystémami brehov a príbrežných mokradí. Značnú časť zaberá lesný pôdny fond – zväčša ochranné lesy a lesy osobitného určenia s prevahou topoľových monokultúr, ale aj so zastúpením pôvodných lužných porastov. Južne od železničného mostu je v medzihrádzovom priestore zastúpený aj poľnohospodársky pôdny fond – polia, čiastočne aj sady. Z technických prvkov je južne od cestného mosta situovaný areál lodenice.

PFCelok je mimoriadne bioticky významný. Takmer celý priestor je klasifikovaný ako **biokoridor nadregionálneho významu Rieka Váh.** Jedná sa o mimoriadne dôležitý súbor ekosystémov vzhľadom k jeho polohe v nížinnom území s minimálnou biodiverzitou.

Vo vymedzenom území pre riešenie ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sa nenachádzajú prvky ÚSES a ani významnejšie prírodné prvky. Širšie územie Šalianskej tabule je v súčasnosti úvislo poľnohospodársky obrábaný pôdny fond.

Koncepcia ochrany a tvorby krajiny

Nakoľko v cieľovom zámere sa navrhuje územie Šalianskej tabule a lokality pri Váhu urbanizovať význam poľnohospodárskeho pôdneho fondu bude eliminovaný a postupne začleňovaný do mestskej štruktúry.

Prvky ÚSES rozvojovým zámerom v území vymedzenej časti Šalianskej tabule nebudú priamo dotknuté.

Ako genofondovo významné lokality v rámci PFCelku Váh, v kontakte s riešeným územím Šalianskej tabule, boli klasifikované mestský lesopark a lesy nad železničným mostom.

PFCelok Váh má veľký význam aj z hľadiska tvorby systému sídelnej zelene, ako aj športových a rekreačných aktivít obyvateľov mesta. Manažment týchto plôch je však potrebné prispôsobiť tak, aby ekostabilizačná funkcia územia ostala zachovaná.

Z hľadiska posilnenia dominantnej ekostabilizačnej funkcie celku Váh navrhujeme extenzifikáciu poľnohospodársky využívaných plôch (plochy ornej pôdy v medzihrádzovom priestore preklasifikovať na trávne porasty), zmenu vo využívaní lesného pôdneho fondu (vylúčenie celoplošnej prípravy pôdy, preklasifikácia časti lesných porastov na účelové lesy).

2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná koncepčná urbanistická štruktúra

V súčasnosti je v území celej lokality Šalianskej tabule minimálny rozsah urbanistickej štruktúry, územie má prevažne prírodný - poľnohospodársky charakter, územie nebolo nikdy cieľavedome atakované urbanistickým rozvojom mesta. Dôvodom boli najmä prírodné podmienky (niva rieky dlhodobo podmáčaná a pravidelne zaplavovaná). Hospodársky rozvoj mesta postupne vytváral tlak na urbanistický rozvoj aj v tejto územnej časti: fragmenty zástavby v polohe pri ochrannej hrádzi rieky, premostenie a výstavba železničnej trate.

Vo vymedzenom území zóny Šalianska tabuľa je dôležitým urbanistickým faktorom cestná os v trase Družstevnej ulice – urbanistická mestská **os Vršky**. Táto os tvorí prístupový koridor do územia zóny Šalianska tabuľa.

obr. 4: prístupová cesta do územia Šalianskej tabule – úseky na Družstevnej ulici pre lokalitu navrhovaného miestneho centra Vršky

obr. 5: prístupová cesta do územia Šalianskej tabule – stredný úsek Družstevnej ulice

obr. 6: prístupová cesta do územia Šalianskej tabule – posledný úsek Družstevnej ulice - podľad na úsek z polohy ochrannej hrádze pri Váhu

Z východnej strany územie zóny vymedzuje rieka Váh s jej ochrannými hrádzami a sprievodným lesným porastom – prírodný fenomén prostredia.

obr. 7 : ochranná hrádza a sprievodný lesný porast rieky Váh

Z južnej strany územie zóny vymedzuje železničná trať s jej sprievodným izolačným líniovým stromovým porastom.

obr. 8 : ochranná líniová zeleň pri železničnej trati

Návrh urbanistickej koncepcie územia

ÚPNO mesta Šaľa pre územie lokality Šalianskej tabule navrhuje rozvojové plochy pre bývanie a základnú vybavenosť v rozvojových etapách. V prvom poradí sa predpokladá stavebný rozvoj na plochách pozemkov majetkovo právne a vlastnícky usporiadaných a to v polohe v lokalite pri Váhu – územie vymedzené na riešenie. Súbežne sa bude formovať priestor na Družstevnej ulici v súvislosti s požiadavkami dopravnej obsluhy a rozvoja technickej infraštruktúry. Súbežne sa predpokladá možný stavebný rozvoj na plochách v kontakte so zastavaným územím mesta. Požiadavky na zložky základnej vybavenosti budú v etape po realizácii obytnej zástavby v uvedených polohách, keď sa v území sformuje potenciál lokálneho obyvateľstva, ktorý vyvolá potrebu zabezpečiť v území zóny aj základné sociálne potreby – vznikne podnet na formovanie lokálneho urbanistického centra vybavenosti s väzbou na hlavnú dopravnú os v polohe Družstevnej ulice, ktorá sa bude postupne transformovať na hlavnú urbanistickú os obytnej zóny, vhodnú polohu pre lokalizáciu zariadení komerčnej vybavenosti so zložkami bývania v oddelenej forme alebo v integrácii s bývaním v nízkopodlažnej forme zástavby.

Prostredie okolo rieky Váh vytvára prírodné podmienky pe pohybovú a krátkodobú pobytovú športovú a rekreačnú činnosť mestského obyvateľstva. Komunikácia na Družstevnej ulici bude zabezpečovať dopravný prístup k územiu pri rieke Váh, ktoré má potenciál pre rozvoj mestských rekreačno-športových aktivít. V tejto súvislosti v kontakte s priestorom pri rieke Váh na konci Družstevnej ulice sa predpokladá reštrukturalizácia v súčasnosti využívaného územia pre prevádzkový dvor stavebnej spoločnosti (areál bývalého bitúnku) pre zložky vybavenosti viazané

na potreby rekreačných aktivít formujúcich sa okolo rieky Váh v jeho medzihrádzovom priestore.

Implantácia zelene do územia obytnej zóny Šalianskej tabule sa predpokladá v polohe koridoru Družstevnej ulice (hlavnej urbanistickej osi a dopravnoobslužnej komunikácie a vymedzeného koridoru jestvujúcej technickej infraštruktúry limitovanej ochranným pásmom v ktorom je vhodné umiestniť plochy verejnej zelene – vytvára sa tak priečna koncepčná os integrujúca prvky technickej, dopravnej infraštruktúry a verejnej zelene.

Navrhované miestne centrum Vršky charakterovo predstavuje spoločensko – komerčné jadro s orientáciou na základné vybavenostné funkcie. Stavebne tento priestor je nutné organizovať do kompaktnej uličnej, blokovej alebo aj areálovej zástavby s výškou do 4. nadzemných podlaží – lokálne je možné umiestniť stavebný objekt s vyššou podlažnosťou ako stavebnú dominantu definujúcu v obraze mesta polohu lokálneho centra obytnej zóny v PFCelku Vršky a PFCelku Šalianska tabuľa.

V širšom územnom kontexte je koncepčne navrhnuté možné členenie územia na menšie územné časti (urbanistické priestorovo - funkčné časti – PFČasti) a urbanistické bloky vymezené koridormi ulíc.

2.4 DEMOGRAFICKÝ A SOCIO-EKONOMICKÝ ASPEKT ROZVOJA ÚZEMIA

Súčasná demografická štruktúra mesta

V sídelnom útvare Šaľa býva k roku 2015 23440 obyvateľov. Mesto Šaľa patrí k malým mestám na Slovensku s hustotou osídlenia 520 obyv./km^2.

V štruktúre obyvateľstva podľa pohlavia prevládajú v meste Šaľa ženy, percentuálny podiel v poslednom období sa pohybuje v údajoch 51,4% žien a 48,6% mužov.

Veková štruktúra obyvateľstva Šali sa postupne mení v prospech starších vekových kategórií a súčasne sa výrazne znižuje podiel obyvateľstva v predproduktívnom veku a mierne klesá počet obyvateľov v meste i napriek skutočnosti, že prirodzený prírastok je pozitívny ale vyšší je podiel obyvateľov odsťahovaných z mesta Šaľa. Uvedený trend predstavuje reálnu demografickú hrozbu pre mesto, z hľadiska demografickej reprodukcie obyvateľstva je nastávajúce obdobie predpoklad úbytku obyvateľstva.

Demografická prognóza

Z analýzy populačného vývoja mesta Šaľa vyplýva, že v polovici a na konci 90. rokov sa narušili dlhodobé demografické tendencie. Výrazne sa zmenilo reprodukčné správanie obyvateľstva, ktoré sa prejavuje najmä v prudkom znižovaní počtu živonarodených detí. Z vývoja živorodenosti a úmrtnosti vyplýva, že hrubá miera prirodzeného prírastku je v súčasnosti veľmi nízka. Okrem znižovania prirodzených prírastkov obyvateľstva dochádza aj k postupnému znižovaniu intenzity migračných pohybov smerom do mesta.

Migračný prírastok je však vo všeobecnosti závislý od mnohých faktorov, najmä od ekonomickej atraktívnosti sídla. Mesto Šaľa za posledné obdobie zaostáva za celoštátnymi charakteristikami v ukazovateľoch ekonomického potenciálu (miera nových investícii v meste a okrese). V zmysle proklamovanej snahy mesta, prioritou pre nasledujúce obdobie je zvýšenie investícií umiestňovaných v tomto priestore, pričom medzi prioritné lokality sú územne pripravené lokality na území katastra mesta Šaľa pre hospodárske činnosti v oblasti priemyselnej výroby. Tieto tendencie sa priebežne napĺňajú a očakáva sa pozitívny vplyv nielen na migračný demografický prírastok obyvateľstva.

V návrhu ÚPNO mesta Šaľa vysoký variant demografického rastu predpokladá zastavenie poklesu plodnosti resp. mierny nárast a súčasne predpokladá mierne zlepšovanie úmrtnostných pomerov. Predpokladá tiež kladný migračný prírastok, ktorý bude aktívne ovplyvňovaný budúcou politikou mesta – výstavba nových bytov, ponuka nových plôch pre priemyselnú výrobu. Vysoký optimistický variant takto predpokladá nárast obyvateľov na hodnotu 25950 obyvateľov pre celé mesto, pričom koeficienty ročného vzrastu obyvateľov sú navýšené oproti celoslovenskému priemeru o 10%. Projekcia obyvateľstva - vysoký variant s migráciou, ktorý v územno-plánovacej dokumentácii pre mesto Šaľa tvorí základ pre bilančné úvahy, pre ktoré je jedným rozhodujúcim faktorom počet obyvateľov, uvažuje do návrhového obdobia s nasledujúcim počtom obyvateľov:

Obec	**2010** (obyv.)	**ročný nárast** (%)	**2020** (obyv.)	**ročný nárast** (%)	**2030** (obyv.)
Šaľa	**24865**	**0,260**	**25511**	**0,172**	**25950**

Tab. č.1: demografická prognóza obyvateľstva

Do ďalšieho obdobia je preto potrebné a obzvlášť nutné vychádzať z možných predpokladov ovplyvňujúcim rast mesta:

- predpokladať vzrast obyvateľstva na základe budúcich investícií najmä v lokalizácií v oblasti priemyselnej výroby;
- potenciál možnej miery migrácie do mesta Šaľa predstavuje podporovaný príchod vybavenostno-výrobných aktivít (priemyselná výroba tzv. čistého charakteru, veľkoobchodné a skladové prevádzky, veľkokapacitná komerčná vybavenosť a pod.);
- úvahy o kvalitatívnom náraste – v súvislosti so zvyšujúcim sa štandardom bývania (znižovanie obložnosti bytov a nárastom veľkosti bytových jednotiek);

Na základe uvedených úvah je možné celkovo predpokladať pri určitom optimistickom variante projekcie obyvateľstva pri započítanie migrácie, môže dosahovať celkový nárast obyvateľstva pre mesto Šaľa môže k roku 2030 hodnotu 25950 obyvateľov.

Demografický potenciál na rozdiel od demografickej prognózy ako vstupné podklady využíva sčasti demografické správanie sa obyvateľstva, ale v hlavnej miere využíva ako podklad pre výpočet tzv. urbanistický potenciál.

Urbanistická stratégia rozvoja mesta predpokladá ďalší urbanistický rozvoj územia a naznačuje určité budúce možnosti stavebného rozvoja mesta. Nakoľko takéto úvahy nie je relevantné navrhovať len na úrovni demografickej prognózy (ktorá sa uvažuje k roku 2030) vzniká na takto definovaných plochách určitý demografický potenciál, ktorý spravidla vysoko prekračuje prognózované vzrasty počtu obyvateľov, čiže sa predpokladá, že urbanistická stratégia mesta stanovuje zásady rozvoja na dlhšie časové obdobie.

Demografický potenciál vychádza s odhadovanej hustoty obyvateľov na jednotlývých územných častiach mesta, typu a charakteristiky PFCelku. Na základe posúdených hodnôt a daností územného potenciálu je výpočtový počet obyvateľov ktorý je možný v území mesta Šaľa umiestniť k návrhovému obdobiu roku 2030 celkom 31916 obyvateľov – pre takýto počet obyvateľov je v území mesta vytvorený územný potenciál.

2.5 KONCEPCIA ROZVOJA STAVEBNEJ ŠTRUKTÚRY, DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

Stavebná štruktúra

Vo vákrese č. 1a je dokumentovaný predpokladaný stavebný rozvoj v území zóny Šalianska tabuľa v územnej a časovej postupnosti možnej zástavby. V prvom poradí sa navrhuje stavebný rozvoj v lokalite pri Váhu na plochách majetkovo usporiadaných na ktorých je možné vytvoriť územné a technické podmienky pre realizáciu obytnej zástavby a zástavby vybavenosti. V druhom poradí sa predpokladá stavebný rozvoj v kontaktných polohách zastavaného územia mesta kde sú vytvorené hlavne technické podmienky pre kontinuálne pripojenie na cestnú a technickú sieť mesta. V tejto polohe sú vymedzené plochy pre potreby umiestňovania zložiek základnej vybavenosti vyplývajúce z rozvojovej potreby celého územia zóny Šalianska tabuľa. V poslednom poradí sa predpokladá stavebný rozvoj na ostatných voľných plochách s podmienkou, že pozemky budú majetkovo usporiadané a bude rešpektovaná navrhovaná koncepcia dopravnej a technickej infraštruktúry.

Predpokladaný stavebný rozvoj v území Šalianskej tabule s uvažovaným celkovým počtom bytov a predpokladaným počtom obyvateľov v jednotlivých etapách je uvedený v nasledovných tabuľkách. Uvedené údaje sú východiskové pri návrhu dopravnej infraštruktúry a kapacít technickej infraštruktúry v území zóny Šalianskej tabule.

Tab. č.2: Bilančné údaje o využití pozemkov – I. etapa (územná časť „A“)

Územná časť	Funkčný druh a typ zástavby/ max. nadzem. podlažnosť	Výmera pozemkov na zástavbu (m2)	Max. podiel zastavateľnej plochy objektmi (%)	Prípustná zastavateľná plocha objektmi (m2)	Maximálna nadzemná podlažná plocha domov (m2)	Počet priemer. bytov	Počet priemerných obyvateľov
A1	bývanie v RD / 2	4860	40	1944	3888	6	24
A2	bývanie v RD / 2	14721	40	5884	11768	22	88
A3	bývanie v RD / 2	18455	40	7382	14764	5	60
A4	vybavnosť - OV / 2-4	7477	70	5234	13085	-	-
A5	vybavnosť - OV / 2-4	9374	70	6562	16405	-	-
Spolu						43	172

Vysvetlivky: RD – rodinný dom, OV – občianska vybavenosť

Tab. č.3: Bilančné údaje o využití pozemkov – II. etapa (územná časť „B“)

Územná časť	Funkčný druh a typ zástavby/ max. nadzem. podlažnosť	Výmera pozemkov na zástavbu (m2)	Max. podiel zastavateľnej plochy objektmi (%)	Prípustná zastavateľná plocha objektmi (m2)	Maximálna nadzemná podlažná plocha domov (m2)	Počet priemer. bytov	Počet priemerných obyvateľov
B1	bývanie v RD, RRD / 2	24977	40	9990	19980	30	120
B2	bývanie v RD, RRD / 2	36639	40	14655	29310	30	120
B3	bývanie v RD, RRD / 2	28140	40	11256	22512	25	100
B4	bývanie v RD, RRD / 2	14546	40	5818	11636	8	32
B5	bývanie v RD, RRD / 2	13099	40	5240	10480	9	36
B6	vybavnosť - OV, PBD / 2-4	13896	70	9727	24317	-	-
B7	vybavnosť - OV, PBD / 2-4	19258	70	13480	33700	-	-
Spolu						102	408

Vysvetlivky: RD – rodinný dom, RRD – radový rodinný dom, OV – občianska vybavenosť, PBD – polyfunkčný bytový dom

Tab. č.4: Bilančné údaje o využití pozemkov – výhľad, územná rezerva pre stavebný rozvoj (územná časť „C“)

Územná časť	Funkčný druh a typ zástavby/ max. nadzem. podlažnosť	Výmera pozemkov na zástavbu (m2)	Max. podiel zastavateľnej plochy objektmi (%)	Prípustná zastavateľná plocha objektmi (m2)	Maximálna nadzemná podlažná plocha domov (m2)	Počet priemer. bytov	Počet priemerných obyvateľov
C1	bývanie v RD, RRD / 2	35978	40	14391	28782	25	100
C2	bývanie v RD, RRD / 2	35185	40	14074	28148	25	100
C3	bývanie v RD, RRD / 2	23472	40	9388	18777	20	80
C4	bývanie v BD, PBD / 2	7750	50	3785	13562	36	110
C5	bývanie v BD, PBD / 4	2830	50	1415	4245	12	36
C6	bývanie v BD, PBD / 2-4	8410	50	4205	14875	36	110
C7	bývanie v BD, PBD / 2-4	8136	50	4068	14238	36	110
C8	bývanie v RD, RRD / 2	11390	40	4556	9112	8	32
C9	bývanie v RD, RRD / 2	10868	40	4347	8694	8	32
C10	bývanie v RD, RRD / 2	9510	40	3804	7608	8	32
C11	bývanie v RD, RRD / 2	22243	40	8897	17794	16	64
C12	bývanie v RD, RRD / 2	21058	40	8423	16846	16	64
C13	bývanie v RD, RRD / 2	28298	40	11319	22638	18	72
C14	bývanie v RD, RRD / 2	32055	40	12822	25644	18	72
C15	bývanie v RD, RRD / 2	23437	40	9375	18750	16	64
C16	bývanie v RD, RRD / 2	38860	40	15544	31088	20	80
C17	bývanie v RD, RRD / 2	19849	40	7940	15880	28	112
Spolu						330	1270

Vysvetlivky: RD – rodinný dom, RRD – radový rodinný dom, PBD – polyfunkčný bytový dom

Predpokladaný celkový počet bytov v celej zóne Šalianska tabuľa sa predpokladá v rozsahu 475 bytových jednotiek v rodinnej a skupinovej forme zástavby. Predpokladaný počet obyvateľov v celej zóne Šalianskej tabule sa predpokladá celkom 1850 trvale bývajúcich obyvateľov.

Dopravná infraštruktúra

Vo vákrese č. 1a je dokumentovaný predpokladaný rozvoj základnej cestnej siete v území zóny Šalianska tabuľa. V územnej a časovej postupnosti sa bude cestná sieť vytvárať v závislosti od prípravy reálnej zástavby. V prvom poradí v súvislosti so zámerom stavebného rozvoja v lokalite pri Váhu sa navrhuje predĺženie a úprava parametrov cesty na Družstevnej ulici a realizácia nových prístupových a obslužných komunikácií v riešenej zóne v lokalite pri Váhu. V tejto etape a v kontexte na stavebný rozvoj v druhom poradí sa bude riešiť cestné prepojenie vedené v súbehu s ochrannou hrádzou rieky Váh s napojením na cestu na Vinohradníckej ulici. Miestne prístupové a obslužné komunikácie (cesty) sa budú zabezpečovať v kontexte na stavebný rozvoj v jednotlivých územných a urbanistických častiach.

V území obytnej zóny Šalianska tabuľa budú navrhované miestne komunikácie funkčnej triedy C3 (obslužné a prístupové cesty) v kategórii MO 6/40, v polohe Družstevnej ulice MO 7,5/40. Na týchto komunikáciách sa nepredpokladá riešiť parkovacie pruhy a ani kolmé parkovacie státia. Normovú potrebu parkovacích a garážovacích miest pre navrhovanú zástavbu je nutné zabezpečiť priamo na pozemkoch zástavby alebo v rámci jednotlivých stavebných objektov v kapacitách závislých od konkrétneho prevádzkového využívania pozemných stavebných objektov.

V polohe jestvujúceho úseku Družstevnej ulice v etape, keď sa vytvoria územné podmienky na stavebný rozvoj na ďalších plochách, ale najneskôr keď sa začne zvýšovať intenzita dopravy v tejto trase, bude nevyhnutné podmieniť ďalší stavebný rozvoj v lokaitách Vŕšky a Šalianska tabuľa úpravou šírkových parametrov cesty na Družstevnej ulici pre reálnu intenzitu dopravy – predpokladá sa funkčná trieda C3 v kategórii MO 9/40 s obmedzením parkovania na komunikácii v telese cesty.

Technická infraštruktúra

Vo vákrese č. 1b v závislosti od rozvoja stavebnej štruktúry je dokumentovaný predpokladaný rozvoj základnej technickej infraštruktúry v území zóny Šalianska tabuľa. V územnej a časovej postupnosti sa bude technická infraštruktúra realizovať v závislosti od prípravy reálnej zástavby.

V prvom poradí v súvislosti so zámerom stavebného rozvoja v lokalite pri Váhu sa navrhuje predĺženie verejných rozvodov vodovodu a plynovodu v polohe na Družstevnej ulici v parametroch vyhovujúcich pre zámery stavebného rozvoja celého územia zóny. Realizácia pripojovacích rozvodov sa bude zabezpečovať v kontexte na stavebný rozvoj v jednotlivých územných a urbanistických častiach zóny Šalianskej tabule. Rozvody vodovodu a plynovodu sú navrhované so zaokruhovaním s prepojením na verejnú vodovodnú a plynofikačnú sieť v polohe pri ochrannej hrádzi rieky Váh na Vinohradníckej ulici.

V území obytnej zóny Šalianska tabuľa sa navrhuje splašková kanalizačná sieť v kombinácii gravitačnej splaškovej kanalizácie s vyvedením do prečerpávacej stanice a s prečerpávaním splaškových vôd výtlakovým potrubím do jestvujúcej verejnej kanalizácie s bodom napojenia v mieste križovatky Družstevná – Vinohradnícka ulica do jestvujúceho kanalizačného zberača DN 600. Prečerpávacia stanica je navrhovaná v polohe Družstevnej ulice s kapacitou pre širšie spádové územie územnej časti Vršky sever, Vršky centrum, Šalianskej tabule – územná časť sever a lokalita pri Váhu a časť územia priľahlej južne k Družstevnej ulici. Pre územné časti Vršky juh a Šalianska tabuľa juh vzhľadom na spádové a terénne podmienky je navrhovaná samostatná prečerpávacia stanica splaškovej kanalizácie v polohe pri železničnej trati s navrhovaným napojením výtlakového kanalizačného potrubia do jestvujúcej verejnej gravitačnej kanalizácie DN 300 umiestnenej na Železničiarskej ulici.

Povrchové dažďové vody budú zachytávané na stavebných pozemkoch a verejných priestranstvách a odvádzané vsakovaním a drenážnym systémom do raslého terénu.

Cez územie Šalianskej tabule je vedené vzdušné VN 22 kV vedenie č.442 z ktorého sú napojené TS č.28 a TS č.46 nachádzajúce sa v území a v kontaktnom území Šalianskej tabule. Elektrifikačná sieť v území zóny Šalianska tabuľa sa bude realizovať postupným kabelizovaním VN 22 kV rozvodov s prepájaním na nové transformačné stanice. Vo výkrese č. 1b je navrhovaná základná koncepcia rozmiestnenia nových transformačných staníc a ich zapojenie do VN zemnej VN káblovej siete so zámerom postupne zrušiť a kabelizovať vzdušný VN rozvod v území zóny. Z hľadiska rozvojovej koncepcie obytnej zóny sú spracované základné bilančné požiadavky na elektrickú energiu a navrhnuté rozvody VN zemným káblom a vhodné polohy nových transformačných staníc. Základné smerné bilančné ukazatele pre celé územie pre potreby bývania sú spracované v nasledovných tabuľkových prílohách.

Tab. č.5: Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhovanú zástavbu v I. etape (územná časť „A“) – kategória bytov v zmysle STN 332130 A, B alebo C

Územná časť	Funkčný druh zástavby	Typ zástavby	Stupeň elektrifikácie	Počet priemerných bytov	Požadovaný inštalovaný výkon (kW)	Požadovaný súčasný príkon (kW)	Napájanie z transformačnej stanice
A1	bývanie	RD	A+B+C	6	85,8	42,6	TS 28
A2	bývanie	RD	A+B+C	22	314,6	104,2	
A3	bývanie	RD	A+B+C	15	214,5	79,25	
A1-A3	**bývanie**	**RD**	**A+B+C**	**43**	**614,9**	**171,9**	
A4	vybavnosť	voľný	C	-	-	-	
A5	vybavnosť	voľný	C	-	-	-	
A4-A5	**vybavnosť**	**voľný**	**C**	-	-	-	

Vysvetlivky: RD – rodinný dom

Tab. č.6: Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhovanú zástavbu v II. etape (územná časť „B“) – kategória bytov v zmysle STN 332130 A, B alebo C

Územná časť	Funkčný druh zástavby	Typ zástavby	Stupeň elektrifikácie	Počet priemerných bytov	Požadovaný inštalovaný výkon (kW)	Požadovaný súčasný príkon (kW)	Napájanie z transformačnej stanice
B1	bývanie	RD	A+B+C	30	429,0	130,9	TS 46 TS nová
B2	bývanie	RD	A+B+C	30	429,0	130,9	
B3	bývanie	RD	A+B+C	25	357,5	114,4	
B4	bývanie	RD	A+B+C	8	114,4	51,5	
B5	bývanie	RD	A+B+C	7	100,1	47,2	
B1-B5	**bývanie**	**RD**	**A+B+C**	**100**	**1430,0**	**336,0**	
B6	vybavnosť	voľný	C	-	-	-	
B7	vybavnosť	voľný	C	-	-	-	
B6-B7	**vybavnosť**	**voľný**	**C**	-	-	-	

Vysvetlivky: RD – rodinný dom

Tab. č.7: Bilancia potreby elektrickej energie pre navrhovanú zástavbu na územnej rezerve (územná časť „C“) – kategória bytov v zmysle STN 332130 A, B alebo C

Územná časť	Funkčný druh zástavby	Typ zástavby	Stupeň elektrifikácie	Počet priemerných bytov	Požadovaný inštalovaný výkon (kW)	Požadovaný súčasný príkon (kW)	Napájanie z transformačnej stanice
C1	bývanie	RD	A+B+C	25	357,5	114,4	
C2	bývanie	RD	A+B+C	25	357,5	114,4	
C3	bývanie	RD	A+B+C	20	286,0	97,3	
C4	býv. a vyb.	PBD	A+B+C	36	252,0	73,5	TS nová
C5	býv. a vyb.	PBD	A+B+C	12	84,0	67,9	
C6	býv. a vyb.	PBD	A+B+C	36	252,0	150,2	
C7	bývanie	RD	A+B+C	36	252,0	150,2	
C8	bývanie	RD	A+B+C	8	114,4	51,5	
C9	bývanie	RD	A+B+C	8	114,4	51,5	
C10	bývanie	RD	A+B+C	8	114,5	51,5	TS nová
C11	bývanie	RD	A+B+C	16	228,8	82,9	
C12	bývanie	RD	A+B+C	16	228,8	82,9	
C13	bývanie	RD	A+B+C	18	257,4	82,9	
C14	bývanie	RD	A+B+C	18	257,4	82,9	
C15	bývanie	RD	A+B+C	16	228,8	82,9	TS nová
C16	bývanie	RD	A+B+C	20	286,0	97,3	
C17	bývanie	RD	A+B+C	28	400,4	124,4	
C1-C17	**býv. a vyb.**		**A+B+C**	**330**	**4071,9**	**1475,7**	

Vysvetlivky: RD – rodinný dom, PBD – polyfunkčný bytový dom

Poznámky:
Pre územnú časť A,B,C sa predpokladá na kúrenie plynom – 70% a 30% elektrikou. Elektika bude slúžiť na osvetlenie a bežné spotrebiče vrátane varenia.
Stupeň elektrifikácie A-byty alebo rodinné domy, kde maximálny príkon žiadneho zo spotrebičov nepresiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu alebo RD je Pb=14,2 kW.
Stupeň elektrifikácie B-byty alebo rodinné domy, kde príkon jedného spotrebiča presiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu alebo RD je Pb=11kW.
Predpokladá sa 50% bytov alebo rodinných domov v stupni elektrifikácie A a 50% bytov a rodinných domov v stupni elektrifikácie B. Stupeň elektrifikácie C sa bude riešiť individuálne v zmyslepripojovacích podmienok dodávateľa. Predbežne sa uvažuje a počíta s 30% celkovo elektrifikovaných domácností.

3 REGULATÍVY PRE PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA

V oddieli Regulatívy pre priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia stanovujeme zásady, regulatívy a limity pre využívanie územia podľa jednotlivých prvkov – fenoménov prírodného charakteru (vodstvo, vegetácia), urbanistického charakteru (zástavba, verejné dopravné vybavenie, verejné technické vybavenie) a socio-ekonomického charakteru, pričom kritériá stanovovania opatrení a návrhov sú diferencované podľa konkrétneho prvku a jeho polohy v území. Návrhy, opatrenia, regulatívy a limity sú vykreslené vo výkresových prílohách č.2 - výkres č.2b Komplexný urbanistický návrh, výkres č. 2c a 2d Výkresy priestorovej a funkčnej regulácie.

3.1 ZÁSADY OCHRANY A TVORBY KRAJINY (PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA ÚZEMIA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE)

3.1.1 SUBSTRÁT

Geologická štruktúra územia je popísaná v časti prieskumov a rozborov. V riešenom území a jeho okolí sa nenachádzajú žiadne ložiská nerastných surovín, ani iné geologicky významné lokality a objekty.

V riešenom území nedochádza k poškodeniu a ohrozeniu substrátu.

Vo vymedzenom území nie sú faktory ohrozujúce krajinné a životné prostredie ani samotného človeka (napr. zosuvy, náhle poklesy územia, vysoká rádioaktivita územia a i.), alebo sťažujúce podmienky pre využitie územia (vysoká seizmická intenzita, nestabilné svahy, intenzívna erózia, objemové zmeny zemín, sufózia a pod.). Z tohto pohľadu nie je riešené územie problémové – oblasť mesta Šaľa patrí medzi seizmicky stabilné oblasti.

Vo vymedzenom území na podklade informatívnych geologických prieskumov v kontaktnom území podzemné zeminy nevykazujú znaky plošnej kontaminácie a z hľadiska výskytu radónového prostredia spadá vymedzené územie do kategórie s nízkym radónovým rizikom, pri stavebnej činnosti bude nutné overiť a prípadne zabezpečiť opatrenia protiradónovej ochrany.

Potenciálnym zdrojom znečistenia substrátu je nelegálne skládkovanie odpadov - v riešenom území pri obhliadke neboli zistené miesta koncentrovaných divokých skládok komunálnych odpadov a ruderálnych plôch. V malom rozsahu sa prejavuje výskyt odpadových látok charakteru stavebnej sute v kontakte s areálom bývalého bitúnku.

3.1.2 RELIÉF

Štruktúra reliéfu územia v širšom a lokálnom území je popísaná v časti prieskumov a rozborov. Priamo v riešenom území sú vymedzené nasledovné geomorfologické jednotky:

Antropogénny reliéf – násypy a telesá cestných komunikácií, železnice a ochrannej hrádze rieky Váh – sú to mladé formy reliéfu, viazané na technické diela v krajine – v riešenom území najmä cestné komunikácie, železnica, ochranné valy a ich sprievodné objekty – najvýraznejším je ochranná hrádza rieky Váh.

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú žiadne významné prvky reliéfu, ktoré by boli predmetom ochrany alebo tvorili priestorovú bariéru.

V rámci riešeného územia nie je terénny reliéf náchylný na vodnú eróziu. V riešenom území sa veterná erózia prejavuje v malom rozsahu iba v čase rozorávky pôdneho fondu.

V prípade vymedzeného územia zóny Šalianskej tabule – lokality pri Váhu ide celkovo o stabilné územie.

3.1.3 KLÍMA (ATMOSFÉRA, KLIMATICKÉ ZDROJE)

Klimatické podmienky územia

Katastrálne územie mesta Šaľa a riešené územie patrí do teplej klimatickej oblasti, ktorá je charakteristická teplou nížinnou klímou s dlhým až veľmi dlhým, teplým a suchým letom, krátkou, mierne teplou, suchou až veľmi suchou zimou s veľmi krátkym trvaním snehovej pokrývky. Priemerná ročná teplota kolíše v rozpätí 9-10°C (priemerné teploty júla sú 18 až 20,5°C a januára -1 až -3°C), priemerné ročné zrážky sú 500-600 mm. Trvanie snehovej pokrývky je do 30-40 dní v roku.

V oblasti Šale všeobecne prevládajú SZ vetry, aj keď ich podiel v posledných dvoch desaťročiach poklesol, ďalšími častými smermi sú V, SV a Z smer. Najväčší podiel bezvetria je v lete a začiatkom jesene.

Z mezoklimatického hľadiska nie sú v rámci riešeného územia významnejšie rozdiely – nivná rovina v lokalite Šalianskej tabule je charakteristická vyšším počtom inverzných situácií (väčšia hmlistosť a výskyt prízemných mrazov) a nižšou veternosťou, je preto pomerne zraniteľná z hľadiska možného znečistenia ovzdušia vplyvom zásahov zo širšieho územia (najmä v jesenných a zimných mesiacoch pri zvýšenom výskyte klimatických inverzií).

Ochrana ovzdušia a klímy

Riešené územie a v širšom kontexte ani mesto Šaľa nie sú v súčasnosti významné z hľadiska potreby osobitnej ochrany ovzdušia a klimatických zdrojov – územie nepatrí medzi oblasti vyžadujúce osobitnú ochranu ovzdušia alebo oblasti riadenia kvality ovzdušia v zmysle §9 Zákona o ovzduší.

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú žiadne (stacionárne veľké alebo stredné a ani malé) zdroje znečistenia ovzdušia – v kontaktnom území je znečistenie lokálneho charakteru a súvisí s prevádzkami produkujúcimi bežné znečisťujúce látky vyvolané prevádzkovaním zariadení vybavenosti a bývaním. Významným zdrojom emisií a tým aj znečistenia ovzdušia v širšom území je výrobný podnik Duslo a mobilné zdroje – a to predovšetkým automobilová doprava, produkujúca škodliviny z prevádzky spaľovacích motorov - CO, NO_x, prchavé uhľovodíky (VOC), a v určitom rozsahu aj zlúčeniny olova.

Faktory, ktoré sa pravdepodobne negatívne prejavia v dlhodobejšom časovom horizonte, sú globálna zmena klímy a narušenie ozónovej vrstvy. Sú to všeobecné javy, ktoré nie sú síce na lokálnej úrovni sledované, ale prejavujú sa v regionálnom a globálnom rozsahu. Zmena klímy sa prejavuje v oblasti Šale celkovým miernym nárastom priemerných teplôt, poklesom zrážkových úhrnov (vrátane snehovej pokrývky) a pritom zvyšovaním extrémov – výskytu intenzívnych zrážok na jednej strane a dlhotrvajúcich suchých období na druhej strane. Prízemný ozón prekračuje kritickú úroveň koncentrácií pre vegetáciu, čo má významný negatívny vplyv najmä na lesné ekosystémy a poľnohospodárske kultúry. Tieto negatívne trendy nie je možné eliminovať okamžite (vyžadujú dlhodobé zmeny ekonomike a hospodárstve, ale aj v priestorovej organizácii krajiny) a ani na miestnej úrovni, avšak je potrebné ich zohľadňovať pri priestorovom a územnom plánovaní. Opatrenia na zmiernenie dopadu klimatických zmien v súlade s usmernením MD,V a RR SR je potrebné v riešenom území v rámci územnej a územnotechnickej prípravy a realizácie stavebných zámerov riešiť takto:

- koncipovať urbanistickú štruktúru tak, aby umožňovala lepšie prúdenie vzduchu;
- zabezpečiť podiel vegetácie na pozemkoch zástavby a na verejných priestoroch;
- obmedziť riešenie súvislých spevnených plôch (námestí, parkovísk,...) bez vegetácie, integrovať vegetáciu v rámci spevnených plôch;
- pri líniových spevnených plochách v koridoroch ulíc vytvárať línie stromovej zelene;
- v území riešiť podmienky pre zachytenie zrážkovej vody tam kde spadla systémom vsakov, vsakovacích drénov, spätným využitím dažďovej vody a podobne;
- v území zabezpečiť podmienky pre odvádzanie prívalových zrážkových vôd, usmerniť odtokové pomery riešením hydrotechnických opatrení.

3.1.4 VODSTVO (HYDROSFÉRA, HYDROLOGICKÉ ZDROJE)

Štruktúra vodstva územia

Katastrálne územie mesta Šaľa patrí do povodia dolného Váhu. Váh je v podmienkach Slovenska veľkým vodným tokom - je najdlhšou riekou na území Slovenska. Váh je tokom 2. rádu s celkovou dĺžkou 402,5 km a plochou povodia 19.728 km^2 (Komárno). V Šali je plocha povodia 11 217,6 km^2 a dĺžka toku 346,9 km. Prirodzený vodný režim toku Váh je stredohorský - zdrojom vodnosti sú najmä topiace sa snehové zrážky v jarných mesiacoch (maximálne vodné stavy v III-V), podružné zvýšenie vodnosti koncom jesene (XI, zač. XII) závisí od výdatnosti zrážok. Súčasný režim toku Váh je v dôsledku prevádzky viacerých vodných diel neprirodzený a závisí od prevádzky VD Kráľová a VD Selice. Typické je kolísanie hladiny s rozkyvom podľa špičkovania vodnej elektrárne na VD Kráľová, ktoré je však čiastočne vyrovnávané prevádzkou VD Selice. Dlhodobý priemerný prietok Váhu v Šali je 147,8 $m^3.s^{-1}$ (1955-80), v období 1996-2000 to bolo 148,9 $m^3.s^{-1}$. Rieka Váh je významná aj z hľadiska svojho hydroenergetického potenciálu – je najvýznamnejším a najviac využívaným vodným tokom na území Slovenska. V 50-tych rokoch minulého storočia bola vybudovaná vážska kaskáda, ktorá bola neskôr doplnená o vodné diela na dolnom Váhu – VD Kráľová a v uplynulom období VD Selice. Na oboch dielach sú hate s hydrocentrálami - hydrocentrála VD Kráľová má inštalovaný výkon 45060 kW, Selice 360 kW.

Celú oblasť katastra mesta Šaľa je možno označiť za veľmi suchú, s nízkymi hodnotami špecifického odtoku - len do 3-5 $l.s^{-1}.km^{-2}$. Z hľadiska odtokových pomerov patria miestne toky (kanály) celej oblasti do dažďovo-snehového typu odtoku s akumuláciou vôd v decembri až januári, vysokou vodnosťou vo februári až marci, s nízkymi stavmi od polovice júla do konca septembra.

Podľa hydrogeologickej rajonizácie územia Slovenska (Šuba 1988) patrí širšie okolie katastra mesta Šaľa do hydrogeologického rajónu Q074 – Kvartér medziriečia Podunajskej roviny. Územie patrí k hydrogeologicky významným oblastiam Slovenska (Dolný Váh) so stálym sledovaním kvality podzemných vôd.

V kvartérnych štrkopiesčitých a piesčitých fluviálnych sedimentoch Váhu sú podzemné vody typické voľnou hladinou, s režimom závislým v pririečnej zóne prevažne na režime Váhu, ďalej od toku na stave vody v kanáloch a celkovej klimatickej situácii (bilancii zrážok a výparu).

V hlbinných sedimentoch neogénu sa nachádzajú artézske horizonty podzemných vôd - dolnovážsky rajón je charakterizovaný ako veľmi významný z tohto hľadiska s dokumentovanými zdrojmi podzemnných vôd celkovej výdatnosti 150 $l.s^{-1}$. Podzemné vody, akumulované v sedimentoch neogénu sú dopĺňané zo zrážok a prestupmi vôd zo susedných pohorí, chemické zloženie vôd je veľmi variabilné.

Priamo v meste Šaľa sa nachádza v súčasnosti 7 funkčných artézskych vrtov, využívaných ako pitná voda. Ich kvalita je pravidelne hodnotená ŠZÚ Nitra.

V katastrálnom území mesta sa nachádzajú vodné zdroje (spolu 10 studní), s vybudovanou úpravňou vody. Vodné zdroje sa nevyužívajú z dôvodu nepriaznivej kvality vody (zvýšený obsah Fe a Mn). Obyvatelia mesta sú zásobovaní pitnou vodou skupinovým vodovodom Jelka – Galanta – Nitra (cca 40 $l.s^{-1}$) a diaľkovodom Gabčíkovo (25 $l.s^{-1}$).

Vodný zdroj (5 studní) má zriadený aj podnik Duslo, a.s., tri studne slúžia na zásobovanie fariem živočíšnej výroby PD Šaľa a osady Hetméň.

Najväčším odberateľom technologickej vody je Duslo Šaľa (odber povrchovej vody z Váhu, priemerne 20.000 $m^3.rok^{-1}$), pre odbery poľnohospodárstva na závlahy je využívaná povrchová voda zo sústavy závlahových kanálov. Využívané sú aj vrty artézskych vôd.

V súvislosti s využívaním vodných zdrojov majú v celej oblasti Podunajskej nížiny tradíciu vodohospodárske úpravy (patria sem najmä úpravy tokov, závlahové a odvodňovacie systémy, výstavba vodných nádrží). Ich budovanie bolo viacúčelové - najmä z dôvodu retenčnej, protipovodňovej a závlahovej funkcie, avšak ich vplyv môže byť z environmentálneho hľadiska problematický.

Vodstvo a vodné zdroje v riešenom území

Vymedzené územie Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je v kontakte vodného toku rieky Váh a leží na okraji jeho ochrannej hrádze. Vo vymedzenom území Šalianskej tabule sa nenachádza žiadny vodný tok alebo kanál. V riešenom území Šalianska tabuľa nie sú evidované vodné zdroje pitnej vody ani minerálne a prírodné liečivé vody. V okolí mesta Šaľa je výskyt termálnych vôd, v území Šalianskej tabule nie je evidovaný zdroj termálnej vody.

V riešenom území Šalianska tabuľa sa nenachádzajú žiadne závlahové systémy.

Znečistenie a ohrozenie povrchových a podzemných vôd

Okolie a územie mesta Šaľa je možno označiť za zraniteľnú oblasť v zmysle vodného zákona – sú to poľnohospodársky využívané územia, z ktorých odtekajú vody zo zrážok do povrchových vôd alebo vsakujú do podzemných vôd, v ktorých je koncentrácia dusičnanov vyššia ako 50 $mg.l^{-1}$ alebo sa môže v blízkej budúcnosti prekročiť (§ 30 vodného zákona). Platí to aj pre oblasť vymedzenej zóny Šalianskej tabule.

Kvalita povrchových vôd v rieke Váh a jej prítokoch, ako aj podzemných vôd v celej oblasti, je dlhodobo nepriaznivá. Zdrojmi znečistenia vody v rieke Váh sú najmä priemyselné podniky a komunálne znečistenie na hornom a strednom toku rieky, v oblasti Šali je to najmä mestská ČOV zberajúca odpadové vody z územia celého mesta, ako aj ČOV podniku Duslo Šaľa a odľahčovacie komory mestského kanalizačného systému.

Kvalita podzemných vôd v oblasti Šali je rovnako nevyhovujúca. Týka sa to jednak vodných zdrojov, ale vo všeobecnosti aj ostatných podzemných vôd.

Nepriaznivý vplyv na kvalitu podzemných vôd má predovšetkým znečistená rieka Váh, poľnohospodárske a priemyselné závody produkujúce odpadové a emisné látky, ako aj komunálne znečistenie.

S globálnou zmenou klímy súvisí aj nepriaznivý trend vo vývoji kvantity a dostupnosti vodných zdrojov – dlhodobo klesajú prietoky rieky Váh, čo súvisí s trendovým poklesom zrážkových úhrnov. Na druhej strane sa zvyšuje pravdepodobnosť výskytu zrážkových extrémov, a tým aj zvýšené nebezpečenstvo vzniku povodní. Aj v oblasti Šali sú zrejmé negatívne trendy odtokovej bilancie a zmeny režimu podzemných vôd. Jednou z príčin je nepriaznivý trend krajinnej štruktúry v území (nárast zastavaných a spevnených plôch s minimálnou retenciou

a zrýchleným odtokom z územia), ďalšou príčinou je nárast spotreby vody v území súvisiaci s rastom počtu obyvateľov a zvýšeným využívaním domových studní na účely zavlažovania vo vlahovo deficitnom období.

Vplyv návrhu riešenia na vodstvo

Z hľadiska prírodných limitov urbanistického rozvoja územia celkovo ide v lokalite Šalianskej tabule o stabilné územie. V rámci projektových návrhov je navyhnutné vypracovať inžiniersko-geologické posúdenie územia a stanoviť podmienky pre zakladanie objektov.

Zástavba navrhovaná v riešenom území nebude mať priamy vplyv na vodstvo. K limitom urbanistického rozvoja vymedzeného územia patrí najmä riešenie spôspobu odvedenia povrchových dažďových vôd hlavne zo spevnených plôch a striech objektov. Zámerom je ponechať zrážkové povrchové vody v maximálnom podiele v danom území prirodzeným vsakovaním.

Ochrané pásma vodohospodárskych zariadení

V zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 sa požaduje zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku rieky Váh v šírke 10 m od vzdušnej päty pravostrannej ochrannej hrádze. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, výstavba a umiastňovanie objektov, realizácia trvalého oplotenia, zmena reliéfu ťažbou alebo navážkami, manipulácia s látkami ktoré môžu spôsobiť znečistenie vody a výstavba súbežných inžinierskych sietí. V tomto pásme je nutné zachovať prístup pre mechanizáciu správcu vodného toku pre údržbu a opravu ochrannej hrádze a pobrežného pozemku a zabezpečenie povodňovej aktivity.

3.1.5 PÔDY (PEDOSFÉRA, PEDOLOGICKÉ PODMIENKY)

Štruktúra pôdy územia

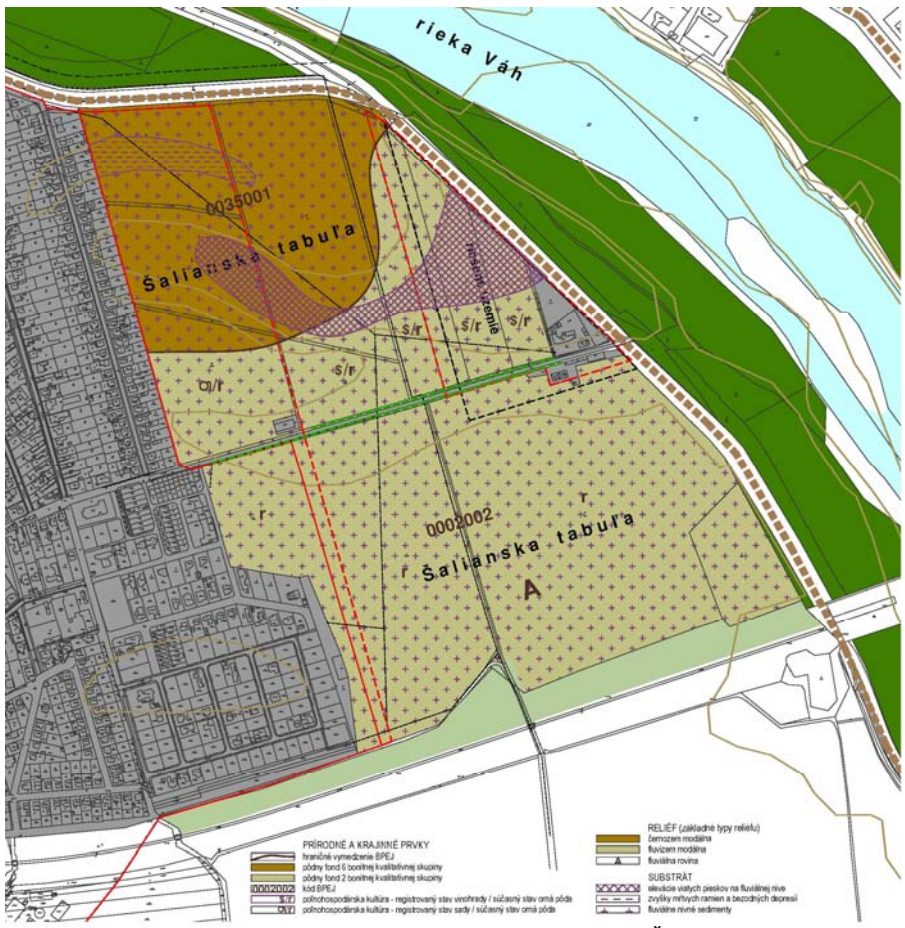
Pôdny kryt územia mesta Šaľa je podmienený predovšetkým vlastnosťami abiotických prírodných faktorov, avšak je modifikovaný činnosťou človeka. Bezprostredný substrát pre pôdny kryt, ktorý je v oblasti Šale tvorený väčšinou hlbokými bezskeletnatými pôdami, tvoria holocénne sedimenty. Vyvinuli sa na nich pôvodom hydromorfné pôdy, avšak v rôznom stupni vývoja - od hydromorfných fluvizemí glejových a fluvizemí modálnych cez semihydromorfné čiernice až po terestrické, podzemnou vodou len výnimočne ovplyvňované černozeme čiernicové. Zrnitosť, vodný a soľný režim pôd sú závislé na ovplyvňovaní pôdneho profilu podzemnou i povrchovou vodou i na vlastnostiach geologického substrátu.

V okolí intravilánu mesta je pomerne vysoký podiel výskytu *fluvizemí modálnych,* na menších plochách sa vyskytujú *čiernice modálne až glejové* a *černozeme pseudoglejové. Fluvizeme modálne* sa vyskytujú na agradačnom vale Váhu. V terénnych depresiách ostali lokálne zachované *gleje*. V medzihrádzovom priestore je pôdny kryt pozmenený oproti pôvodnému. Na miestach s najväčšími zmenami vlastností pôd sa nachádzajú *antrozeme.* Na väčšine plochy medzihrádzového priestoru a v jeho kontaktnom území je možné pôdy klasifikovať ako *fluvizeme psefitické (*prevažne plytké pôdy na štrkopiesčitých náplavoch rieky Váh), mladé náplavy Váhu bez vyvinutého pôdneho pokryvu sme klasifikovali ako *nevyvinuté pôdy*.

Bonitované pôdno-ekologické jednotky

Vlastnosti a kvalita poľnohospodárskych pôd sú v SR vyhodnocované pomocou **bonitovaných pôdnoekologických jednotiek BPEJ,** ktoré sú zároveň podkladom pre vyhodnotenie ceny poľnohospodárskej pôdy a pozemkov napr. v procese pozemkových úprav alebo navrhovaných záberov pre stavebný rozvoj.

Bonitovaná pôdnoekologická jednotka predstavuje skutočnú časť pôdneho krytu, ktorá má rovnaké klimatické a pôdne vlastnosti a rovnaký sklon svahov. BPEJ sú vyjadrené ohraničenými areálmi so 7-miestnymi číselnými kódmi, pričom kód obsahuje informácie o príslušnosti ku klimatickému regiónu, zatriedenie do hlavnej pôdnej jednotky, údaje o svahovitosti a expozície reliéfu, skeletovitosti a hĺbky pôdy a zrnitosti pôdy. Detailné vyhodnotenie vlastností BPEJ a ich zoznam pre územie Slovenska sú uvedené v publikácii Linkeš, Pestún, Džatko (1996). Pasport pôdoekologických jednotiek (BPEJ) územia je spracovaný v dokumentácii prieskumov a rozborov k riešenému územiu a celej zóny Šalianskej tabule.



obr. 9 : štruktúra pôdnych prvkov v území PFCelkov Vršky a Šalianska tabuľa

Pôdne jednotky v riešenom území charakterizujeme na základe oficiálne platného systému pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ), ktoré sú základom pre hodnotenie produkčnej schopnosti (tried kvality) poľnohospodárskych pôd.

V riešenom a v kontaktnom území Šalianskej tabule sú vymedzené nasledovné pôdne jednotky:

0002002 - 2 bonitná skupina

0035001 - 6 bonitná skupina.

Na území zóny Šalianska tabuľa prevláda pôda zaradená kvalitatívne do 2 bonitnej skupiny, v severozápadnej časti územia je pôda kvalifikovaná v 6 bonitnej skupine. V katastrálnom území mesta Šaľa je chránená orná pôda zaraďovaná do 1 až 4 bonitnej skupiny. V území Šalianskej tabule je prevažná časť ornej pôdy v kategórii chránenej pôdy.

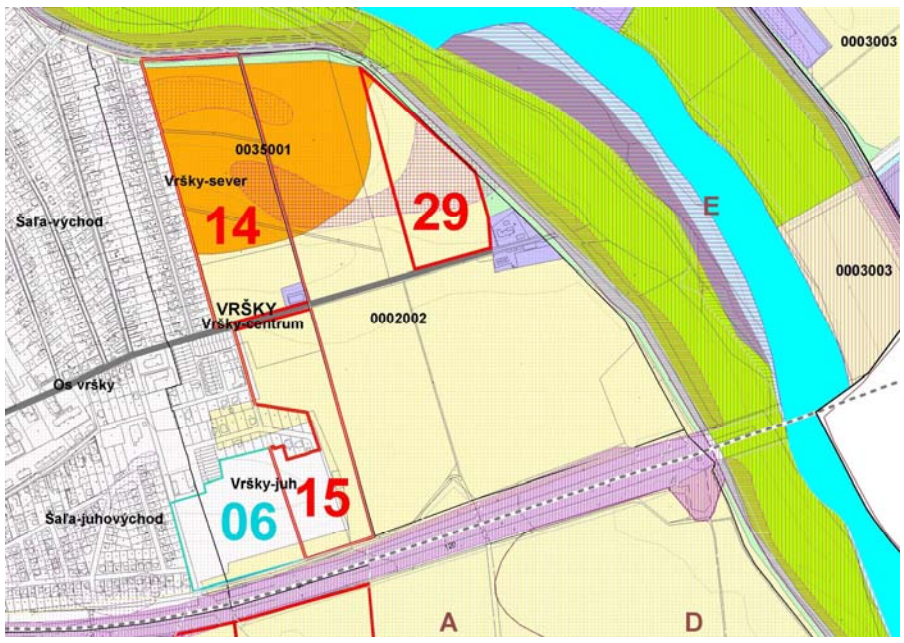
Návrh záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu

V návrhu ÚPNO mesta Šaľa bol vydaný predbežný súhlas na záber pôdneho fondu pre využívanie na nepoľnohospodárske účely na plochách vyznačených na grafickej prílohe pod číselným označením 14,15 a 29 – obrázok č. 10. Plocha územia označená pod číslom 29 vymedzuje riešené územie zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu.

Návrh ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu predpokladá v rámci vymedzeného územia riešiť trvalý záber a odňatie plôch poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie v týchto výmerách:

BPEJ 0002002 – 2 bonitná skupina o celkovej výmere .....5,50 ha

Pôdny fond v riešenom území je zaradený podľa kódu bonitovanej pôdnoekologickej jednotky do 2. kvalitatívnej skupiny. Záber pôdneho fondu pre nepoľnohospodárske využitie bude mať trvalý charakter a je podmienený vydaním súhlasu príslušného Okresného pozemkového úradu pri územnom konaní. Na vymedzenej ploche je evodovaná poľnohospodárska kultúra vinohradov. V súčasnosti je plocha poľnohospodársky nevyužívaná, v prechodnom období bola využívaná ako súvislo obrábaný pôdny fond – orná pôda pre rastlinnú výrobu.



obr. 10: plochy s označením pre ktoré je v návrhu ÚPNO mesta Šaľa vydaný predbežný súhlas na záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu v PFCelkoch Vŕšky a Šalianska tabuľa

Vplyv návrhu územného plánu na prírodné zdroje

Návrh stavebného rozvoja na vymedzenom území zóny pre riešenie vyvoláva požiadavku na trvalý záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu vo výmere 5,50 ha avidovaného s funkciou kultúry vinohradu. Nie sú iné požiadavky na obmedzenie prírodných zdrojov.

3.1.6 VEGETÁCIA A ŽIVOČÍŠSTVO (BIOSFÉRA, BIOLOGICKÉ PODMIENKY)

Vegetácia a živočíšstvo územia

Reálna vegetácia je na území Šalianskej tabule a vymedzenej lokality pri Váhu podstatne odlišná od pôvodnej – v celom území prevažujú poľnohospodárske a v časti urbanizované plochy so sekundárnou vegetáciou. V oblasti rieky Váh mimo vymedzené územie Šalianskej tabule sa najviac blížia k jednotkám rekonštruovanej prirodzenej vegetácie *lesné spoločenstvá*. Priamo v riešenom území sa však nenachádza žiadna prirodzená alebo lesná vegetácia.

Z hľadiska výskytu **fauny** patrí oblasť Šalianskej tabule k okrajovým spojovacím článkom medzi urbanizovanou krajinou a prírodnou krajinov v pásme rieky Váh. Prirodzeným sprievodným fenoménom tejto skutočnosti je obmedzená druhová skladba pôvodne rastlinstva hospodárskeho charakteru. Poľnohospodársky charakter územia limituje druhy živočíchov.

Súčasná štruktúra vegetácie

<u>Priestorová charakteristika vegetácie:</u>

Vysoká drevinná vegetácia trvalá (plochy vegetácie s prevahou stromovej vegetácie) nie je vo vymedzenom území zastúpená – zastúpená je mimo vymedzené územie v medzihrádzovom priestore rieky Váh.

Stredne vysoká drevinná vegetácia trvalá (plochy prevažne s krovinnou vegetáciou alebo so slabším zastúpením stromovej vegetácie) - zastúpená je na cca 1 % výmery územia v polohe okolo Družstevnej ulice.

Nízka bylinná vegetácia trvalá (trávne porasty – lúky, pasienky a bylinné úhory) – zastúpená je na 40 % výmery územia, tvoria ju bylinné porasty a trávne porasty na plochách pôvodne obrábaného pôdneho fondu.

Nízka bylinná vegetácia dočasná (kultúry na ornej pôde) – vo vymedzenom území dominuje, tvorí takmer 55% celkovej výmery. Patrí sem orná pôda s poľnými kultúrami.

Plochy bez vegetácie - zástavba, spevnené plochy, komunikácie – tvoria cca 4% výmery vymedzeného územia, nachádzajú sa v zastavaných areáloch pôvodného bitúnku, patria sem aj cestné komunikácie.

<u>Funkčná charakteristika vegetácie</u>

Ekostabilizujúca vegetácia v krajine (vegetácia s významnou ekologickou funkciou hospodársky alebo bez hospodárskeho využívania - patrí sem napr. lesná a mimolesná drevinná vegetácia, mokrade, poľnohospodársky nevyužívané trávne

porasty. Tento typ vegetácie sa nachádza mimo riešeného územia v medzihrádzovom priestore rieky Váh.

Urbánna vegetácia s environmentálnou funkciou (plochy verejnej zelene a zelene v rámci technických objektov) sa vo vymedzenom území prakticky nenachádza.

Vegetácia v krajine s prevažujúcou environmentálnou funkciou (tlmenie pôsobenia nepriaznivých vplyvov socioekonomických aktivít – najmä hygienická a izolačná zeleň) – patrí sem najmä zeleň popri železniťnej trati v južnej polohe územia Šalianskej tabule.

Produkčná vegetácia s významnejšou ekostabilizačnou a environmentálnou funkciou (vegetácia záhrad pri rodinných domoch, záhradkárske osady, sady) sa vo vymedzenom území Šalianskej tabule nenachádza.

Produkčná vegetácia bez významnejšej ekostabilizačnej alebo environmentálnej funkcie (vegetácia poľnohospodárskych kultúr – orná pôda). Je dominantnou jednotkou vegetácie vo vymedzenom území, patrí sem orná pôda s poľnými kultúrami, z ktorej časť je v súčasnosti nevyužívaná (úhory na ornej pôde).

Bez funkcie, resp. neurčená funkcia – ruderálne plochy a plochy s prevažne negatívnym pôsobením na životné prostredie sa vyskytujú v polohe areálu a pri areáli bývalého bitúnku.

Plochy bez vegetácie - zástavba, spevnené plochy, komunikácie. Nachádzajú sa v malej časti vymedzeného územia na zastavaných plochách technických objektov.

Ochrana prírody a krajiny, bioticky významné územia

Ochrana územia je právne **vymedzená zákonom NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.** Ustanovené sú podmienky všeobecnej i osobitnej ochrany prírody a krajiny. Definovaná je územná ochrana (osobitná ochrana území v II.-V. stupni ochrany), druhová ochrana (rastliny, živočíchy, nerasty a skameneliny), ochrana drevín a významných stromov.

Vymedzené územie na riešenie nezasahuje do žiadnych osobitne chránených území. Na vymedzenom území platí základný I. stupeň ochrany prírody.

Riešené územie je v kontakte s lesným porastom umiestneným v medipriestore rieky Váh a ochrannou hrádzou. V prípade ak bude pozemná a nadzemná stavba umiestňovaná do vzdialenosti 50 m od hranice lesného porastu bude potrebné v zmysle zákona o lesoch požiadať o záväzné stanovisko orgán štátnej správy lesného hospodárstva a poľovníctva.

Poškodenie a ohrozenie bioty a biodiverzity

Medzi negatívne dôsledky činnosti človeka na biotickú zložku krajiny patria napr. strata biotopov, znižovanie stupňa ekologickej stability, introdukcia nepôvodných druhov, poškodenie bioty v dôsledku znečistenia ovzdušia a vôd, nevhodnej lokalizácie aktivít v krajine, klimatickej zmeny, intenzifikácie poľnohospodárskej výroby, nedodržiavania legislatívy a pod. Negatívny vplyv na rastlinstvo a živočíšstvo sa prejavil v oslabení ich populácií a znížení biologickej rôznorodosti, vrátane vymiznutia niektorých druhov.

V oblasti vymedzeného územia Šalianskej tabule sú zjavné vplyvy ľudskej činnosti na biotu. Prevažná časť územia bola premenená na poľnohospodárske pozemky (predovšetkým ornú pôdu) alebo urbanizované plochy. Väčšina pôvodných druhov rastlín a živočíchov z územia vymizla, resp. sa zachovala len fragmentálne. Druhotné stanovištia boli osídlené najmä synantropnými druhmi rastlín a živočíchov.

V území Šalianskej tabule sa prirodzené rastlinné a živočíšne spoločenstvá zachovali len na malých plochách v kontaktnej polohe ochrannej hrádze rieky Váh a v polohe izolačnej zelene pre železničnej trati. Dôsledkami intenzívneho využívania územia je nízky stupeň biotickej kvality a stability územia. Sprievodným javom je šírenie nepôvodných druhov rastlín, vrátane inváznych a synantropných druhov rastlín a burín.

Na druhej strane sa v riešenom území prejavuje aj opačný trend – nevyužívanie poľnohospodárskych pozemkov a trávnych porastov a ich postupná degradácia. Týka sa to najmä neobrábaných plôch, ktoré sú dlhodobo nevyužívané, pričom sa už mení ich štruktúra a nastúpuje aj sukcesia drevín. Rovnako tak pomerne veľké plochy ornej pôdy sú niekoľko rokov ponechané úhorom a v súčasnosti sú zaburinené. Ani tento jav však nie je z hľadiska biodiverzity a biotickej kvality územia žiadúci, pretože sa opustených poľnohospodárskych plochách sa vyvíjajú sekundárne synantropné spoločenstvá.

3.1.7 VYBRANÉ ENVIRONMENTÁLNE RIZIKOVÉ FAKTORY

Žiarenie z prírodných zdrojov, radónové riziko

Najvýznamnejší zdroj ožiarenia obyvateľov predstavuje radón a produkty jeho rádioaktívnej premeny (cca 43%). Z tohto dôvodu sa venuje problematike prírodnej rádioaktivity a radónového rizika osobitná pozornosť. V SR bola ustanovená zásahová úroveň objemovej aktivity radónu pre bytové priestory, zavedený bol monitoring a spracované boli mapy radónového rizika pre celé územie. Na prevažnej časti územia okresu Šaľa bolo zistené stredné radónové riziko. Lokalita Šalianskej tabule spadá do oblasti s rizikom stavebného využitia v území so stredným radónovým rizikom. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť stavebné činnosti vo vymedzenom území zóny a z tohto dôvodu sa požaduje vhodnosť a podmienky stavebného využitia pri stavebnej príprave a pri realizačnej činnosti zástavby posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a postupovať v súlade s príslušnými predpismi a vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z.z. na technické zabezpečenie pre obmedzenie ožiarenia bývajúceho obyvateľstva zo zdrojov prírodného žiarenia.

Hluk

Hlukové zaťaženie prostredia je fenoménom, ktorý je sprievodným javom mnohých aktivít človeka. Je produkovaný najmä v priemyselných prevádzkach, doprave, v energetickom a ťažobnom priemysle. Z regionálneho hľadiska je najvýznamnejším zdrojom hluku doprava, najmä cestná. Podľa poznatkov zdravotníctva hluková hladina 65 dB(A) predstavuje hranicu, od ktorej začína byť negatívne ovplyvňovaný vegetatívny nervový systém. Prípustné hladiny hluku z hľadiska ochrany zdravia sú stanovené Nariadením vlády SR č. 40/2002 o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami.

V zóne Šalianskej tabule sa okrem neďalekej železničnej trate nenachádza významnejší zdroj hlukového zaťaženia. Územím neprechádzajú žiadne významné cestné ťahy. V južnej polohe sa nachádza železničná trať ktorá je od územia Šalianskej tabule oddelená líniovým pásom izolačnej vysokej a stednevysokej zelene, ktorá pomerne výrazne eliminuje hlukový vplyv na územie.

Nakladanie s odpadmi

Skládkovanie odpadov je zdrojom kontaminácie okolitého prostredia, a to najmä v prípade nepovolených, resp. neriadených a tzv. divokých skládok odpadu. Na vymedzenom území Šalianskej tabule a v jeho okolí nie sú evidované koncentrované miesta divokých skládok odpadov, malé „ lokálne ložiská“ odpadov vznikajú najmä vyvážaním odpadov zo záhrad v kontakte obytnej zástavby. Často sú aj tieto malé ložiská odpadov zdrojom kontaminácie okolitého prostredia.

Priamo vo vymedzenom území na riešenie sme počas terénneho prieskumu nezaevidovali koncentované skládky odpadu. Ojedinele sme zaevidovali menšie úložisko zeminy a drobného stavebného odpadu, odpadu zo zelene a poľnohospodárskeho odpadu v polohe opusteného hospodárskeho dvora pri bývalom areáli bitúnku.

Tieto plochy nie sú výrazným zdrojom kontaminácie okolitého prostredia, ale z estetického a hygienického hľadiska by bola vhodná ich sanácia.

3.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY

3.2.1 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA, ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA VÝSTAVBY

Súčasný stav vymedzenia zastavaného územia

Hranica zastavaného územia mesta je vymedzená v rámci celého katastrálneho územia mesta Šaľa a je legislatívne evidovaná k 1.1.1990 v katastre nehnuteľností. Vymedzená hranica zastavaného územia mesta je vedená v západnej a severozápadnej kontaktnej okrajovej polohe územia Šalianskej tabule mimo vymedzeného územia na riešenie (hranica zastavaného územia je zakreslená vo výkrese č. 1 – širšie územné vzťahy a súvislosti, 2b – komplexný návrh, 2c a 2d – výkres priestorovej a funkčnej regulácie). Vymedzené územie na riešenie sa nachádza mimo vymedzenú hranicu zastavaného územia mesta Šaľa. V rámci vymedzeného územia zóny Šalianska tabuľa sa v súčasnosti nachádzajú zastavané plochy vymedzené areálom bývalého bitúnku.

Návrh vymedzenia zastavaného územia

Návrh ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu vymedzuje rozšírenie hranice zastavaného územia pre riešené územie o celkovej rozlohe 7,2573 ha. Rozšírenie zastavaného územia začleňuje územie navrhované pre stavebný rozvoj zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu a územie jestvujúcej zástavby mimo legislatívne evidovanú hranicu zastavaného územia v časti bývalého areálu bitúnku pri Družstevnej ulici. Návrh hranice na rozšírenie zastavaného územia je zakreslená vo výkresoch č. 2b – komplexný urbanistický návrh, 2c a 2d – výkres priestorovej a funkčnej regulácie.

Etapizácia a postup stavebného rozvoja

Stavebný rozvoj v zóne Šalianska tabuľa a vo vymedzenom území na riešenie v lokalite pri Váhu je podmienený zabezpečením dopravného prístupu po komunikácii v optimálnych parametroch a primárnej verejnej technickej infraštruktúry nutnej pre potrebu realizácie verejnej technickej infraštruktúry v území riešenej obytnej zóny.

V prvom poradí v rámci prípravy územia pre výstavbu bude potrebné zabezpečiť:

- prípravu a realizáciu šírkovej úpravy cesty – miestnej komunikácie na Družstevnej ulici a v jej predĺžení až po objekt ochrannej hrádze pri rieke Váh. Realizácia limituje dopravný prístup do riešeného územia a dopravné zapojenie riešeného územia do systému nadradenej dopravnej siete mesta;
- prípravu a realizáciu gravitačného kanalizačného zberača splaškovej kanalizácie v celej jeho dĺžke na Družstevnej ulici s prepojením na prečerpávaciu stanicu, vrátane realizácie prečerpávacej stanice a výtlačného potrubia splaškovej vody s napojením do jestvujúcej kanalizácie na Družstevnej ulici s bodom napojenia v mieste križovania Družstevná - Vinohradnícka;
- prípravu a realizáciu rozšírenia rozvodu verejného vodovodu – hlavného uličného rádu jeho uložením do priestoru Družstevnej ulice v úseku od bodu napojenia v križovatke Družstevná – Záhradnícka po areál bývalého bitúnku;
- prípravu a realizáciu rozšírenia rozvodu verejného plynovodu – hlavného uličného rádu jeho uložením do priestoru Družstevnej ulice v úseku od bodu napojenia v križovatke Družstevná – Vinohradnícka po areál bývalého bitúnku;
- prípravu a preložka vzdušného VN vedenia – odbočky k stožiarovej TS č.28 s preuložením v úseku na Družstevnej ulici do zemného kábla s prepojením na TS č. 28 vrátane výmeny transformátora pre zvýšnú výkonovú kapacitu s prípadným prebudovaním TS stožiarovej na TS kioskovú.

V tejto etape je nutné zrealizovať verejné technické siete v polohe Družstevnej ulice tak a v takých dimenziách, aby boli zabezpečené podmienky pre postupné výhľadové potreby na zvyšovanie energií a médií v rozvojovom území Šalianskej tabule s výhľadom stavebného rozvoja na disponobilných plochách mimo riešené územie.

V druhom poradí a minimálne v súbehu s výstavbou v obytnej zóne bude potrebné zabezpečiť:

- prípravu a realizáciu miestnych cestných prístupových a obslužných komunikácií v riešenom území zóny;
- prípravu a realizáciu verejných uličných rozvodov gravitačnej splaškovej kanalizácie, uličných rozvodov verejného vodovodu, uličných rozvodov verejného STL plynovodu a NN káblových verejných rozvodov elektriny a verejného osvetlenia;
- prípravu a realizáciu odvedenia povrchových vôd z verejných spevnených plôch do vsakovacieho systému.

Realizácia vlastnej výstavby na stavebných pozemkoch v obytnej zóne pre zoskupenia individuálnych foriem zástavby a skupinovej bytovej formy zástavby je limitovaná vyššie uvedenými stavebnými zámermi a parcelným vymedzením verejných priestorov, v ktorých bude možné realizovať prístupové komunikácie pre obsluhu a zabezpečenie doporavného prístupu k zástavbe a lokálnu verejnú technickú infraštruktúru.

Širšie (celé) územie Šalianskej tabule má výrazný územný potenciál pre výhľadový stavebný rozvoj. V I. etape je nevyhnutné zohladniť v návrhu hlavnej prístupovej komunikácie a hlavných rozvodov technickej infraštruktúri aj výhľadovú intenzitu dopravy a bilančnú potrebu energií a médií ktorá vyplýva z celého rozvojového potenciálu územia Šalianskej tabule ako aj územia PFČastí Vršky sever, stred a juh.

3.2.2 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB (STAVEBNEJ ŠTRUKTÚRY) A TVORBY VEREJNÝCH PRIESTRANSTIEV

Historické súvislosti vo vývoji stavebnej štruktúry územia

Územie lokality Šalianska tabuľa bolo a v súčasnosti je využívané poľnohospodársky, pôvodne ako vinohrady a v súčasnosti ako súvislý obrábaný pôdny fond. Po roku 2000 boli vinohrady fyzicky zrušené a územie sa využívalo a doteraz využíva pre bežné poľnohospodárske účely a s časti (prevažne je to vymedzené územie na riešenie) je poľnohospodársky už nevyužívané. Územie je v súčasnosti bez súvislej zástavby, na území sú umiestnené fragmentálne stavebné objekty v izolovanej a areálovej forme zástavby. Zástavba tvorí iba malý podiel v území zóny.

V roku 2010 boli schválené zmeny a doplnky ÚPNO mesta Šaľa, v ktorých sa vymedzilo časť územia lokality Šalianska tabuľa pre stavebný rozvoj s funkciou základnej vybavenosti a bývania. V polohe vymedzeného územia je definovaný stavebný rozvoj s obytnou funkciou vo forme mestskej nízkopodlažnej zástavby a vo forme nízkej rodinnej zástavby.

Členenie riešeného územia

Predmetné územie obytnej zóny je definované ako priestorovo - funkčný celok (ďalej len PFCelok) s názvom Šalianska tabuľa. PFCelok Šalianska tabuľa rešpektuje priestorové, vzťahové a funkčné súvislosti podľa koncepcie ÚPNO mesta Šaľa. V rámci územného členenia je vymedzené územie na riešenie definované ako priestorovo - funkčná časť (ďalej len PFČasť) s názvom Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sever. Ostatné územie PFCelku Šalianska tabuľa je rozčlenené na PFČasti Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu, PFČasť Šalianska tabuľa sever a PFČasť Šalianska tabuľa juh.

obr. 11: členenie územia poda ÚPNO mesta Šaľa na PFCelky Vršky a Šalianska tabuľa a návrh členenia PFCelku Šalianska tabuľa na PFČasti

PFČasť Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je v súvislosti s hierarchickou funkčnou a stavebnou štruktúrou, ktorá primárne definuje požiadavky na kvalitu urbanistickej a stavebnej štruktúry (spôsob umiestňovania stavby na vymedzených plochách, podlažnosť a ich funkciu) členená na funkčné plochy – urbanistické bloky (ďalej len UBloky).

tab. č. 8: Členenie územia PFČasti Šalianska tabuľa na funkčné plochy - urbanistické bloky

PFČasť	UBlok - označenie	výmera (ha)	podiel z celku (%)
Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu	A	1,1765	17,14
	B	2,7189	39,59
	C	1,5186	22,11
	D	1,4532	21,16
spolu		6,8672	100,00

V rámci jednotlivých UBlokov je územie členené na zastavateľné pozemky a nezastavateľné pozemky – verejné priestory.

Zastavateľné pozemky sú vymedzené navrhovanou stavebnou parcelou v rámci ktorej je možné umiestniť zástavbu na vymedzenej časti zastavateľnej plochy pričom ostatná plocha je vyhradená pre účelovú - obytnú zeleň a spevnené manipulačné, obslužné a prevádzkové plochy. Zastavateľné plochy vymedzujú plochu pre umiestnenie pozemnej stavby (pozemného stavebného objektu alebo stavebného bloku), za stanovených podmienok (regulatívov) ich funkčného a priestorového využitia. Zastavateľná plocha je vymedzená plocha na ktorej je možné umiestniť stavbu tak, aby boli zohľadnené záujmy stavebníka, príslušné legislatívne, technické a hygienické predpisy a platné normy. Pre identifikáciu údajov a regulačných opatrení sú zastavateľné plochy pracovne označené pre identifikáciu ich polohy. Označenie je uvádzané v hlavných výkresoch vo výkresovej časti.

tab. č. 9: Členenie územných častí na zastavateľné pozemky a zastavateľné plochy pozemnými objektami

ÚČasť (označenie)	výmera (ha)	výmera stavebných pozemkov (ha)	výmera zastavateľných plôch pozemným objektom (ha)
A	1,1765	0,8870	0,2810
B	2,7189	2,2994	0,6277
C	1,5186	1,1151	0,4147
D	1,4532	1,0918	0,4759
spolu	6,8672	5,3933	1,7993

Bilančné údaje o výmere jednotlivých stavebných pozemkov a ich zastavateľných plôch pozemnými a inžinierskymi objektami (spevnenými plochami) sú uvedené v samostatných tabuľkách v prílohovej časti v prílohe č. 1.

Verejné priestory (ulice) sú vymedzované hranicou stavebných parciel a majú líniový charakter. Pre navrhované verejné priestory ulíc sú uvedené pracovné názvy pre ich popisnú identifikáciu. Názvy ulíc sú uvádzané v hlavných výkresoch.

Podmienky na začlenenie stavieb do krajiny, okolitej zástavby a pamiatkových území

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny lokality pri Váhu je prevažne nezastavaná voľná plocha. V časti územia je zástavba pôvodného areálu bitúnku.

Riešené územie je bez významných prírodných prvkov a bez objektov pamiatkového záujmu. Jestvujúca zástavba v pôvodnom areáli bitúnku nie je architektonicky významná. V kontakte s riešeným územím západne sú nezastavané poľnohospodárske plochy, bývalé vinohrady, smerom východne je územie inudačného priestoru rieky Váh so sprievodnou zeleňou. Toto územie má tendenciu pre formovanie rekreačnej zóny pre pohybové a krátkodobé pobytové aktivity mestského významu.

Zásady pre stavebný rozvoj územia a začlenenie zástavby do prostredia:

- reštrukturalizovať jestvujúcu zástavbu v priestore pôvodného areálu bitúnku so zameraním na zmenu funkčného využitia pre zložky základnej vybavenosti viazané na potrteby obytnej zóny a rekreačnej funkcie pri rieke Váh a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia – kontext lokalizácie foriem nízkopodlažnej zástavby v gradácii k priestoru Družstevnej ulice,
- výškovú gradáciu stupňovať v smere k priestoru Družstevnej ulice,
- v kontaktnej polohe s priestorom Družstevnej ulice preferovať nízkopodlažnú zástavbu v mestskej kompaktnej uličnej forme s funkciou bývania alebo vybavenosti jednotlivo alebo v polyfunkcii,
- v riešenom území sformovať mestskú ulicu s prevahou obytnosti,
- charakter, štruktúru a architektúru zástavby podriadiť jej funkčnému účelu a významovej polohe v území obytnej zóny,
- na vymedzených plochách pri Družstevnej ulici je prípustné realizovať kompaktné formy zástavby s funkciou bývania, v polyfunkcii bývania a vybavenosti a v samostatných objektoch vybavenosti. Umiestnenie zástavby v týchto polohách predpokladá vyššiu architektonickú kvalitu s výrazným priestorovým pôsobením a preto je žiadúce v rámci prípravnej fázy zabezpečiť spracovanie návrhu zástavby na úrovni architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením pôsobenia zástavby v štruktúre obytného územia. Projektovú prípravu pre zástavbu bude možné realizovať iba po odsúhlasení architektonicko-urbanistickej štúdie odbornou komisiou mesta,
- v prípade požiadavky na umiestnenie stavebnej dominanty je možné jej umiestnenie v polohe vymedzeného územia pre formovanie lokálneho centra na Družstevnej ulici mimo riešené územie. V tejto polohe je možné umiestniť stavebnú dominantu v zástavbe, ako špecifického stavebného objektu s výrazným priestorovým pôsobením, pričom výška (podlažnosť) objektu a jeho funkcia musí byť predmetom osobitnej architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením jeho pôsobenia v obraze a siluete obytného územia a mesta.

Požiadavky na úpravu terénu pre zástavbu

Vymedzené územie pre riešenie obytnej zóny v lokalite pri Váhu má rovinný charakter a nevyžaduje si špecifické terénne úpravy. Na podklade návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa bude možné vyhotoviť geometrický plán rozčlenenia územia riešenej zóny na stavebné pozemky. Navrhovaná parcelácia v ÚPN zóny je podkladom pre vyhotovenie podrobných geometrických plánov pre parcelné členenie územia.

Určenie pozemkov ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Návrh ÚPN zóny vo výkrese č. 2c a 2d výkres priestorovej a funkčnej regulácie vymedzuje parceláciu stavebných pozemkov. Zastavateľné sú pozemky vymedzené pre zástavbu. Nezastavateľné sú plochy (pozemky) vymedzujúce verejné priestory - ulice. Medzi stavebné pozemky nie je možné zaradiť pozemky na plochách vymedzených ako verejné priestory.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na zastavateľných pozemkoch (stavebných parcelách)

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2c a 2d (variantné riešenie pre časť stavebných pozemkov): výkres priestorovej a funkčnej regulácie Výkres č.2b: komplexný urbanistický návrh je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

„Prázdne“ územie vymedzené pre riešenie obytnej zóny v súčasnosti nie je naviazané na kontinuálne zastavané územie mesta kde by bol pre stavebný rozvoj stanovený limit priestorovej väzby na jestvujúce prvky stavebnej štruktúry. Východiskové danosti pre naviazanie stavebnej štruktúry na pôvodnú mestskú štruktúru sú v danej polohe imaginárne a dané navrhovanou urbanistickou koncepciou s výhľadovou väzbou na zastavané územie mesta a jeho dopravnú a technickú infraštruktúru. V území vymedzenej zóny sa vnímajú priestorové vzťahy k mestu cez „vzdialené“ stavebné štruktúry a stavebné prvky mesta. Pri riešení vymedzenej obytnej zóny sme vychádzali z koncepcie formovania urbanistickej štruktúry v kontexte na zámery a koncepciu celej obytnej zóny Šalianskej tabule. V kontexte na riešené územie sme naznačili možný rozvoj základnej stavebnej a priestorovej štruktúry v kontaktom území so zohľadnením základných vzťahových a priestorových súvislostí k mestu.

Zástavba v riešenej zóne Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu svojim charakterom sleduje vytvorenie diferencovanej urbanistickej a stavebnej štruktúry v gradácii od nízkopodlažnej obytnaj (rodinnej) zástavby s prechodom do mestskej kompaktnej priestorovej viacpodlažnej štruktúry obytnej zástavby s jasne definovanými a čitateľnými priestormi ulíc, s ich účelovým využitím. Podmienky pre umiestnenie zástavby sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje pozemky na zastavanie – stavebné parcely vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu (vrátane garážových priestorov a objektov) je možné umiestniť iba na týchto vymedzených pozemkoch a na v nich vymedzených zastavateľných plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby;
- stavebné parcely pre rodinnú zástavbu sú vymedzené pre každý jednotlivý objekt;
- stavebné parcely pre bloky skupinovej (bytovej a vybavenostnej) zástavby sú vymedzené pre celé bloky zástavby. Vymedzené stavebné parcely pre bloky zástavby je možné deliť na menšie stavebné pozemky podľa reálneho zámeru v prípade ak zástavba v bloku nebude realizovaná v celku ale z viacerých ucelených stavebných častí;
- vrámci stavebnej parcely je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov;
- zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo priesiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, vikiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou;
- na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí;
- forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:

uličná zástavba kompaktná odsadená od uličnej čiary (označená UKO – stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej príslušiacej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary po jej celej dĺžke, na hranici uličnej čiary môže byť osadené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;

uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (označená UVO –stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej príslušiacej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prelukou, na hranici uličnej čiary môže byť umiestnené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;

zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiary (UVO-RD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej príslušiacej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely. Peší a dopravný prístup na stavebný pozemok je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a vždy musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu. Zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RRD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej príslušiacej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Táto forma zástavby je prípustná v danom území zóny na stavebných parcelách určených pre funkciu bývania v individuálnych alebo skupinových formách. Umiestnenie radovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu ktorý nie je začlenený v danej skupine radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby pre rodinné domy;

- hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby;
- podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Minimálna priemerná podlažnosť v ucelenom stavebnom bloku bytovej zástavby (mimo zástavbu rodinných domov) je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje max. výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6 m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 3,6 m od podlahy tohto podlažia;
- tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 45˚, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16˚. V bloku zástavby musí byť tvarové riešenie strechy zosúladené;
- v skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby odsadenej od uličnej čiary v polohe uličnej čiary je možné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1.5 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené;

- pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m;

- pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplotenie materiálovo a vo forme zosúladené;

- návrh určuje zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely, ktorá je vyjadrená koeficientom respektíve percentuálnym podielom výmery zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a príslušných spevnených plôch k výmere vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha objektom (objektov) je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania stavebného pozemku je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);

- návrh určuje hustotu zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy) ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku nadzemnou zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m2) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m2). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkroví. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3 m. Za podzemné podlažie sa považuje také ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5 m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok);

- návrh určuje minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V obytnej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Na pozemkoch v polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania a v zástavbe vybavenosti je to v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia stavebných pozemkov je určený a uvedený v tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú parcelu (stavebný pozemok).

Podmienky pre funkčné využitie zástavby sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje *plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe* kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedného státia na rodinný dom môže byť započítané aj na verejných priestranstvách (ulici). Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolotej zástavbe;

- návrh vymedzuje *plochy zástavby pre skupinové bývanie* kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno státie na byt môže byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie;

- návrh vymedzuje plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte jeno státie na byt. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie;

- návrh vymedzuje plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte jedného státia na byt. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

- návrh vymedzuje plochy zástavby pre základnú a vyššiu vybavenosť. V rámci vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, areálovej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu a jej prevádzku (odstavenie osobných motorových vozidiel zamestnancov a návštevníkov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie umiestnené v kontaktnej polohe.

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev

Zastavovacie podmienky na tvorbu verejných priestorov a priestranstiev sú určené a graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2c a 2d: výkres priestorovej a funkčnej regulácie. Výkres č.2b: komplexný urbanistický návrh je vyjadrením urbanistickej štruktúry riešeného územia v generovanej forme základného priestorového usporiadania územia.

Podmienky pre formovanie verejných priestorov (ulíc) sú v regulatívoch definované takto:

- návrh vymedzuje plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) uličnou čiarou:

- vymedzené verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie – ulice, *ulica* je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie;

- význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu priľahlej zástavby je definovaný takto:

- *ulica s dopravným a spoločenským významom* je priestor intenzívneho vnútromestkého dopravného pohybu s diferencovanými plochami pre automobilový, cyklistický a peší pohyb v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti – hlavná ulica v obytnej zóne;
- *ulica s obslužným významom* je priestor dopravného pohybu pre integrovaný automobilový a cyklistický pohyb a peší pohyb zabezpečujúceho prístup k objektom bývania;
- *prevádzkové plochy pri objektoch vybavenosti* zabezpečujú dopravnú obsluhu objektov a parkovanie pre návštevníkov;

- návrh určuje podiel ozelenenia verejnou zeleňou na plochách verejných priestorov (ulíc) v rozsahu minimálne 10% podielu z celkovej plochy verejného priestoru. Vyšší podiel plochy verejnej zelene bude závislý od charakteru verejného priestoru a rozsahu vedenia technických sietí a dopravy v danom priestore.

Priestorová regulácia verejných uličných priestorov a usporiadanie funkčných prvkov v štandardnom profile priestoru ulice sú vykreslené vo výkrese č.1a: Širšia územná koncepcia rozvoja dopravnej infraštruktúry a vo výkrese č.3: Verejná dopravná infraštruktúra.

Plošné údaje o zastavateľných a nezastavateľných plochách a ich funkčných prvkoch

Formou tabuľkového spracovania sú pre riešené územie zóny uvedené bilančné údaje o funkčných prvkoch na zastavateľných plochách a nezastavateľných plochách verejných priestorov.

tab. č. 10: Bilancia plôch v územných astiach zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

ÚČasť A	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastavateľná (m2)	
A1	668	267	401	
A2	660	264	396	
A3	663	265	398	
A4	1433	573	860	
A5	754	302	452	
A6	664	265	399	
A7	672	269	403	
A8	671	268	403	
A9	671	268	403	
A10	672	269	403	
A11	671	268	403	
A12	671	268	403	
Stavebné parcely spolu	8870	3546	5324	8870
cestné komunikácie			1739	1739
pešie chodníky			562	562
cyklistické chodníky			-	-
plochy zelene			594	594
verejné priestory spolu			2895	2895
spolu				11765

ÚČasť B	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastava-teľná (m2)	
B1	671	268	403	
B2	671	268	403	
B3	671	268	403	
B4	671	268	403	
B5	671	268	403	
B6	671	268	403	
B7	671	268	403	
B8	671	268	403	
B9	671	268	403	
B10	790	316	474	
B11	1412	419	628	
B12	1047	419	628	
B13	1145	458	687	
B14	1148	459	689	
B15	1147	459	688	
B16	1145	458	687	
B17	1144	458	686	
B18	1142	457	685	
B19	1141	456	685	
B20	1140	456	684	
B21	1140	456	684	
B22	1139	457	682	
B23	1138	456	682	
B24	1137	455	682	
stavebné parcely spolu	22994	9197	13797	22994
cestné komunikácie			2782	2782
pešie chodníky			935	935
cyklistické chodníky			-	-
plochy zelene			478	478
Verejné priestory spolu			4195	4195
spolu				27189

ÚČasť C	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastava-teľná (m2)	
C1	634	254	380	
C2	674	270	404	
C3	674	270	404	
C4	642	257	385	
C5	633	253	380	
C6	668	267	401	
C7	1136	454	682	
C8	1105	442	663	
C9	2594	1297	1297	
C10	2391	1195	1196	
stavebné parcely spolu	11151	4959	6192	11151
cestné komunikácie			1906	1906
pešie chodníky			932	932
cyklistické chodníky			227	227
plochy zelene			970	970
verejné priestory spolu			4035	4035
spolu				15186

ÚČasť D	Plocha stavebného pozemku (m2)	z toho plocha		Plocha celkom (m2)
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastava-teľná (m2)	
D1	5722	4005	1717	
D2	5196	3637	1559	
stavebné parcely spolu	10918	7642	3276	10918
cestné komunikácie			2093	2093
pešie chodníky			650	650
cyklistické chodníky			135	135
plochy zelene			736	736
verejné priestory spolu			3614	3614
spolu				14532

tab. č. 11: Celková bilancia plôch zóny Šalianska tabuľa - lokalita pri Váhu

PFČasť Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu	Plocha celkom (m2)	z toho plocha		
		zastavateľná podľa Kz (m2)	nezastava-teľná (m2)	podiel z celkovej plochy (%)
stavebné parcely spolu	53933	23161	30772	67,6
cestné komunikácie	8520		8520	18,7
pešie chodníky	3079		3079	6,8
cyklistické chodníky	362		362	0,8
plochy zelene	2778		2778	6,1
verejné priestory spolu	14739		14739	32,4
spolu	68672	23161	45511	100

V bilancii plôch zelene sú vykazované iba plochy verejnej zelene umiestnenej na verejných priestoroch, nie je vykázaná plocha obytnej a účelovej zelene na stavebných parcelách. V celkovej bilancii funkčných plôch tvoria stavebné parcely 67,6%-ný podiel z celkovej vymedzenej plochy zóny. Vrámci plôch vymedzených pre zástavbu - stavebných pozemkov sú vymedzené aj plochy na ktorých sa nemôže umiestniť stavebný objekt a sú určené pre účelovú alebo obytnú zeleň (pri rodinných domoch a pri blokoch obytnej zástavby). Na stavebných pozemkoch obytnej zástavby je stanovený regulatív pre zabezpečenie podielu obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% z plochy pozemku v rodinnej zástavbe a minimálne 20% – 30% z plochy pozemku v blokovej zástavbe pri obytných domoch a v polyfunkčnej zástavbe bývania a vybavenosti. Bilančný podiel obytnej a areálovej zelene je vykázaný v tabuľke č.12. V celkovom podiele budú plochy verejnej, obytnej a účelovej zelene v riešenom území zabezpečené v podiele 36,3%, pričom obytná a areálová zeleň tvorí v sumáre podiel 32,3% a verejná zeleň 4%. Výmery plôch obytnej, areálovej a verejnej zelene za jednotlivé územné časti vrátane podielu zelene v riešenom území sú vykázané v tabuľke č. 12.

tab. č. 12: Bilancia plôch zelene v obytnej zóne Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

ÚČasť	obytná zeleň (m2)	areálová zeleň (m2)	verejná zeleň (m2)	plochy zelene celkom (m2)
A	4229	-	594	4823
B	12419	-	478	12897
C	2837	500	970	4307
D	-	2188	736	2924
spolu	19485	2688	2778	24951
podiel z celk. pl. územia zóny v %	28,4	3,9	4,0	36,3

Chránené územia a objekty, ochranné pásma

Chránené územia

V riešenom území nie je evidované žiadne chránené územie a ani ochranné pásmo chránených území a nie je navrhované žiadne územie na ochranu. V celej lokalite Šalianskej tabule a teda aj v riešenom území lokality pri Váhu je možný výskyt archeologických nálezísk a z tohto dôvodu pred spracovaním projektovej prípravy jednotlivých stavieb je stavebník povinný vyžiadať si vyjadrenie a stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre, ktorý určí potrebu predstihového alebo súbežného prieskumu staveniska pri realizácii zástavby.

Kultúrne pamiatky

Vo vymedzenom území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne evidované kultúrne pamiatky ani pamiatkové územia.

Ochranné pásma

Vo vymedzenom území riešenej zóny je evidované a špecifikované ochranné pásmo od ochrannej hrádze rieky Váh vo vzdialenosti 10 m od päty ochrannej hrádze. V riešenom území je špecifikované ochranné pásmo od blokových (kioskových) transformačných staníc v okruhu 10m po obvode voľne umiestneného technického objektu.

Od objektov technickej vybavenosti umiestnených v širšom území zóny Šalianska tabuľa sú vymedzené ochranné pásma:

- od vzdušných VN 22 kV vedení vo vzdialenosti 10 m obojstranne od zvislej roviny krajného vodiča
- od zemného potrubia vysokotlakového plynu vo vzdialenosti 20 m obojstranne od osi potrubia.

Od železničnej trate umiestnenej na okraji územia Šalianskej tabule je vymedzené ochranné pásmo do vzdialenosti 60 m od osi krajnej kolaje. Uvedené ochranné pásma technických sietí a železničnej trate nezasahujú do riešeného územia obytnej zóny.

3.2.3 PODMIENKY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Verejné dopravné vybavenie má súvislosti vyplývajúce z lokálnych sídelných potrieb a vzájomných územnopriestorových vzťahov. Územím obytnej zóny a ani v jeho kontaktnom území neprechádza žiadna významnejšia cestná trasa. V kontaktnom území Šalianskej tabule je trasovaná dôležitá trať celoštátneho významu trať Bratislava – Galanta – Nové Zámky, ktorá sa riešeného územia nedotýka.

Vo vodnej doprave sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá využitie vodného toku rieky Váh na lodnú plavbu.

V oblasti mesta Šaľa nie sú lokalizované zariadenia leteckej dopravy.

3.2.3.1 Cestná doprava

Širší kontext stavu a rozvoj cestnej dopravy v meste

Cestná sieť v Šali vytvára križovatku ciest I., II. a III. triedy. Možno ju rozdeliť na dve skupiny: (nadradená sieť s cestami I. a II. triedy; doplnková sieť ciest III. triedy, ktorá sa priamo pripája na vyššie uvedenú skupinu ciest).

Mestom prechádza cesta I/75, ktorá je navrhovaná na preloženie mimo hranicu zastavaného územia severovýchodne od mestskej časti Veča. Plánovaná prekládka tejto komunikácie je v súčasnosti v štádiu projektovej prípravy.

Systém regionálnych komunikácií v koncepcii mesta vytvára optimálne podmienky pre budúce presmerovanie tranzitných jázd mimo zastavanú mestskú obytnú oblasť, tak aby bolo možné postupne znižovať negatívne dopady dopravy na obytné mestské územie.

Cestná doprava na riešenom území

Dopravný vstup do vymedzeného územia je zabezpečený v trase Družstevnej ulice po jestvujúcej miestnej komunikácii. Vo vymedzenom území je zrealizovaná spevnená miestna obslužná a prístupová komunikácia funkčnej triedy C3 v kategórii MO4,25/40 v redukovanej šírke. Táto komunikácia zabezpečuje prístup k prevádzkovému areálu bývalého bitúnku a k hrádzovému objektu pri rieke Váh kde je ukončená a zároveň umožňuje obsluhu územia pre poľnohospodárske účely.

Komunikácia je spevnená s asfaltovým povrchom a je charakterizovaná ako bezprašná.

Vo vymedzenom území sa nachádzajú poľné účelové prístupové cesty bez spevnenia. Cez tieto cesty je zabezpečovaný prístup k pozemkom využívaným pre technické a poľnohospodárske účely.

V severnej polohe je poľná účelová komunikácia s prístupom pri Vinohradníckej ulici vedená po päte ochrannej hrádze – zabezpečuje prístup pre údržbu a obsluhu ochrannej hrádze.

Podmienky rozvoja cestnej siete na riešenom území zóny

Stavebný rozvoj vo vymedzenom území zóny bude determinovať funkčné a priestorové zmeny na plochách v kontakte s trasou cesty na Družstevnej ulici a v tejto súvislosti sa predpokladajú aj zmeny charakteru a účelu tejto cesty v súlade s definovanou koncepciou podľa ÚPNO mesta Šaľa. Zmena funkčného významu cesty na Družstevnej ulici limituje stavebný rozvoj okolo priľahlého územia a spôsob dopravného napojenia obytného územia v tejto časti obytnej zóny Šalianskej tabule a riešenej lokality pri Váhu. Pre územný rozvoj je v dlhodobom zámere determinujúce prehodnotenie významu cesty pre hlavnú prístupovú komunikácie s mestským a miestnym významom s možnosťou obsluhy územia umiestňovaním úrovňových stykových križovatiek nových navrhovaných ulíc.

Na úrovni širšieho územia a riešenej zóny sa navrhuje v trase jestvujúcej miestnej cesty na Družstevnej ulici sformovať miestnu dopravnú hlavnú obslužnú (a zbernú) cestu s kontinuálnou väzbou na kostru novonavrhovanej miestnej cestnej siete priľahlého územia. Založením novej cestnej siete na riešenom území budú dotknuté majetkové práva k pozemkom iných ako mestských subjektov, ktoré bude nutné riešiť pri realizácii cestnej siete v území navrhovanej zóny.

V riešenom území zóny je navrhnutá základná dopravná kostra cestnej siete definovaná cestami funkčnej triedy C3. Navrhovaná základná dopravná kostra je viazaná na dopravné uzly – jestvujúcej cestnej siete, ktoré limitujú kontinuálne dopravné prepojenie územia na mestskú štruktúru.

Rozvojový potenciál riešeného územia determinuje potrebu úpravy šírkových parametrov cesty na Družstevnej ulici v celej jej dĺžke a realizáciu ďalších cestných prepojení na jestvujúcu miestnu cestnú sieť v polohách Vinohradníckej ulice (nová cestná trasa pri ochrannej hrádzi rieky Váh), Gaštanovej a Javorovej ulice. Rozvojové tendencie zóny Šalianska tabuľa determinujú potrebu samostatného posúdenia cesty v priestore Družstevnej ulice so zameraním na:

- vytvorenie dopravných organizačných úprav v prvej etape v celom úseku cesty v rozsahu dopravného značenia smerovania a organizácie dopravy a obmedzení zákazov parkovania na telese komunikácie
- rekonštrukciu fyzického stavu cestného telesa a postupnú úpravu šírkových parametrov pre zmenu kategórie cesty na C3 MO 7,5/40, v prípade potreby tam, kde to podmienky budú vyžadovať, s riešením samostatných odstavných pruhov
- posúdenie intenzity dopravy a jej hlukových vplyvov na jestvujúcu obytnú zástavbu s prípadným návrhom na riešenie negatívnych dopadov na obytné prostredie.

Návrh cestnej siete na území zóny

Cesta v polohe Družstevnej ulice je hlavným dopravným prístupom do riešenej zóny a zároveň je hlavným privádzom dopravy z riešeného územia k centru mesta, ako aj k pripojovacím komunikáciam na nadradený systém mestskej a nadmestskej dopravy. Komunikácia v trase cesty na Družstevnej ulici je definovaná s funkčnou triedou C3 v kategórii MO 7,5/40. Navrhované nové komunikácie v riešenej zóne sú definované s funkčnou triedou C3 s významom miestnej obslužnej komunikácie v kategórii MO 6/40. V stykoch týchto miestnych komunikácií sa navrhuje riešiť úrovňové stykové križovatky.

Poznámka: „Vo výhľade v polohe jestvujúceho úseku Družstevnej ulice v etape, keď sa vytvoria územné podmienky na stavebný rozvoj na ďalších plochách, ale najneskôr keď sa začne zvýšovať intenzita dopravy v tejto trase, bude nevyhnutné podmieniť ďalší stavebný rozvoj v lokalitách Vŕšky a Šalianska tabuľa na ďalších plochách úpravou šírkových parametrov cesty na Družstevnej ulici pre reálnu intenzitu dopravy – predpokladá sa funkčná trieda C3 v kategórii MO 9/40 s obmedzením parkovania na komunikácii v telese cesty.“

Všetky navrhované komunikácie na území riešenej zóny majú stanovenú funkčnú úroveň, kategóriu a ich priečne usporiadania v závislosti od ich dopravného významu. V navrhovanom priečnou usporiadaní sú umiestnené všetky požadované lokálne verejné dopravné funkcie (pešie chodníky a cyklistické chodníky) ako aj pásy pre líniové prvky verejnej zelene.

V návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sú záväzné princípy navrhovaných funkčných tried, kategórií a priestorového usporiadania komunikácií, ktoré budú zabezpečovať obsluhu navrhnutej zástavby.

Kategorizácia miestnych komunikácií v uličných priestoroch

Navrhnuté priečne profily ulíc a miestnych komunikácií reguluje usporiadanie priestorových pomerov ulice v štandardnej polohe a definuje funkčnú triedu cestnej komunikácie, jej kategóriu ako aj umiestnenie a požadované parametre jednotlivých funkčných plôch v uličnom priestore.

V tejto časti sú uvedené údaje pre funkčnú triedu a kategóriu navrhovaných cestných komunikácií pre vymedzené uličné profily.

Profil „A“ – Družstevná ulica:

- cesta C3, miestna prístupová a obslužná komunikácia MO 7,5/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová;
- jednostranne cyklistický pruh 1,5 m;
- obojstranne chodníky 2,1 m oddelené od cesty zeleným pásom 2 m;

Profil „C“ – pre navrhované nové ulice – ulica „A“, ulica „B“ a ulica „C“:

- cesta C3, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 6/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená cesta, dvojpruhová;
- jednostranne chodník 1,5 m;
- jednostranne zelený pás 2 m;

Profil „D“ – pre navrhované nové ulice – ulica „D“ a ulica „E“ :

- cesta C3, mestská prístupová a obslužná komunikácia MO 6/40;
- obojsmerná smerovo nerozdelená, dvojpruhová;
- jednostranne chodník 1,5 m;
- jednostranne zelený pás 2 m.

tab. 13: Pasport navrhovanej cestnej siete v riešenom území zóny

PFČasť (označenie)	**typ komunikácie** (funkčná trieda)	**dĺžka** (m)	**plocha** (ha)
Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu	cesty C3	1355	0,8520
spolu		1355	0,8520

V údajoch sú uvedené iba plochy komunikácií verejných priestorov, nie sú uvedené výmery plochy s významom prevádzkových obslužných plôch pri obytnej zástavbe a manipulačných plôch v priestore pri zariadeniach vybavenosti.

Cestné križovatky

V riešenom území sú riešené všetky cestné križovatky na komunikáciách funkčnej triedy C3 úrovňové priesečné. Podľa predpokladanej nízkej dopravnej záťaže a intenzite dopravy na týchto križovatkách nie je potreba na vstupoch do zóny riešiť zaraďovacie pruhy. Cesty môžu byť z dopravného hladiska bez určenia prednosti jazdy (pravidlo prednosti vozidla prichádzjúceho sprava).

Cestná svetelná signalizácia

Pri predpokladanej dopravnej záťaži a intenzite dopravy v obytnej zóne nie je potreba riešenia cestnej svetelnej signalizácie.

Zaťaženie komunikačnej siete a smerovanie automobilovej dopravy

Dopravné nároky v lokalite navrhovanej obytnej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu budú predstavovať malé záťažové množstvá, z ktorých nevyplývala potreba robiť výpočet zaťaženia miestnych komunikácií a križovatiek.

Mestská hromadná autobusová doprava

Na území vymedzenej zóny a v jej kontaktnom území sa nepredpokladá vedenie mestskej hromadnej dopravy.

Statická doprava

<u>Súčasný stav a charakteristika statickej dopravy v meste a na riešenom území</u>

Na území mesta je problematika statickej dopravy diferencovaná v závislosti od významu jednotlivých funkčných častí územia. V súčasnom stave jednoznačne dominuje podiel zabezpečenia verejného parkovania státím na teréne. Verejné parkovanie vo formách viacúrovňových objektových parkovacích alebo garážovacích objektov na území mesta je realizované ojedinele. Parkovacia politika mesta sa orientuje na riadenie parkovania na území celého mesta hlavne vo forme odstavných státí na teréne. Postupne sa presadzuje požiadavka pre všetky nové stavebné aktivity zabezpečiť a riešiť potreby normového parkovania na vlastnom pozemku.

Na vymedzenom území zóny nie sú v súčasnosti vymedzené žiadne plochy verejných parkovísk a nenachádzajú sa tu žiadne objekty tohto charakteru.

<u>Návrh statickej dopravy na území zóny</u>

Vo vymedzenom území pre funkciu obytnej zóny sa predpokladá umiestnenie funkčných prevádzok bývania v rodinných a v bytových formách zástavby v časti s polyfunkciou vybavenosti základného a vyššieho charakteru. Každá funkčná prevádzka má špecifické nároky na potreby zabezpečenia statickej dopravy.

Bilančný výpočtový predpoklad nárokov na kapacity statickej dopravy sú uvedené v tabuľkovej forme v územnom členení pre jednotlivé ÚČasti a bloky zástavby. Východiskové podmienky pre výpočtové hodnoty sú definované pre stupeň motorizácie 1:2. Nižšie uvedené počty vychádzajú z výpočtov bilancií statickej dopravy pre navrhované funkcie, ktoré sú umiestnené v jednotlivých blokoch zástavby. Návrh predpokladá navrhovanie a umiestnenie potrebného počtu odstavovaným a parkujúcich vozidiel pre každý stavebný objekt alebo blok samostatne, tak aby nároky statickej dopravy boli uspokojené v každom stavebnom objekte alebo bloku v požadovanej kapacite.

tab. 13: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre bývanie

Bývanie	počet bytov	počet obyvateľov	optimálna (normová) potreba parkovacích miest dlhodobých (krátkodobých)	celková výpočtová potreba parkov. miest dlhodobých (krátkodobých)
ÚČasť A	12	48	24 (12)	24 (12)
ÚČasť B	24	96	48 (24)	48 (24)
ÚČasť C	32	128	64 (32)	64 (32)
spolu	68	272	136 (68)	136 (68)

tab. 14: Výpočtové potreby parkovacích stání v zóne pre vybavenosť

Vybavenosť	predpokl. počet zamest-nancov	potreba parkov. miest pre zamestnancov	potreba park. miest pre návštevníkov	celková výpočtová potreba parkovacích miest
ÚČasť D	50	25	25	50
spolu	50	25	25	50

Navrhované priestorové podmienky v zástavbe a na verejných priestoroch môžu zabezpečiť parkovacie miesta takto:

ÚČasť **A**

navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov .....24 miest
navrhované parkovacie miesta na účelovej ploche pri rodinných domoch .. 12 miest

ÚČasť **B**

navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov .....48 miest
navrhované parkovacie miesta na účelovej ploche pri rodinných domoch .. 24 miest

ÚP-Časť **C**

navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch alebo umiestnené v samostatnej stavbe garáže pri objektoch rodinných domov .....16 miest
navrhované parkovacie miesta na účelovej ploche pri rodinných domoch .... 8 miest

navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch bytových alebo polyfunkčných domov .....48 miest

navrhované parkovacie miesta na účelovej ploche pri bytových alebo polyfunkčných domoch ..... 24 miest

Poznámka: pri rodinnej zástavbe je možné krátkodobo parkovať na verejnej komunikácii (ceste) aj mimo vyhradenej polohy pre parkovanie, ak budú dodržané dopravné predpisy z hľadiska obmedzovania prevádzky a pohybu na komunikácii, tieto kapacity nie sú vyčíslované.

ÚP-Časť **D**

navrhované parkovacie garáže integrované v objektoch zástavby vybavenosti alebo parkovacie plochy v priestoroch na teréne v prevádzkových dvoroch vybavenosti ..... 50 miest

V obytnej zóne podľa výpočtových údajov je treba zabezpečiť celkom 186 dlhodobých miest pre statickú dopravu a 68 miest pre krátkodobú statickú dopravu.

Nároky na statickú dopravu pre jednotlivé funkčné prevádzky budú zabezpečované takto:

- potreby pre zložky bývania v samostatne stojacich rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním do objektov alebo formou samostatne umiestnených parkovacích garáží na pozemku jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených účelových plocách pri zástavbe a iba obmedzene na ploche verejných komunikácií,
- potreby pre zložky bývania v radových rodinných domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov integrovaním garáží do objektov jednotlivých rodinných domov, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených účelových plocách pri zástavbe a iba obmedzene na ploche verejných komunikácií,,
- potreby pre zložky bývania v bytových domoch bude nutné zabezpečovať v rámci ich stavebných pozemkov, prípadne objektov bytových domov formou parkovacích garáží integrovaných do stavby, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia bude možné zabezpečiť na vymedzených parkovacích stániach na pozemkoch – účelových plochách pri bytových domoch,
- potreby pre dlhodobé stánie pre zložky vybavenosti (potreby pre zamestnancov) bude nutné zabezpečovať v rámci pozemkov ich integrovaním do polyfunkčných stavebných objektov formou parkovacích garáží, alebo stání na teréne – minimálne v normou požadovanej potrebe pre konkrétne druhy zariadení vybavenosti, potrebu pre krátkodobé stánie návštevníkov malých a drobných prevádzok bude zabezpečená v rámci vymedzených parkovacích pôch umiestnených na pozemku príslušnej prevádzky.

V riešenom území bude treba diferencovane riešiť požiadavky a potreby statickej dopravy z hľadiska verejnej potreby a prevádzkovej potreby. Pri rozhodovacom konaní bude treba smerovať jednoznačné požiadavky na zabezpečenie normovej potreby (ale aj reálnej potreby) parkovacích (garážovacích) stání jednotlivých prevádzkových celkov v progresívnych formách na vlastných plochách, alebo v rámci vlastných objektov.

Návrh predpokladá, že dlhodobé odstavovanie osobných vozidiel sa bude realizovať v garážach pri rodinných domoch a v skupinových parkovacích garážach umiestnenými pod obytnými a polyfunkčnými objektmi. Požiadavky na krátkodobé parkovanie sa budú riešiť na parkoviskách umiestnených na teréne v rámci vnútroblokov zástavby.

Vrámci projektovej prípravy bude statická doprava riešená podľa potrieb jednotlivých objektov v rámci každého stavebného bloku.

Dopravné zariadenia

Vo vymedzenej zóne sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne dopravné zariadenia. V riešenom území nie je prípustné umiestňovať dopravné zariadenia charakteru prevádzkových dvorov pre autobusovú a mestskú hromadnú dopravu, staníc autobusovej dopravy, alebo nákladnej automobilovej prepravy a autoservisov.

Prevádzkové zariadenia typu autopredajní a autosalónov majú charakter prevádzok vybavenosti. Ich umiestnenie nie je prípustné v polyfunkčnej zástavbe.

Ochranné pásma cestných komunikácií a zariadení

V riešenom území sú navrhované miestne komunikácie pre ktoré v zastavanom území platí ochranné pásmo pre umiestňovanie stavieb minimálne 6m od okraja vozovky. V okolí úrovňových križovatiek ciest sú hranice cestných ochranných pásiem určené zvislými plochami, ktorých poloha je daná rozhľadovými trojuholníkmi (podľa príslušnej normy).

V ochranných pásmach ciest je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo prevádzku na nich.

3.2.3.2 Návrh cyklistickej dopravy

V regionálnych súvislostiach je na území mesta v kontakte s riešným územím zóny špecifikovaná Vážska cyklomagistrála v smerovaní po pravom brehu rieky Váh na telese ochrannej hrádze rieky. V navrhovanej trase nie sú zatiaľ realizované žiadne technické úpravy. Vo vymedzenom území obytnej zóny Šalianska tabuľa a v podstate v celom meste Šaľa sú vhodné územné morfologické podmienky pre využitie cyklistickej dopravy, či už pre účelové denné, alebo rekreačné potreby.

V rámci rozvojových zámerov na území mesta sa predpokladá využitie cyklistickej dopravy ako:

- účelovej – cieľovej dopravy pre dosažiteľnosť zariadení vybavenosti a práce;
- rozptylovej dopravy zameranej na rekreačný pohyb v lokálnom mestskom a obytnom prostredí;
- cykloturistiky na miestnej a regionálnej úrovni.

Rozvoj cyklistickej prepravy bude viazaný na doprané a technické podmienky, ktoré sa vytvoria na území mesta pre cyklistickú dopravu, t.j. vhodné, kvalitné a bezpečné trasy a zariadenia pre cyklistické potreby.

Návrh rieši v rámci zóny Šalianska tabuľa v lokalite pri Váhu umiestnenie a vytvorenie cyklistickej trasy – cyklistického chodníkav polohe na Družstevnej ulici. Táto trasa bude zapájať riešené územie na Vážsku cyklomagistrálu a do systému cyklotrás na území mesta.

V riešenom území je navrhovaný cyklistický chodník v trase cesty funkčnej triedy C3 na Družstevnej ulici, v ostatných uliciach vzhľadom na nízku intenzitu automobilovej dopravy sa predpokladá cyklistický pohyb v rámci priestoru cesty. Cyklistický chodník je navrhovaný súbežne s peším chodníkom jednostranne pozdĺž Družstevnej ulice v šírke 1,5m ako obojsmerný oddelený od cesty zeleným pásom. V priestoroch navrhovaných nových miestnych ulíc s cestou funkčnej triedy C3 sa bude využívať pre pohyb cyklistov dopravná cestná komunikácia na ktorej je možné vyznačiť vodorovným dopravným značením jazdný chodník pre cyklistov.

3.2.3.3 Pešia doprava

V riešenej zóne sa v súčasnosti nenachádzajú z hľadiska mesta a lokality žiadne významné pešie trasy. Peší pohyb v území je zabezpečovaný po telese cesty účelovej komunikácie na Družstevnej ulici.

Rozvojový potenciál územia zóny predpokladá kontinuitu priestorového rozvoja mesta v stavebnej aj dopravnej štruktúre a vyvoláva potrebu prehodnotenia jestvujúcich a návrh nových peších vstupov do budúceho obytného územia zóny.

Návrh pešej dopravy

Problematika pešej dopravy všeobecne

Potreba pešieho pohybu v integrácii a koncentrácii životných funkcií mesta sa bude zvyšovať. Ako základný pohybový prejav človeka má peší pohyb dôležitú úlohu v oblasti spoločenských vzťahov mestského života, v užšom obytnom prostredí je dominantnou zložkou pohybových aktivít. Intenzita a miera jeho časovej nepretržitosti v priestoroch bývania charakterizuje ich stupeň mestskosti. Z hľadiska polohy pešieho života v štruktúre bývania možno rozlišovať

- oblasť prvotného pešieho pohybu, ako primárnu sféru spoločenských vzťahov v najtesnejšom spojení s miestom bývania,
- oblasť dynamického pešieho pohybu, ako intenzívnu sféru spoločenských kontaktov v polyfunkčných priestoroch bývania.

Dominantnosť pešieho pohybu je závislá od veľkosti obytného územia, respektíve merítka jeho priestorovo-funkčných súvislostí, teda vnútorných priestorových vzťahov. Peší pohyb môže byť dominantným druhom dopravy, pokiaľ vzdialenosť nepresahuje 1 km. V polohe bývania, hlavne z hľadiska jeho spoločenskej vybavenosti, peší pohyb postačuje, pokiaľ je zabezpečená škála základných potrieb v prijateľnej dostupnosti. Ľudia sa v meste pohybujú i na väčšie vzdialenosti. Tento faktor je však ovplyvnený atraktívnosťou trasy a jej fyzickou náročnosťou a v nemalej miere aj vzťahom k trasám hromadnej dopravy. Z hľadiska tvorby priestorov pešieho pohybu si musíme uvedomiť psychologický aspekt užívateľov, ktorý v zásade spočíva v tom, že

- chodci idú najjednoduchšou trasou, ktorá ich vedie a poskytuje im zážitok z urbanizovaného priestoru, i keď nie je vždy najkratšia,
- z orientačno-identifikačného hľadiska idú chodci obyčajne k prvej dojmovo vyššie účinnejšej trase a nechajú sa ňou viesť až po cieľové miesto kam chcú ísť,
- voľba trasy pešieho pohybu je závislá na atraktívnosti a zaujímavosti. Atraktívnejšia trasa dojmovo skracuje vzdialenosti, zdá sa byť topograficky kratšia ako v skutočnosti kratšia neatraktívna trasa. Myslená vzdialenosť nezodpovedá vždy skutočnej vzdialenosti v kilometroch, alebo časových reláciách.

V priestoroch bývania sa z hľadiska funkcie a obsahu uplatnia dve stránky pešieho pohybu a to stránka účelového pešieho pohybu a rekreačného pešieho pohybu. Účelový peší pohyb zabezpečuje aktívnu väzbu chodca na vopred určený cieľ (za pracoviskom, za vybavenosťou). Tok pešieho života má racionálnu podstatu vopred určeného cieľa a dotýka sa dvoch priestorových foriem, vymedzujúcich charakter jednoúčelového využitia (v bývaní sa uplatňujúceho výnimočne pri špecifických vybavenostných zariadeniach vo forme predpriestorov športovo-rekreačných areálov, nákupných stredísk, ...), alebo polyfunkčného využitia s najplnším uplatnením v polohe vybavenostnej sféry bývania s možnosťou vykonávania rôznorodých plošne a priestorovo previazaných funkčných aktivít. Účelový peší pohyb sa stáva prostriedkom pre zabezpečenie toku života v gradácii k ohniskám „nasávania“ a prostriedkom pre tvorbu diferencovanej mestskosti priestorov. Komunikácie, na ktorých sa takýto peší pohyb realizuje, vyžadujú pevnú osnovu. Rekreačný pohyb je špecifickým v polohe bývania, s menej podstatným vzťahom k cieľu pohybu, žiada si voľnejšie trasovanie peších komunikácií, avšak v atraktívnom urbanizovanom a prírodnom prostredí.

Návrh riešenia pešej dopravy

Návrh ÚPN zóny rieši priestory pre peší pohyb vo forme

- chodníkov pre peších v priestoroch dopravných ulíc,
- ciest s ukľudnenou a obmedzenou dopravou v uvažovanej rekreačnej zóne pri rieke Váh s integrovaným využívaním pre obmedzený dopravný obslužný a peší pohyb (tzv. zjazdné chodníky),
- účelové plochy a chodníky v rámci vnútroblokov bytovej a polyfunkčnej zástavby .

Chodníky pre peších v priestoroch dopravných ulíc sú navrhované v súbehu po stranách cestných komunikácií obojstranne na Družstevnej ulici a jednostranne v navrhovaných uliciach a zabezpečujú prístup k objektom bývania a zariadeniam vybavenosti.

V priestoroch s vybavenostnou funkciou v parteri objektov môžu byť chodníky pričlenené k fasádam objektov. V priestoroch s funkciou bývania a v polyfunkčných blokoch je peší chodník odčlenený od fasád objektov bytových a polyfunkčných domov pásom zelene. Chodníky pre peších sú riešené v parametroch od 1,5 m do 2,1 m v závislosti od predpokladanej intenzity pešieho pohybu v konkrétnom priestore ulice, v zásade sa parameter šírky chodníka zvyšuje so spoločenským a dopravným významom ulice. Základné parametre peších chodníkov v uličnom priestore sú zdokumentované vo výkresoch 1a a 3 v riešení dopravnej koncepcie a dopravného riešenia zóny v návrhu štandardných profilov ulíc a miestnych komunikácií. Križovania peších prechodov s dopravnou cestou sú riešené úrovňovými prechodmi.

Zjazdné chodníky s obmedzenou dopravouna obsluhu územia sú druhom komunikačných koridorov ktoré by mali byť riešené v priestoroch uvažovanej rekreačnej zóny pri rieke Váh a v ktorých dochádza k integrácii a symbióze pešej a obmedzenej automobilovej obslužnej dopravy. Automobilová doprava tu bude mať obmedzenú rýchlosť (15-20 km/h) a to nielen legislatívne, ale aj architektonicko-stavebnou úpravou zjazdného chodníka a koncepčno-dopravným riešením zabezpečujúcim prístup, prejazd a obsluhu pre potreby obsluhy zariadení rekreačnej vybavenosti. Z aspektu hierarchie je prioritný peší pohyb, pričom motorové vozidlá nesmú ohroziť a obmedziť chodcov.

Účelové plochy a chodníky pre peší pohyb budú riešené v rámci vnútroblokov obytnej a polyfunkčnej zástavby. Riešenie bude predmetom projektu stavebnej štruktúry - jednotlivých blokov zástavby, z tohto dôvodu nie sú tieto pešie komunikácie v podrobnosti zakreslené v návrhu ÚPN zóny.

3.2.3.4 Železničná doprava

Železničné trate a ani ich ochranné pásma neprechádzajú vymedzeným územím riešenej zóny a nenachádzajú sa ani v jej priamej blízkosti. Rozvojové zámery železníc na území mesta sa nebudú priamo dotýkať riešeného územia riešenej obytnej zóny.

3.2.3.5 Letecká doprava

V oblasti mesta Šaľa sa nenachádzajú stavby leteckej dopravy a v území nie sú známe žiadne rozvojové záujmy lv oblasti leteckej dopravy.

3.2.3.6 Vodná doprava

Súčasný stav vodnej dopravy

V súčasnosti sa rieka Váh z hľadiska lodnej dopravy nevyužíva, poskytuje iba rekreačný spôsob využitia. Rieka Váh, ktorá je významným krajinným prvkom však ani svojimi šírkovým a vodnými pomermi neumožňuje za daného stavu jej využitie pre hospodársku lodnú plavbu. Návrh nepredpokladá v blízkom rozvojovom období realizáciu vodnej dopravy na rieke Váh.

Obytná zóna Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu leží v kontaktnom území vodného toku rieky a nemá vplyv na spôsob využitia vodného toku rieky Váh.

3.2.4 PODMIENKY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

3.2.4.1 Zásobovanie vodou

Zásobovanie mesta pitnou vodou a vodné zdroje

Mesta Šaľa má vybudovaný na celom svojom území verejný vodovod. Na severozápadnom okraji sa nachádza vodárenský areál, v ktorom je 10 studní a úpravňa vody. Tieto sa dnes nevyužívajú pre zvýšený obsah železa (Fe) a mangánu (Mn). V tomto areáli je postavený nový vodojem 2 x 3000m^3. Je to vodojem postavený na diaľkovode Jelka – Galanta – Nitra, do ktorého voda priteká prívodným potrubím DN 700 z Galanty a je čerpaná do Nitry. Je v správe Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti.

Sídlo Šaľa je v súčasnosti zásobované z dvoch vodných zdrojov. Jedným je skupinový vodovod Jelka – Galanta – Nitra, ktorý dotuje väčšiu časť potreby voda pre Šaľu, v priemere 40 l/s a druhým je diaľkovod Gabčíkovo, z ktorého v súčasnosti pre Šaľu tečie v priemere 25 l/s.

Sídlo Šaľa je zásobované vodou z tohto vodojemu. Z bývalej úpravne vody, kde je dnes čerpacia stanica je voda čerpaná potrubím DN 300 do vežového vodojemu o objeme 900m^3. Z tohto vodojemu je gravitačne zásobovaná mestská časť Šaľa. Na druhej strane rieky Váh sa nachádza mestská časť Veča. Do Veči je voda privádzaná potrubím DN 400, ktoré sa pripája na potrubie DN 600 na Mlynskej ulici.

Pre potreby zásobovania obyvateľstva pitnou vodou je vybudovaný verejný vodovod na celom území mesta.

Verejná vodovodná sieť je v správe Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti Nitra, OZ Šaľa. Je využívaná pre zásobovanie domácností, ako aj priemyselných podnikov a prevádzok na území mesta okrem najväčšieho - Duslo Šaľa, ktorý má vlastné vodné zdroje a vlastnou vodovodnou sieťou.

Dimenzia hlavných vodovodných okruhov z hľadiska kapacity vyhovujú zámerom územného plánu. Z hľadiska tlakových pomerov v sieti existujúce hlavné okruhy vyhovujú pre zástavbu do 5 podlaží. Pre vyššiu zástavbu je potrebné budovať zosilovacie stanice vody.

Stav vodovodnej siete v riešenom území

Vo vymedzenom území na riešenie obytnej zóny sa nenachádzajú žiadne vodné zdroje. V kontaktnom území Šalianskej tabule sa nachádzajú distribučné rozvody mestskej vodovodnej siete. Na Družstevnej ulici v križovatke so Záhradníckou ulicou sa nachádza verejný rozvod vodovodnej siete v profiloch DN 250 a DN 100.

Bilančná potreba vody

Výpočet bilančnej potreby vody pre riešené územie obytnej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je urobený ako smerný pre stavebne vyťažené územie podľa návrhu ÚPN zóny. Pri výpočte sa vychádzalo z Vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Potreba vody podľa vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR pre navrhovanú obytnú zónu s predpokladaným počtom obyvateľov 272 pri spotrebe 145 l na 1 osobu za deň a predpokladaný počet 50 zamestnancov v službách, pri spotrebe 60 l na osobu za deň je:

- priemerná denná potreba vody — Q p = 42 440 l/deň
- maximálna denná potreba vody — Q m = 48 692 l/deň
- maximálna hodinová potreba vody — Q h = 4 547,40l /hod=1,26 l/s
- ročná potreba vody — Q rok = 17 772,6 m3

tab. č. 15: Výpočtová potreba vody pre územné časti obytnj zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

ÚČasť A	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody ((l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximál na hodinová spotreba vody (l/sec)
A1	4	580	574,00	56,55	0,02
A2	4	580	574,00	56,55	0,02
A3	4	580	574,00	56,55	0,02
A4	4	580	574,00	56,55	0,02
A5	4	580	574,00	56,55	0,02
A6	4	580	574,00	56,55	0,02
A7	4	580	574,00	56,55	0,02
A8	4	580	574,00	56,55	0,02
A9	4	580	574,00	56,55	0,02
A10	4	580	574,00	56,55	0,02
A11	4	580	574,00	56,55	0,02
A12	4	580	574,00	56,55	0,02
Spolu	**48**	**6960**	**6888,00**	**678,60**	**0,24**

ÚČasť B	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody ((l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximál na hodinová spotreba vody (l/sec)
B1	4	580	574,00	56,55	0,02
B2	4	580	574,00	56,55	0,02
B3	4	580	574,00	56,55	0,02
B4	4	580	574,00	56,55	0,02
B5	4	580	574,00	56,55	0,02
B6	4	580	574,00	56,55	0,02
B7	4	580	574,00	56,55	0,02
B8	4	580	574,00	56,55	0,02
B9	4	580	574,00	56,55	0,02
B10	4	580	574,00	56,55	0,02
B11	4	580	574,00	56,55	0,02
B12	4	580	574,00	56,55	0,02
B13	4	580	574,00	56,55	0,02
B14	4	580	574,00	56,55	0,02
B15	4	580	574,00	56,55	0,02
B16	4	580	574,00	56,55	0,02
B17	4	580	574,00	56,55	0,02
B18	4	580	574,00	56,55	0,02
B19	4	580	574,00	56,55	0,02
B20	4	580	574,00	56,55	0,02
B21	4	580	574,00	56,55	0,02
B22	4	580	574,00	56,55	0,02
B23	4	580	574,00	56,55	0,02
B24	4	580	574,00	56,55	0,02
Spolu	**96**	**13920**	**13776,00**	**1357,20**	**0,48**

ÚČasť C	Počet obyv.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody ((l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximál na hodinová spotreba vody (l/sec)
C1	4	580	754,00	56,55	0,02
C2	4	580	754,00	56,55	0,02
C3	4	580	754,00	56,55	0,02
C4	4	580	754,00	56,55	0,02
C5	4	580	754,00	56,55	0,02
C6	4	580	754,00	56,55	0,02
C7	4	580	754,00	56,55	0,02
C8	4	580	754,00	56,55	0,02
C9	64	9280	12064,00	904,80	0,32
C10	32	4640	6032,00	452,40	0,16
Spolu	**128**	**18560**	**24128,00**	**1809,60**	**0,64**

ÚP-Časť D	Počet Prac.	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody ((l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximál na hodinová spotreba vody (l/sec)
D1	25	1500	1950,00	351,00	0,10
D2	25	1500	1950,00	351,00	0,10
Spolu	**50**	**3000**	**3900,00**	**702,00**	**0,20**

PFČasť Šalian. Tabuľa lokalita pri Váhu	Počet obyv. a zam	Priemerná denná spotreba vody (l/deň)	Maximálna denná spotreba vody ((l/deň)	Maximálna hodinová spotreba vody (l/hod)	Maximál na hodinová spotreba vody (l/sec)
A	**48**	**6960**	**6888,00**	**678,60**	**0,24**
B	**96**	**13920**	**13776,00**	**1357,20**	**0,48**
C	**128**	**18560**	**24128,00**	**1809,60**	**0,64**
D	**50**	**3000**	**3900,00**	**702,00**	**0,20**
Spolu	**322**	**42440**	**48692,00**	**4547,40**	**1,56**

Návrh vodovodnej siete

Zásobovanie územia budúcej obytnej zóny v polohe Šalianskej tabule pitnou vodou je navrhované napojením na jestvujúci vodovodný rozvod DN 250 uložený v polohe Družstevnej ulice v mieste križovatky so Záhradníckou ulicou. V polohe Družstevnej ulice po navrhovanú ulicu „B“ sa uloží nový verejný vodovod v profile DN 150 (HDPE alebo tvárna liatina) – hlavný rozvod pre navrhovanú zónu spri zohľadnení výhľadovej rozvojovej potreby územia Šalianskej tabule. V riešenom území obytnej zóny sa uloží rozvádzacie potrubie v profile DN 100

(prípadne DN 80) z materiáu HDPE v časti ulice Družstevná (medzi navrhovanými ulicami „A“ a „B“) a v navrhovaných nových uliciach. V zóne nový rozvod vodovodnej siete bude potrebné riešiť so zaokruhovaním vodovodnej siete a výhľadove s prepojením na jestvujúce vodovodné potrubie na Vinohradníckej ulici.

Návrh vodovodnej siete pre riešenú zónu je vykreslený vo výkrese č. 4b Verejná technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo. Koncepcia rozvoja vodovodnej siete v celom území Šalianskej tabule je vykreslená vo výkrese č.1b Širšia územná koncepcia rozvoja technickej infraštruktúry.

V bodoch napojenia budú osadené sekčné uzávery príslušnej dimenzie. Taktiež aj v mieste prepojenia jednolivých vodovodných rádov budú osadené sekčné uzávery v každom smere prúdenia. Trasa navrhovaného vodovodu bude vedená prevažne pod navrhovanými chodníkmi a zelenými pásmi. Na trase vodovodu budú osadené podzemné hydranty vo vzdialenosti každých 80m, ktoré budú slúžiť na odvzdušnenie a odkalenie potrubia. K navrhovanej zástavbe budú vybudované vodovodne prípojky príslušnej dimenzie. Vodovodné prípojky budú ukončené vo vodomerných šachtách, kde budú osadené vodomerné zostavy pre jednotlivé stavebné objekty.Vrámci lokality Šalianskej tabule je v rozvojovej koncepcii územia navrhované zokruhovanie verejných vodovodov s prepojením na jestvujúce vodovodné rozvody na Vinohradníckej Javorovej a Gaštanovej ulici a Dolnohorskej ulici.

V rámci riešenej lokality obytnej zóny pri Váhu budú vybudované vodovodné rády:
- v profile DN150 na Družstevnej ulici o predpokladanej dĺžke 697m
- v profile DN100 na Družstevnej ulici o predpokladanej dĺžke168m
- v profile DN100 na navrhovanej ulici „A“ o predpokladanej dĺžke 208m
- v profile DN100 na navrhovanej ulici „B“ o predpokladanej dĺžke 329m
- v profile DN100 na navrhovanej ulici „C“ o predpokladanej dĺžke 55m
- v profile DN100 na navrhovanej ulici „E“ o predpokladanej dĺžke 234m.

Potrubie vodovodného rozvodu sa uloží do štrkopieskového lôžka hrúbky 15cm, nad potrubie sa uloží vyhľadávací vodič AY 6mm2 pripevnený na potrubie samolepiacou páskou. Vodič bude vyvedený do poklopov hydrantov. Na trase budú umiestnené podzemné hydranty. Rozmiestnenie hydrantov je navrhnuté vo výkresovej časti - výkres č. 4b Verejná technická infraštruktúra - vodné hospodárstvo. V miestach odbočiek, smerových lomov a pätkových kolien budú vybudované oporné betónové bloky. Výška krytia vo voľnom teréne sa pohybuje od 1,0 m po 1,5 m. Pre navrhovaný vodovodný rozvod budú použité tlakové rúry z PE100-150 SDR17 PN10.

Ochranné pásmo vodárenských zariadení

Ochranné pásmo vodovodných potrubí:

V rámci ochrany vodovodnej siete sa požaduje dodržať pásma ochrany verejných vodovodov v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. § 19. Ochranné pásmo vodovodného potrubia s priemerom do 500mm je najmenej 1,5m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obidve strany. V tomto pásme je vylúčená zástavba a stavebnú činnosť je možné vykonávať len so súhlasom prevádzkovateľa. Do priestoru vymedzeného ochranného pásma musí byť voľný prístup pre údržbu vodovodnej siete.

3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

Kanalizačná sieť mesta

Mesto Šaľa má vybudovanú verejnú jednotnú kanalizačnú sieť takmer na 100% svojho územia. Odkanalizovanie sídla môžeme rozdeliť do dvoch samostatných častí, ktoré rozdeľuje rieka Váh, so samostatnými ČOV.

Pravobrežný systém – tvorí sústava kanalizačných zberačov na území mestskej časti Šaľa s vyústením do ČOV na južnom okraji mesta.

Pravobrežná kanalizačná sieť je jednotná, pozostávajúca z potrubného materiálu staršej výroby, z veľkej väčšiny z betónu. Od DN 300 – 1000 sú kruhového prierezu, väčšie profily, jedná sa o hlavné zberače, sú tlamové stoky. Jednotlivé potrubia na hraniciach povodí sú vzájomne poprepájané, takže voda môže tiecť do jedného alebo druhého povodia. Kanalizačná sieť vzhľadom na rozvoj sídla kapacitne nebude postačovať. Odkanalizované územie na pravom brehu rieky Váh je rozdelené do 3 povodí hlavných zberačov A, B, C.

Podľa potreby a rozširovania kanalizačnej siete v meste sa zabezpečuje rekonštrukcia zberačov.

Mestská časť Veča, na ľavom brehu rieky Váh je odkanalizovaná samostatne, do vlastnej ČOV umiestnenej na juhovýchod od Veči pri Váhu.

Čistenie odpadových vôd

V južnej časti mesta (mestskej časti Šaľa) za železničnou traťou je mestská čistiareň odpadových vôd, do ktorej sú vyústené (po odľahčení) zberače A,B,C. Je dimenzovaná na denný prítok 3240 m^3/deň odpadových vôd so vstupným znečistením 700 kg O_2 /deň v BSK_5. Vyústenie vyčistených odpadových vôd z ČOV je do Váhu.

Odpadové vody z ľavobrežného územia Váhu sú odvádzané do ČOV situovanej na ľavom brehu Váhu juhovýchodne od sídliska Veča. ČOV Veča je dimenzovaná na denný prítok 3715 m^3/deň odpadových vôd, pre 13 800 E.O. Je navrhnutá ako ČOV s dlhodobou aktiváciou a čiastočnou stabilizáciou kalu. Recipientom pre vypúšťanie vyčistených odpadových vôd z ČOV Veča je rieka Váh.

Stav kanalizačnej siete v riešenej zóne

Vo vymedzenom území zóny nie je vybudovaná rozvodná sieť mestskej kanalizácie. Mestská kanalizačná sieť sa nachádza v okrajovej polohe územia v časti Vŕšky na Družstevnej ulici. Na území vymedzenej zóny Šalianska tabuľa je v koncepcii mesta uvažované rozšírenie kanalizačnej siete.

Limitujúce požiadavky rozšírenia kanalizačnej siete v zóne

Podmienkou pre rozšírenie stokovej siete v riešenom území obytnej zóny Šalianska tabuľa je riešenie delenej kanalizačnej siete pre odvádzanie splaškovej a dažďovej vody z územia.

Pri návrhu kanalizačnej splaškovej siete riešiť polohu rozvodov a ich profily s perspektívou napojenia územných častí v celom území zóny Šalianskej tabule a nielen v riešenom respektíve vymedzenom území.

Zrážkové vody v území zóny navrhovanej zástavby riešiť vsakovaním na stavebných pozemkoch, dažďové vody z verejných spevnených plôch riešiť vsakovaním do drenáží umiestnených na týchto plochách.

Bilancia množstva odpadových vôd v riešenej zóne

Bilančné výpočtové množstvo odpadových vôd je vykazované pre navrhovanú zástavbu riešeného územia. Pri výpočte splaškových odpadových vôd sa vychádza z Vyhlášky MŽP SR č.684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií. Pri výpočte odtoku dažďových vôd sa postupovalo v zmysle STN 736701, STN EN 752-4.

Množstvo splaškovej vody je úmerné množstvu spotrebovanej vody podľa vyhlášky č. 684/2006 Z.z. MŽP SR pre navrhovanú obytnú zónu s predpokladaným počtom obyvateľov 272. Výpočtové prietoky pre dimenzovanie splaškovej kanalizácie:

- priemerný denný prietok splaškov Qsd = 42,44 m3/deň
- priemerný hodinový prietok splaškov Qs24 = 1,77 m3/hod
- maximálny hodinový prietok splaškov Qsmax = 4,50 m3/hod = 1,26 l/s

Bilancia dažďových vôd z územia navrhovanej zóny v lokalite pri Váhu:
- množstvo dažďových vôd zo striech navrhovaných objektov

$Qd = q . \psi . S$

kde:

q = výdatnosť náhradného dažďa pri periodicite 0,5 ktorá zodpovedá kritickému trvaniu dažďa 15 min. v l/s.ha = 158,00 l/s/ha

ψ = odtokový vrcholový súčiniteľ

– 0,9 – strechy s nepriepustnou krytinou

– 0,8 – spevnené plochy s uzatvoreným živičným krytom (cesty)

Dažďové vody zo striech

S1 = odvodňovaná plocha zo striech = spolu 17 993 m2

Pri návrhu je potrebné počítať s periodicitou p=0,50 náhradného dažďa

$Qd1 = q . \psi . S = 255,86$ l/s

Dažďové vody zo spevnených plôch – ciest a parkovísk

S2 = odvodňovaná plocha = spolu 12 961 m2

Pri návrhu je potrebné počítať s periodicitou p=0,50 náhradného dažďa

$Qd2 = q . \psi . S = 184,30$ l/s

Spolu dažďové vody v území navrhovanej zóny

Qd123 = Qd1 + Qd2 = 440,16 l/s

Návrh kanalizačnej siete

Odkanalizovanie územia vymedzenej zóny rieši delenú kanalizačnú sieť. Splašková sieť je navrhovaná v kombinácii gravitačnej a tlakovej kanalizačnej siete s prečerpávaním. Splašková kanalizačná sieť rieši v koncepcii celého územia Šalianskej tabule sústavu gravitačnej kanalizačnej siete s vyvedením splaškových vôd do prečerpávacej stanice s prečerpávaním do tlakovej kanalizácie zaústenej do jestvujúcich zberačov verejnej gravitačnej kanalizácie v kontaktnom území zóny Šalianskej tabule. V celom území Šalianskej tabule sú navrhované dve prečerpávacie stanice do ktorých je zaúsťovaná sieť gravitačných kanalizačných sústav. Návrh kanalizačnej splaškovej siete rieši koncepčne polohu rozvodov a ich profily s perspektívou napojenia jednotlivých územných častí v celom území zóny Šalianskej tabule a nielen v riešenom vymedzenom území zóny v lokalite pri Váhu.

V riešenom území zóny je navrhované odvedenie odpadových vôd z navrhovanej zástavby do navrhovanej verejnej splaškovej gravitačnej kanalizácie ktorá je cez gravitačný zberač vyustená do prečerpávacej stanice. Do tejto prečerpávacej stanice bude možné postupne vyviesť aj gravitačné zberače z jednotlivých ďalších rozvojových častí územia. Koncepcia navrhovanej kanalizačnej gravitačnej a tlakovej kanalizačnej siete v kontexte celého územia Šalianskej tabule je vykreslená vo výkrese č. 1b Širšia územná koncepcia rozvoja technickej infraštruktúry.

Splašková kanalizácia

Splaškové vody budú odvádzané z navrhovaných objektov do navrhovaných splaškových gravitačných uličných stôk. Trasovanie splaškovej kanalizácie je riešené prevažne v osi navrhovaných cestných komunikácii. Spádovanie územia zóny umožňuje odvedenie splaškových vôd z vymedzeného územia zóny gravitačne do kanalizačného zberača navrhovaného na Družstevnej ulici. Zberač vyústi do navrhovanej prečerpávacej stanice, z tejto stanice (čerpacej šachty ČS) budú splaškové vody prečerpávané do výtlakového potrubia ktoré bude uložené v polohe Družstevnej ulice a vyvedené do jestvujúcej gravitačnej kanalizácie DN 600 s miestom pripojenia v polohe križovatky s Vinohradníckou ulicou, Gravitačné uličné zberače navrhovanej splaškovej stokovej siete sú navrhnuté v dimenzii DN 300, v polohe pred zaústením do prečerpávacej šachty je navrhovaný profil DN 400 v súvislosti so zámerom, že v danom úseku sa uvažuje s výhľadovým pripojením na gravitačný zberačc zdalšieho územia zóny Šalianskej tabule. Celková dĺžka splaškových gravitačných stôk je navrhovaná:
- v profile DN400 na Družstevnej ulici o predpokladanej dĺžke 150m
- v profile DN300 na Družstevnej ulici o predpokladanej dĺžke136m
- v profile DN300 na navrhovanej ulici „A“ o predpokladanej dĺžke 185m
- v profile DN100 na navrhovanej ulici „B“ o predpokladanej dĺžke 308m.

Celková dĺžka navrhovanej gravitačnej kanalizácie v riešenom území je 779m. Výtlaková kanalizácia je navrhovaná v celkovej dĺžke 412m.

Návrh rozvodov splaškovej kanalizácie je vykreslený vo výkrese 4b: Verejná technická infraštruktúra - vodné hospodárstvo.

Dažďová kanalizácia

Zrážkové vody v území zóny navrhovanej zástavby sa nebudú odvádzať a budú riešené vsakovaním na stavebných pozemkoch, dažďové vody z verejných spevnených plôch sa navrhuje riešiť vsakovaním do drenáží umiestnených v týchto polohách v mieste nespevnených plôch.

Všeobecné požiadavky na riešenie kanalizácie

Kanalizačné potrubia sa zrealizujú s utesnenými spojmi. Kanalizačné šachty budú osadené v miestach lomov, napojení stôk a ako kontrolné šachty vo vzdialenosti max. 50 m. Šachty na potrubiach budú navrhnuté s vnútorným priemerom 1,0 m. Poklopy kanalizačných šachiet budú osadené v strede jedného jazdného pruhu alebo v osi chodníkov. Poklopy kanalizačných šachiet musia byť výškovo upravené do nivelety cesty a upraveného terénu. Križovanie s podzemnými vedeniami bude riešené v smerovej a podchodnej vzdialenosti v zmysle STN.

V prípade zakladania kanalizácie pod hladinou spodnej vody sa musí uložiť drenáž (jednostranná) z PVC perforovaného potrubia DN100. Odvedenie vôd sa vykoná vybudovaním zberných studní z betónových skruží a voda bude odvedená do miestnych tokov.

Ochranné pásma kanalizácie

Ochranu kanalizačnej siete zabezpečiť v súlade so zákonom č.442/2002 Z.z. §19. Šírka ochranného pásma kanalizačnej stavby je 3m od okrajov pôdorysných rozmerov kanalizačnej stoky a súvisiacich objektov, ak vodohospodár-

sky orgán neurčí inak. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu kanalizácie.

3.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie územia mesta elektrickou energiou

Mesto Šaľa je v súčasnosti zásobované elektrickou energiou 22 kV – vzdušnými vedeniami č. 449, č. 442, č. 1043 (záskok). 22 kV vzdušné vedenie č. 449 je ukončené v časti Šaľa v transformovniach TS – 6, TS – 38 a prechodom do kábla do TS – 29 a v polohe pri ceste do Kráľovej nad Váhom je prechodom do kábla napojená v TS – 24, v TS – 32 s okruhovaním zemným káblom 22 kV cez transformovne v meste. 22 kV vzdušné vedenie č. 442 je ukončené prechodom do kábla v časti Šaľa v TS – 20, v TS – 34, v TS – 35 a 33 ďalej v TS – 2 s okruhovaním zemným 22 kV káblom cez transformovne v meste. Pri výrobných areáloch sú vzdušným vedením 22 kV napojené TS – 36, TS – 37 a TS – 49 a TS 15. 22 kV vzdušné vedenie č. 1043 je ukončené prechodom do kábla v časti Šaľa v TS – 24, v TS – 7 a v TS – 41 a v časti Veča v TS – 316, v TS – 308, v TS – 310, v TS – 309 a v TS – 311 a 312 s okruhovaním zemným 22 kV káblom cez transformovne v meste v časti Šaľa a Veča.

Zhodnotenie stavu zásobovania územia mesta Šaľa elektrickou energiou je charakterizované v posledných 10–tich rokoch stabilizáciou elektrifikačnej siete a zariadení, čo je dôsledok malého rozsahu novej výstavby a inováciou technologických zariadení. Napäťová úroveň 22 kV rozvodov a transformovní je postačujúca a technický stav rozvodov a zariadení vyhovuje súčasným podmienkam a obmedzuje sa hlavne na rozsah účinnosti v rámci údržby a rekonštrukcie jestvujúcich zariadení. Správca rozvodov a elektrifikačných zariadení neuvažuje s rozširovaním a nepozná zámery, ktoré by vyvolávali potrebu zmeny, alebo rozširovania hlavných rozvodov elektrifikačnej siete. Súčasné požiadavky malých investičných stavebných celkov na odber elektrickej energie je možné zabezpečiť z jestvujúcich rozvodov a zariadení, ktoré majú postačujúcu rezervu pre požadované odbery, rozširovaním lokálnej elektrifikačnej siete.

Stav rozvodov a zdrojov elektrickej energie v záujmovom území

Cez územie zóny Šalianska tabuľa a vymedzené územie na riešenie v lokalite pri Váhu je z TS 2 na Nábrežnej ulici vedené 22 kV zemné káblové vedenie s prechodom do vzdušného vedenia vysokého napätia VN č. 442. Z tohto vedenia je urobená vzdušná odbočka vedenia 22 kV k stožiarovej transformačnej stanici TS 28 umiestnenej v areály bývalého bitúnku a odbočka vzdušným 22 kV vedením pre napokenie kioskovej transformačnej stanice TS 46 umiestnenej na Javorovej ulici – prepojenie tejto TS je v krátkom úseku zemným káblom.

K prevádzkovému objektu na Družstevnej ulici je urobená jestvujúca vzdušná NN prípojka s napojením na jestvujúci vzdušný NN rozvod na Družstevnej ulici v zastavanom území.

tab. č.16: Zoznam a údaje o trafostaniciach v lokalite Šalianska tabuľa

číslo trafostanice	zásobovanie z vedenia linky číslo	PFČasť	typ trafostanice	výkon trafostanice
TS 28	442	Šalianska tabuľa	stožiarová	50 kVA
TS 46	442	Šalianska tabuľa	kiosková	420 kVA

K týmto trafostaniciam sú vedenia vedené z hlavného, kmeňového VN ako VN vzdušné alebo v krátkom úseku káblové prípojky. Jestvujúci rozvod NN je v nezastavanom území Šalianskej tabule vybudovaný vzdušným vedením uloženým na stĺpoch.

Bilancia potreby elektrickej energie pre riešené územie

V zámere riešenej zóny sa uvažuje s realizáciou bytových jednotiek vo forme rodinných domov, prípadne radových rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných domov s bývaním a prevádzkami občianskej vybavenosti. V navrhnutej rozvojovej koncepcii celého územia Šalianskej tabule sa predpokladá postupné zrušenie vzdušného VN vedenia č.442 a jeho postupná kabelizácia do zemného vedenia vo väzbe na realizáciu nových transformačných staníc v súvislosti s rozvojovými zámermi v území. Káblové vedenia VN 22 kV a rozmiestnenie transformačných staníc VN /NN t.j. 22/0.4 kV vytvára v návrhu koncepčného riešenia charakter okružnej siete. Celková koncepcia rozvodov elektrifikačnej siete a návrh lokalizácie nových transformačných staníc je vykreslená vo výkrese č. 1b Širšia územná koncepcia rozvoja technickej infraštruktúry (popis viď. aj kapitola 2.5 v tejto textovej časti).

Pre riešené územie východisko bilančného návrhu potreby elektrickej energie vychádza z predpokladu že podiel energie na kúrenie plynom – 70% a 30% elektrikou. Elektika bude slúžiť na osvetlenie a bežné spotrebiče vrátane varenia. Stupeň elektrifikácie A-byty alebo rodinné domy, kde maximálny príkon žiadneho zo spotrebičov nepresiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu alebo RD je Pb=14,2 kW. Stupeň elektrifikácie B-byty alebo rodinné domy, kde príkon jedného spotrebiča presiahne 3,5 kVA. Výpočtové zaťaženie takéhoto bytu alebo RD je Pb=11kW. Predpokladá sa 50% bytov alebo rodinných domov v stupni elektrifikácie A a 50% bytov a rodinných domov v stupni elektrifikácie B. Stupeň elektrifikácie C sa bude riešiť individuálne v zmyslepripojovacích podmienok dodávateľa. Predbežne sa uvažuje a počíta s 30% celkovo elektrifikovaných domácností.

Podľa jednotlivých územných častí riešenej zóny Šalianska tabuľa v lokalite pri Váhu sa celkové hodnoty na náraste elektrickej energie budú podieľať podľa výpočtových hodnôt pre jednotlivé objekty a bloky zástavby a ich funkčného účelu nasledovne:

tab. č. 17: Bilancia potreby elektrickej energie podľa jednotlivých územných častí a blokov zástavby v riešenom území zóny

ÚP-Časť A	druh zástavby	**počet priemer. bytov**	**požadovaný inštalovaný výkon (kVA)**	**požadovaný súčasný príkon (kVA)**	**napojenie z TS**	**poznámka**
A1-A12	bývanie v RD	12	170,4	85,20	TS 28	zaťaženie vedenia na navrhovanej ulici „A“
B1-B24	bývanie v RD	24	340,8	113,7	TS 28	zaťaženie vedenia na navrhovanej ulici „B“
C1-C8	bývanie v RD	8	113,6	37,9	TS 28	zaťaženie vedenia na navrhovanej ulici „A“ a „B“
C9-C10	bývanie v BD	24	340,8	113,7	TS 28	zaťaženie vedenia na Družstevnej ulici
D1-D2	vybavenosť	-	voľný	voľný	TS 28	zaťaženie vedenia na Družstevnej ulici
Celkom		68	965,6	350,5		

Návrh elektrifikačných rozvodov pre riešenú zónu

Rozvojové územie zóny Šalianska tabuľa bude zásobované elektrickou energiou z vedenia č. 442. V území sa podľa potreby budú realizovať lokálne transformačné stanice s prepojením zemným káblom na vzdušný rozvod – ten bude postupne v kontexte na rozširovanie zástavby kabelizovaný v celom rozsahu so zaokruhovaným prepojením cez nové TS umiestňované vo vymedzenom území obytnej zóny v Šalianskej tabuli. V prvej etape sa pre riešenú obytnú zónu v polohe pri Váhu zrealizuje zmena stožiarovej TS 28 na kioskovú alternatívne v prvom poradí je možné riešiť rekonštrukciu stožiarovej stanice pre zmenu výkonu a prekládku vzdušného 22 kV pripojenia. Káblové nové zemné vedenie pre zapojenie TS 28 je navrhované v polohe Družstevnej ulice zvedením z jestvujúceho stĺpa vedenia č.442.

V podmienkach riešeného územia bude elektrická energia s primárnou sieťou vysokého - napätia (VN) v rozvodnom systéme 3 AC 22kV IT a sekundárna sieť nízkeho napätia (NN) v rozvodnom systéme 3+PEN AC 400/230V TN-C .

Poloha rozvodnej siete VN a NN vedení a umiestnenie transformátorov bude do nadmorskej výšky 700m.

Na podklade bilančnej potreby je v území zóny navrhnutá nová kiosková transformačná stanica VN/NN – rekonštrukcia pôvodnej TS 28 a jej zmena na kioskovú. V tejto transformačnej stanici je možné umiestniť jeden transformátor s priestorovým ponechaním rezervy na osadenie druhého transformátora. Navrhované riešenie je zdokumentované vo výkrese č. 4a: Verejná technická infraštruktúra – energetika. Realizácia novej kioskovej trafostanice je podmienená postupnosťou investičnej výstavby. Každé nové pripojenie odberu sa bude riešiť zmluvou, kde v pripojovacích podmienkach správcu elektrifikačnej siete budú upresnené kapacity distribučnej siete a podmienky napojenia.

Verejné osvetlenie

V riešenom území sa navrhuje rozvod verejného osvetlenia s napojením na cestné stožiarové svietidlá pre osvetlenie verejných miestnych komunikácií. Rozvod verejného osvetlenia bude pozostávať z rozvádzača verejného osvetlenia (RVO), z káblových rozvodov v zemi a osvetľovacích stožiarov s lampami. Rozvod verejného osvetlenia bude napájaný z jedného vývodu z navrhovanej trafostanice TS 28. Z tejto trafostanice sa ukončí vývod v rozvádzači RVO. V tomto rozvádzači sa ukončia aj spínacie vedenia VO – vedenia signalizácie. Vedenia VO budú celoplastové a budú ťahané v uličných pásoch cca 0,5 m od telesa ciest. S hlavnými napájacími vedeniami z RVO pri TS 28 budú ťahané aj signalizačné káble. Rozvody verejného osvetlenia budú navrhnuté tak, aby preniesli príslušnú kapacitu a aby dĺžka jedného vývodu nebola dlhšia ako cca 900 m. Predpokladaná výška stožiarov bude 8 -10m, lampy budú výbojkové, prípadne ledkové. V riešenej zóne sú ulice zaradené v zmysle STN736110 do funkčnej triedy C3 a v zmysle STN 13201-1 do ME5 . Vzdialenosti medzi svietidlami bude 20 m až 35 m s upresnením podľa použitých svetelných zdrojov, ktoré budú mať výkon od 50 -110W.

Podmienené úpravy a prekládky elektrifikačných vedení

Využívaním vymedzeného územia pre obytnú zástavbu sú vyvolané požiadavky na prekládky VN vedenia napájajúceho jestvujúcu TS 28 umiestnenú v bývalom areáli bitúnku. Elektrifikácia riešeného územia podmieňuje rekonštrukciu jestvujúcej stožiarovej transformačnej stanice reapektíve osadenie novej kioskovej TS a jej zapojenie do VN rozvodnej siete cez novú zemnú VN 22 kV káblovú prípojku uloženú v polohe Družstevnej ulice.

Návrh zásad a regulačných opatrení

Všeobecné zásady a postupy

Pri návrhu projektovej dokumentácie a následnej výstavbe objektov a zariadení elektrifikácie v riešenom území musia byť dodržané zásady a postupy:

- navrhnutá nová transformačná stanica bude voľná kioskového typu s káblovým prívodom uloženým v zemi,
- nový VN rozvod v riešenom území musí byť uložený v zemi,
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v novej výstavbe musia byť uložené v zemi. V zemi uložené káble budú napájať skrine SR podľa požadovaného množstva energie,
- pri rekonštrukciách nevyhovujúcich vzdušných rozvodov NN a rozširovaní z dôvodu novej výstavby, je potrebné riešiť ich uloženie do zeme, vrátane domových prípojok,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené na hraniciach stavebných pozemkov, tak aby boli prístupné z verejných priestorov alebo na fasádach objektov verejne prístupné,
- rozvod verejného osvetlenia komunikácií bude budovaný ako káblový s uložením v zemi.

Zásady a postupy pre VN rozvody

- podmienkou pre zásobovanie daného územia je zvedenie nového VN káblového vedenia zo stĺpa vedenia č. 442 a prepojenie do naverhovanej TS 28. Káble a ich spôsob zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom
- pre umiestnenie VN vedení budú vyžiadané vopred súhlasy vlastníkov pozemkov,
- v novej TS 28 budú vytvorené podmienky pre vyvedenie VN káblov pre zapojenie do nových budúcich navrhnutých TS v kontaktnom rozvojovom území .

Zásady a postupy pre NN rozvody

- typ NN káblov, ich spôsob a podmienky zapojenia pre distribučný rozvod budú schválené prevádzkovateľom NN siete,
- NN káble voliť tak, aby mali dostatočný prierez, izoláciu, pre prenos elektrickej energie, teda v zmysle priestorovej normy STN 73 6005 a boli uložené v dostatočnej hĺbke a v prípade možnosti mechanického poškodenia v ochranných rúrkach a pre vypínanie do 5 s,
- NN káble ukončovať v prípojkových, alebo v rozpojovacích skriniach, kde ich smery budú jasne označené,
- Vo výkrese č. 4a sú zakreslené trasy hlavných rozvodov NN, v týchto trasách budú uložené káble príslušného počtu a prierezu a to podľa požadovaného množstva prenášanej energie, umiestnené budú v uličných pásoch na pozemku mesta v zemi, alebo na pozemkoch iných vlastníkov s podmienkou vecného bremena s voľným prístupom,
- z hlavného rozvodu budú káble zaslučkované do hlavných rozvádzačov NN umiestnených v uličnom páse v oploteniach, alebo vo fasádach viacpodlažných domov, hlavné rozvádzače pri napájaní viacpodlažných domov budú umiestnené pri hlavných vstupoch do bytových domov a budú typu SR/RIS/ alebo PSR /PRIS/, počty vývodov a prívodov budú upresnené podľa požadovaného množstva energie a bodov napojenia odberateľov,
- elektromerové rozvádzače musia byť umiestnené, tak aby boli prístupné z verejných priestorov v bytových domov, alebo ciest - ich umiestnenie bude upresnené v zmluve o pripojení príslušným technikom distribučných sietí .

Zásady a postupy pre umiestnenie TS

- v kioskovej trafostanici môže byť viac transformátorov. Ich polohové rozmiestnenie bude také aby NN káblové vedenie, ktoré budú napájať pri príslušnom priereze nepresiahlo nedovolené úbytky napätia a vyhovovalo vypínacej slučke predradených istiacich prvkov,
- druh trafostanice a spôsob jej zapojenia pre distribučný rozvod bude schválený majiteľom a prevádzkovateľom tak, aby vyhovovali platným normám a predpisom,
- pozemok pod voľne stojacimi elektrickými stanicami a trafostanica bude majetkom správcu elektrifikačnej siete, pozemok bude mať vlastné parcelné číslo vrátane prístupovej cesty z verejného priestranstva - ulice. Pozemok pod trafostanicou a prístup k nej z verejného priestranstva sa do majetku správcu elektrifikačnej siete dostane po jeho odkúpení od vlastníka pozemku za podmienok dohodnutých v zmluve o pripojení pred postavením objektov pre distribúciu.

Ochranné pásma elektrických zariadení

Ochranným pásmom (v zmysle Zb.z. NRSR 656/2004) je priestor v bezprostrednej blízkosti energetického diela, ktorý je určený k zabezpečeniu plynulej prevádzky a zabezpečeniu bezpečnosti osôb a majetku. Pre akúkoľvek činnosť vo vymedzených ochranných pásmach a pre udelenie výnimky z ochranného pásma je potrebné vyžiadať súhlas kompetentného elektrorozvodného závodu, resp. energetického podniku. Ochranné pásmo elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami vedenými po oboch stranách vedenia (od krajného kábla) vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie:

- u vonkajšieho vzdušného elektrického vedenia pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky je to 10m na každú stranu;
- u vonkajšieho podzemného elektrického vedenia pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky je to 1m na každú stranu;
- pri solitérnych transformovniach s napätím do 110 kV je to 10m po obvode kolmo od hranice objektu stanice.

Križovania a súbeh iných sietí s elektrickými zariadeniami a s elektrickými vzdušnými a zemnými káblovými vedeniami je potrebné riešiť v súlade so zákonom č.656/2004 Z.z. a s STN 73 6005 a STN 33 3300.

V ochrannom pásme elektrického vedenia je zakázané:

a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
b) vysádzať a pestovať trvalé drevinné porasty,
c) používať osobitne ťažké mechanizmy,
d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy,
g) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

Vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi elektrického rozvodu prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi elektrického vedenia udržiavať voľný pruh pozemkov v šírke 4 m po oboch stranách elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany elektrického vedenia na vodorovnú rovinu trasy vedenia.

3.2.4.4 Zásobovanie plynom

Zásobovanie mesta plynom a rozvod plynu

Do závodu Duslo Šaľa je privedený VVTL plynovod DN 500 ako odbočka z VVTL medzištátneho plynovodu RFR – SR SN 700. Z odovzdávacej stanice VVTL/VTL je vyvedený plynovod DN 300 smerom na Šaľu – Galantu a Bratislavu, ďalej VTL plynovod DN 200 na Nové Zámky a prepojovací plynovod DN 300 – Šaľa – Šoporňa. Mesto Šaľa je zásobované plynom VTL plynovodov DN 300 OS VVTL/VTL Duslo – Šaľa – Galanta a OS Duslo – Šaľa Šoporňa uložené v súbežnej trase.

V meste Šaľa je vybudovaná sústava plynovodov s rôznymi tlakovými hladinami vzájomne prepojená cez regulačné stanice (RS) plynu.

Plynovodná sústava je podľa tlakových pomerov delená na sústavu:

VTL – vysokotlakových rozvodov
STL – strednotlakových rozvodov 90kPa a 300 kPa
NTL – nízkotlakových rozvodov 2 kPa

VTL plynový rozvod je vedený cez mesto vetvením v časti Veča západ v trasovaní jednej vetvy po východojužnom obvode zastavaného územia mestskej časti Veča s ukončením v RS – CK Veča. Druhá vetva je vedená v smere k Váhu, cez mostový objekt a pozdĺž Váhu k IBV Šaľa – západ v pokračovaní vetvením v smeroch Galanta a Diakovce. Na tejto trase sú urobené pripojenia k RS VTL/STL a to k RS Veča 1, RS Veča 2, RS Kvetná ulica RS 1 Šaľa západ a RS 7 pri železnici.

Táto vetva má odbočku za mostovým objektom južne s ukončením v RS – RD pri roľníckom družstve. Na tejto odbočke sú pripojené RS VTL/STL a to dvojregulačná stanica RS Nábrežná, RS Bytový podnik, RS Orechová a RS – RD.

Z regulačných staníc sú vyvedené miestne rozvody STL a NTL. V časti Veča je zrealizovaný STL rozvod s tlakom 90 kPa v celom území tejto mestskej časti. Rozvod je vyvedený z RS Veča 1a., RS Veča 2. Centrálna kotolňa CK – 34 na Komenského ulici má vlastnú RS VTL/STL. STL verejný rozvod je urobený z ocelových potrubí v profiloch 50, 100 a 150 mm.

V mestskej časti Šaľa sú vyvedené miestne rozvody STL prepojujúce RS v zastavanom území a verejné rozvody NTL: Rozvod STL má tlak 300 kPa. Prevažná časť územia mestskej časti Šaľa je zásobovaná z verejného NTL rozvodu s tlakom 2 kPa.

STL a NTL rozvody sú zrealizované z oceľových rúr u profiloch 50, 80, 100, 150 a 200 mm. Z PE potrubia sú zrealizovaé rozvody po rekonštrukcii a z PE potrubia DN 110 je urobené pripojenie k mestskej ČOV v časti Šaľa – Vlčanská cesta.

Plynovodná sieť vykrýva celé územie mesta a kapacita regulačných staníc je postačujúca bez nárokov na rozšírenie.

Rezerva kapacity RS je v lokalite Orechová (PFCelok Vŕšky), kde sa v súčasnosti realizuje výstavba rodinných domov.

Spotreba zemného plynu je využívaná pre potreby varenia v domácnostiach, vykazovania v lokálnych domových a centrálnych tepelných zdrojoch. Spotreba plynu nepredpokladá v ďalšom období pokles odberov. V posledných rokoch je spotreba stabilizovaná s miernym nárastom v závislosti od realizácie výstavby v území mesta. Prevažná časť spotreby plynu (takmer 90%) je vyvolaná spotrebou na vykurovanie objektov.

Plynofikačná sieť mesta má vytvorené podmienky pre ďalšie kontinuálne rozširovanie a má kapacitu na pokrytie zvýšených odberov v ďalšom období.

Stav plynovodnej siete v riešenom území

V území zóny Šalianska tabuľa je uložené prívodné VTL potrubie DN 100 PN40 OC zo smeru od Nábrežnej ulice (tu je umiestnená RS VTL/STL(NTL) s pokračovaním cez územie zóny do areálu poľnohospodárskeho družstva umiestneného za železničnou traťou v južnej časti mesta Šaľa. Z tohto VTL potrubia je urobené napojenie VTL DN 100 PN40 vedené súbežne so železničnou traťou s ukončením v RS VTL/STL(NTL) umiestnenej pri zástavbe v PFCelku Vŕšky.

Cez vymedzené územie na riešenie nie sú vedené žiadne rozvody plynofikácie.

Návrh riešenia zásobovania zemným plynom a STL distribučná plynovodná sieť

V nadväznosti na urbanistickú koncepciu UPNO Šaľa sa predpokladá s rozšírením jestvujúcej STL plynovodnej siete pre potrebu zásobovania zemným plynom plánovanej novonavrhovanej zástavby v PFCelku Šalianska tabuľa. Zemný plyn bude využívaný pre potrebu vykurovania, varenia a prípravu teplej vody. Pri určovaní odberových množstiev pre odberateľa v kategórii IBV (alt. byty s vlastným plynovým kúrením, prípravou TV a varením) je predpokladaný (v teplotnom pásme – 12 °C) max. hod. odber ZP =1,4 m^3/h – (cca 80 % budúcej zástavby). Ročná spotreba na jednotku (RD) je uvažovaná 4000 m^3/ rok. Pre odberateľov v kategórii nájomných bytov, v ktorých sa bude využívať plyn len na varenie) je predpokladaný (v teplotnom pásme –12 °C) max. hod. odber ZP =0,12 m^3/h. Ročná spotreba plynu na jednotku (byt) je uvažovaná 150 m^3/ rok. Pri výpočte bude uvažované s koeficientom súčasnosti 0,8. V kategóriách vybavenosti sa prepočet odvodí podľa predpokladanej priemernej potreby tepla na funkčnú plochu.

Vzhľadom na predpokladané etapy zástavby a časovej postupnosti budúcej zástavby, bude potrebné z hľadiska krátkodobých a strednodobých cieľov zabezpečiť projektovú realizačnú a investičnú prípravu predpokladanej plynofikácie jednotlivých lokalít, pričom bude nutné plynofikačné štúdie každej lokality prejednať s prevádzkovateľom - SPP a.s., OZ Nitra. Zároveň bude nutné posudzovať aj kapacitné možnosti RS, vzhľadom na celkové vyťaženie plynovodnej sústavy a koordináciu nárastu novej zástavby.

Navrhované riešenie plynofikácie spočíva v rozšírení jestvujúcej miestnej STL plynovodnej distribučnej siete v lokalite Šalianskej tabule o nové vetvy distribučnej siete z materiálu HDPE o prevádzkovom pretlaku do 100 kPa v súlade s navrhovanou zástavbou podľa požiadaviek a podmienok predpokladaného budúceho prevádzkovateľa plynovodnej siete –SPP- distribúcia, a.s.

Predpokladá sa, že zemný plyn bude využívaný pre potrebu vykurovania a prípravu teplej vody pre navrhované rodinné domy, bytové domy a polyfunkčné domy s umiestnenými prevádzkami občianskej vybavenosti. Plynovodná sieť je navrhovaná s výhľadom zásobovania plynu pre celú lokalitu územia podľa údajov o predpokladaných energetických bilanciách - priemerných potrebách tepla a spotrebách zemného plynu v daných územných častiach.

V kategóriách vybavenosti sa prepočet vztiahol na priemernú potrebu tepla na predpokladanú funkčnú plochu. Potreba tepla na vykurovanie navrhovaných objektov bola určená podľa STN EN 12831, STN 383350 pre teplotu vonkajšieho vzduchu te= -11oC, teplota vnútorného vzduchu zohľadňuje využitie priestoru a je ti=15–21oC. Potreba tepla na ohrev teplej vody je určená podľa STN 060320. Potreba tepla jednotlivých objektov v územných častiach riešenej zóny a k nej prislúchajúca spotreba paliva zemného plynu bola bilancovaná podľa spôsobu zásobovanie teplom.

Návrhované plynárenské zariadenia (PZ) budú zriadené podľa Zákona č. 656/2004 Z.z. Z hľadiska zásobovania plynu uvedenej lokality navrhujeme pripojiť celú lokalitu na existujúci STL distribučný plynovod DN 90 uzlový bod v mieste na Družstevnej ulici pri križovatke s Vinohradníckou ulicou. Navrhovaný STL plynovod (predĺženie verejného rozvodu) v profile DN 90 bude vedený v polohe Družstevnej ulice, v celom jej úseku až po prevádzkový areál bývalého bitúnku. Z tohto rozvodu bude urobený rozvod v navrhovaných uliciach označených ako ulica „A“, ulica „B“ a v časti ulici „E“. V riešenom území bude vybudovaná vetvová sieť STL distribučných plynovodov dimenzíí od DN 60 – 90 v tlakovej hladine do 100 kPa. V polohe navrhovanej ulice „E“ sa predpokladá v zámere vedenie zaokruhovania plynovodnej STL siete na jestvujúci STL rozvod v polohe Vinohradníckej ulice v križovatke s Nábrežnou pri ochrannej hrádzi rieky Váh.

Navrhované úseky rozšírenia miestnej STL distribučnej siete – Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu :

- v profile DN90 na Družstevnej ulici o predpokladanej dĺžke 705m
- v profile DN90 v navrhovanej ulici „B“ o predpokladanej dĺžke 303m
- v profile DN90 v navrhovanej ulici „E“ o predpokladanej dĺžke 74m

- v profile DN60 v navrhovanej ulici „A“ a v časti navrhovanej ulice „E“ o predpokladanej dĺžke 323m.
V riešenom území zóny sa predpokladá uložiť STL verejný rozvod plynu celkom v dĺžke 1405m nových rozvodov.

Na výstavbu plynovodov a prípojok budú použité rúry a tvarovky z HDPE MRS10, SDR 17,6 - D90, SDR11– D60 (63). STL plynovody budú zriadené na nominálny pretlak PN400 kPa a prevádzkované budú na pretlak STL do 100 kPa.

Návrh riešenia STL pripojovacích plynovodov

STL pripojovacie plynovody budú ukončené na rozhraní súkromných pozemkov a verejného priestranstva 1,0 m nad terénom s ukončením HUP - guľovými kohútmi PN 16. Regulačné a meracie zariadenia plynu (RaMZ) budú umiestnené v skrinkách v oplotení na rozhraní verejného a neverejného priestoru v zmysle platných technických predpisov. Doregulácia pretlaku plynu z STL na NTL bude riešená regulátormi tlaku plynu (STL/NTL – vstupný pretlak do 400 kPa, výstupný pretlak 2,1 kPa).

Bilančná potreba zemného plynu

Zemný plyn bude využívaný v rodinných pre potrebu varenia a v rodinných a obytných domoch pre potreby vykurovania a prípravu teplej vody, v prevádzkach vybavenosti hlavne pre potrebu vykurovania a prípravu teplej vody. Údaje o predpokladaných energetických bilanciách - priemerných potrebách tepla a spotrebách zemného plynu sú spracované ako smerné v uvedených tabuľkách. V kategórii vybavenosti sa prepočet vztiahol na priemernú potrebu tepla na predpokladanú funkčnú plochu. Potreba tepla na vykurovanie navrhovaných objektov bola určená podľa STN EN 12831, STN 383350 pre teplotu vonkajšieho vzduchu te= -11oC, teplota vnútorného vzduchu zohladňuje využitie priestoru a je ti= 15–21oC. Potreba tepla na ohrev teplej vody je určená podľa STN 060320. Potreba tepla na vetranie je určená z ohrevu vonkajšieho vetracieho vzduchu, pri použití rekuperácie. Ročná spotreba na vetranie je určená dennostupňovou metodou. Potreba tepla jednotlivých častí riešenej zóny a k nej prislúchajúca spotreba paliva, zemného plynu bola vypočtovo vyhodnotená podľa predpokladaného spôsobu zásobovanie teplom.

Z hľadiska budúcnosti spotreby plynu budú prioritné aj požiadavky na energetickú efektívnosť a environmentálnu hodnotu jednotlivých budov s tendenciami zníženia spotreby energie na vykurovanie a chladenie. Budovy budú musieť mať energetický certifikát v zmysle zákona č. 555/2005 zb. z . a vyhlášky 311/2009 a dosahovať minimálne kritériá na spotrebu energie na vykurovanie. *(Bytové domy minimálne zatriedené v triede C globálneho ukazovateľa musia mať primárnu energiu menšiu alebo rovnú 126 kWh/m2 celkovej podlahovej plochy ročne. Administratívne budovy minimálne zatriedené v triede C globálneho ukazovateľa musia mať menšiu primárnu energiu alebo rovnú 240 kWh/m2 celkovej podlahovej plochy ročne.)* V prípade výstavby v nízko energetickom štandarde je možné spotrebu plynu znížiť koeficientom 0,6 - 0,8.

tab. č.18: Výpočtové spotreby zemného plynu v závislosti na predpokladanej zástavbe jednotlivých územných častí a blokov v obytnej zóne Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu.

ÚČasť **A, B, C, D**	**druh zástavby**	**typ zástavby**	plyn hodinový Qh (Nm3/h)	plyn ročný Qr (Nm3/h)	poznámka
A1 – A12	**bývanie**	**UVO-RD**	12 x 2,1	12 x 3,60	
B1 – B24	**bývanie**	**UVO-RD**	24 x 2,1	24 x 3,60	
C1 – C8	**bývanie**	**UVO-RD**	8 x 2,1	8 x 3,60	
C9 - C10	**bývanie**	**UKO-BD**	24 x 2,1	24 x 3,33	polyfunkčný dom
D1 – D2	**vybavenosť**	**UKO**	2 x 35,0	2 x 70,0	
		Spolu	**212,8**	**377,60**	

Ochranné pásma plynárenských zariadení

V návrhu plánovanej zástavby je nutné rešpektovať príslušné STN 386413, STN 386415, STN 736005 a ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich plynovodov tak ako ich ustanovujú §56 a§57 zákona č.656/2004 Z.z.. Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynových zariadení a plynovodov. Bezpečnostné pásmo je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynových zariadeniach alebo na zmiernenie ich dopadov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb. V návrhu trás nových plynovodných sietí je nutné rešpektovať platné záväzné STN a súvisiace zákony a vyhlášky.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov v zmysle zákona č. 70/1998 Zb. o energetike a zák.č.656/2004 Z.z.:
Ochranné pásma plynovodných sietí (od osi na každú stranu plynovodu):
8 m pre technologické objekty - RS plynu;
4 m pre plynovody a plynové prípojky do DN 200;
1 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce.
Bezpečnostné pásma plynovodných sietí: (od osi na každú stranu plynovodu):
20 m pri VTL plynovodoch a prípojkách do DN 350;
50 m pri plynovodoch a prípojkách s vysokým tlakom nad 4 MPa do DN 150.

Najmenšie odstupové vzdialenosti STL plynovodu od podzemných a nadzemných objektov pri križovaní a súbehu (podľa STN 38 6410/Z1):
Ochranné pásma plynovodných sietí STL PN4 (od osi na každú stranu plynovodu) :
- 1 m pre plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území obce
Bezpečnostné pásma plynovodných STL sietí: (od osi na každú stranu plynovodu):
- 2+0,5xD (v metroch) pre plynové zariadenia a vedenia plynu.
Pre usporiadanie - križovanie a súbeh podzemných inžinierskych sietí a vedení v dotknutom priestore dodržať STN 73 6005. Minimálne dovolené vodorovné vzdialenosti vedenia sietí v súbehu s STL plynovodom (vzdialenosť povrchov) :
- vodovod - 0,5 m
- silové káble - 0,6 m
- kábel telekomunikačnej siete - 0,4 m
- stoky kanalizácie, telesá kanalizač. Šácht - 1,0 m
minimálne dovolené zvislé vzdialenosti vedenia sietí pri križovaní s STL plynovodom :
- vodovod - 0,15 m
- silové káble - 0,10 m (kábel v chráničke presahujúci plynovod 1m na každú stranu)
- 0,4 m (kábel bez ochranného krytu)
- kábel telekomunikačnej siete - 0,10 m
- stoky kanalizácie - 0,50 m (min 0,15m, ak je plynovod ulož. do chráničky s presahom kanaliz. o 1 m na každú stranu)

Poznámka: jednotlivé stupne projektovej prípravy plynofikačných rozvodov a zariadení bude nutné prerokovať a odsúhlasiť s prevádzkovateľom distribučnej plynofikačnej siete - SPP distribúcia a.s.

3.2.4.5 Zásobovanie teplom

Súčasný stav zásobovania teplom v meste

Bytové objekty vybudované v rámci komplexnej bytovej výstavby v meste Šaľa sú väčšinou zásobované teplom z centrálnych zdrojov tepla. Staršie obytné časti sú teplom zásobované z domových a blokových kotolní s palivovou základňou na zemný plyn. Individuálna bytová výstavba a obytné budovy vybudované v rámci rozptylu sú teplom zásobované z individuálnych tepelných zdrojov, alebo domových kotolní na zemný plyn.

Kotolne patria medzi stredné a veľké zdroje znečisťovania ovzdušia, je preto nutné dodržovať limity koncentrácie emisií v spalinách podľa zákona č.478/2002.

Návrh zásobovania teplom v riešenej zóne

V území navrhovanej obytnej zóny sa v súčasnosti nachádza výstavba v rozptyle čo limituje aj spôsob zásobovania teplom jednotlivých prevádzkových objektov. Jestvujúca areálová prevádzka a rozptýlená zástavba v území zóny je zásobovaná teplom z vlastných malých domových kotolní s palivovou základňou zemný plyn alebo elektricky.

Objekty v riešenej zóne budú realizované postupne, jednotlivo v dlhodobom časovom horizonte. Územie zóny je mimo dosahu jestvujúcich rozvodov z centrálnych zdrojov tepla. Pripojenie na centrálne zdroje v súčasnom štádiu je ekonomicky (aj energeticky) neefektívne. Z toho dôvodu sa navrhuje zásobovať objekty rodinných domov a bytových domov teplom z domových teplovodných kotolní na zemný plyn. Rozvoj tepelnej energetiky sa bude orientovať na väčšie využitie obnoviteľných zdrojov energie. Zariadenia domových plynových kotolní môžu byť doplnené solárnymi kolektormi na ohrev teplej vody a tepelnými čerpadlami s celoročnou prevádzkou – riešenie je závislé od možností investora respektíve záujmu užívateľov budúcej zástavby a prevádzkových zariadení. Domové kotolne svojím inštalovaným výkonom patria medzi malé a stredné zdroje znečisťovania ovzdušia. Zariadenia na spaľovanie zemného plynu budú pracovať s koncentráciami sledovaných škodlivín v spalinách na hodnotách oveľa nižšími než sú povolené limity podľa Vyhlášky č. 137/2010 Z.z. Navrhované zariadenia budú v súlade dokumentu „ Návrh energetickej politiky SR “, ktorý vypracovalo Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky ako strategický dokument určujúci základné ciele a rámce rozvoja energetiky v dlhodobom časovom výhľade. Energetická politika je súčasťou Narodohospodárskej stratégie SR, keďže zabezpečenie maximálneho ekonomického rastu v podmienkach trvalo udržateľného rozvoja je podmienené spoľahlivosťou dodávky energie pri optimálnych nákladoch a primeranej ochrane životného prostredia.

Pre dosiahnutie cieľov energetickej politiky sa v oblasti tepelnej energie stanovujú tieto základné priority:
- využiť domáce primárne energetické zdroje na výrobu tepla na ekonomicky efektívnom princípe;
- prijať opatrenia zamerané na úsporu energie a na zvyšovanie energetickej efektívnosti na strane spotreby;
- zvyšovať podiel obnovitelných zdrojov energie na výrobu tepla s cieľom vytvoriť primerané doplnkové zdroje;
- zvýšiť využívanie kombinovanej výroby elektriny a tepla.

Nárast cien energií si vyžiada aplikáciu alternatívnych, obnoviteľných zdrojov energií. Pre ohrev TUV a nízkoteplotné systémy vykurovania sú využiteľné solárne alebo fotovoltaické kolektory. K ich masívnemu uplatňovaniu sa, zatiaľ bránia nevhodné cenové relácie a daňové zákony.

3.2.4.6 Telekomunikácie a diaľkové káble

Telefonizácia mesta je zabezpečená z existujúcich automatických telefónnych ústrední - ATÚ, ktoré sú umiestnené v mastských častiach Šaľa a Veča. Z jednotlivých ATÚ sú pomocou káblových sieti vypichnuté účastníčke rozvádzače SR, ÚR. ATÚ sú v súčasnosti využité na cca 80%. V súčasnom stave by bolo potrebné zväčšiť kapacitu káblovej siete k jednotlivým PFCelkom vrátane miestnej káblovej telefónnej siete.

V súčasnosti v území vymedzenej zóny nie sú rozvody telekomunizačnej siete. Individuálne sú napojené areálové prevádzky a samostatné funkčné objekty. Rozvod telekomunizačnej siete v území zóny je urobený prevažne vzdušný. V území zóny v jeho okrajových polohách v miestach zástavby je urobený iba prípojkový vzdušný rozvod telefonizácie ktorý je modifikovateľný podľa podmienok a potreby zapojenia účastníkov telefonizačnej siete – z tohto dôvodu nie je zakreslený vo výkresovej dokumentácii.

Cez vymedzené územie zóny nie sú vedené telekomunikačné optické diaľkové káblové zemné vedenia. V území zóny sa nenachádzajú žiadne rozvody káblovej televízie.

Návrh telekomunikačných rozvodov

Telekomunikačné rozvody v riešenom území budú závislé od postupu výstavby a jej rozsahu v jednotlivých časových etapách. Z tohto dôvodu nie sú rozvody zakreslené v grafických prílohách. V mieste obytnej zóny Šalianska tabuľa lokalita pri Váhu bude pri jej kapacitnom naplnení podľa zámerov urbanistickej koncepcie a požiadaviek telekomunikačných operátorov potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre umiestnenie telekomunikačnej rozvodne v priestoroch polyfunkčnej zástavby. Telekomunikačný rozvod v území zóny bude riešený podľa reálnej potreby a postupnosti výstavby a bude viazaný na rôznych operátorov poskytujúcich telekomunikačné služby na území mesta Šaľa.

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení a rozvodov

Ochranné pásmo pre telekomunikačné podzemné vedenia sú 1 m na obe strany od osi káblovej trasy.

3.2.5 ZÁSADY ROZVOJA SOCIO-EKONOMICKEJ ŠTRUKTÚRY

3.2.5.1 Bývanie

Súčasný stav na úrovni mesta a zóny

Bytová politika Mesta Šaľa je realizovaná na základe povinností vyplývajúcich z právnych noriem a dokumentov. Zodpovedný prístup k bývaniu nadobúda význam aj vzhľadom na skutočnosť, že tak orgány Európskej únie ako aj jej členské štáty vytvárajú iniciatívy, ktoré predpokladajú posilnenú úlohu miest a obcí aj v oblasti bytovej politiky.

Z koncepcie rozvoja bytovej výstavby v meste Šaľa podľa ÚPNO mesta Šaľa vyplýva celkový nárast bytových jednotiek zo súčasného počtu 8668 bytov na 11105 bytov, čo je prírastok o 2437 bytov. Jedná sa o relatívne vysoké číslo, na ktoré vplývajú najmä uvažované projekcie nárastu obyvateľstva a znižovanie obložnosti bytu.

Pri kvalitatívnom posudzovaní nárastu bytových jednotiek sa pre mesto Šaľa predpokladá nárast najmä vo forme bytov v rodinných domoch. Je to určitá daň súčasnej doby, kde chýba reálny trh s bytmi, ktorý by nahradil pôvodný štátom dotovaný systém výstavby bytových domov, pričom táto situácia výrazne vplýva aj na rozvoj mestských štruktúr, ktoré takto rastú extenzívnym spôsobom.

V území vymedzenej zóny sa nenachádza bytová výstavba. V rozvojovom zámere mesta sa predpokladá v danom území zóny rozvoj bytovej výstavby vo forme rodinných domov a v malom rozsahu bytových domov.

Zásady rozvoja a regulácia umiestňovania obytných stavieb

V riešenom území sa vymedzujú stavebné pozemky – parcely pre umiestňovanie obytných stavieb s formou rodinnej zástavby izolovanej s možnosťou realizácie aj radovej uličnej zástavby. V riešenom území zóny sú vytvorené podmienky pre možnosť umiestnenia formy bytovej výstavby vo formách bytových domov a polyfunkčnej zástavby. Funkcia pre bývanie bude riešená v týchto formách zástavby:

rodinný dom - určený pre „čisté bývanie“ v samostatných objektoch v ktorých je možné umiestniť najviac 2 bytové jednotky - preferujú sa rodinné domy v priestorovej forme samostatne stojacich (izolovaných) a radových domov v uličnej zástavbe odsadenej od uličnej čiary v minimálnej šírke 6m v podlažnosti 2 NP, pričom je potrebné na stavebnom pozemku naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre danú stavebnú parcelu. V rámci rodinných domov sa vylučuje umiestňovanie vyššej a základnej občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. V objektoch rodinných domov nie je možné umiestňovať prevádzky zabezpečujúce verejné potreby. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy stavebnej parcely – garážové miesta v rámci stavebného objektu a perkovacie miesta v rámci prevádzkovej plochy vymedzenej pri zástavbe – plochu verejných priestranstiev (ulice) je možné využiť iba pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov;

bytový dom - určený pre „čisté bývanie“ v samostatných objektoch alebo obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary v minimálnej šírke 3m v podlažnosti do 4. NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný stavebný pozemok. V rámci bytových domov sa vylučuje umiestňovanie vyššej občianskej vybavenosti a iných funkcií, ktoré priamo nie sú nutné pre obytnú funkciu. V objektoch bytových domov je možné umiestniť malé prevádzky základnej vybavenosti a technické priestory súvisiace s potrebou obytnej funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – plochu verejných priestranstiev (ulice) je možné využiť iba pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov;

polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných respektíve stavebných blokoch v časti, alebo iba v parteri stavby v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať. Preferujú sa polyfunkčné bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary v podlažnosti do 4. NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný blok zástavby. V objektoch polyfunkčných bytových domov je možné umiestniť technické prevádzky súvisiace s potrebou obytnej alebo vybavenostnej funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie a vybavenosť sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – plochu verejných priestranstiev (ulice) je možné využiť iba pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov.

Polohové a priestorové umiestnenie zástavby pre bývanie je zakreslené vo výkresoch č.2b, 2c a 2d (variant bytovej a polyfunkčnej zástavby na vymedzenej ploche).

Bilancia kapacít bytovej zástavby

Bilančné údaje o počte bytov a obyvateľov majú smerný význam a vyjadrujú iba výpočtovú hodnotu ktorá je východiskom pre ostatné bilančné údaje o možnej využiteľnosti územia (energetické, technické, dopravné). Pre bilančné účely bola stanovená priemerná výmera podlažnej plochy jedného bytu v rodinnom dome na 240 m2 a v bytovom dome na 120 m2. Táto výmera zahrňuje všetky obytné priestory a príslušenstvo bytu t.j. parkovaciu garáž, podiel na technických priestoroch a iných spoločných priestoroch domu. Pre údaje o počte obyvateľov bola stanovená hodnota obložnosti priemerného bytu v rodinnej zástavbe na počet 4 obyvateľov na jeden priemerný byt a v bytovej zástavbe na počet 4 obyvateľov na jeden priemerný byt.

Celkom v riešenom území je navrhovaných 68 priemerných bytov s celkovou podlažnou bytovou plochou 22 054 m2 a s celkovým predpokladaným počtom 272 obyvateľov.

tab. č. 19: Bilancia kapacít bytovej zástavby v zóne

objekt	typ zástavby	počet priemerných bytov	podlažná bytová plocha (m2)	počet obyvateľov (4 obyvatelia/byt)
A1 - A12	rodinný dom	12	2880	48
B1 - B24	rodinný dom	24	5760	96
C1 - C8	rodinný dom	8	1920	32
C9 - C10	bytový dom	24	2880	96
spolu		68	22054	272

3.2.6 SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA (OBČIANSKA VYBAVENOSŤ)

Súčasný stav na úrovni zóny

V riešenom území zóny nie sú umiestnené žiadne zariadenia sociálnej infraštruktúry.

Zásady rozvoja a regulácia umiestňovania stavieb vybavenosti

Návrh rieši umiestnenie základnej a vyššej vybavenosti diferencovane v polohách a priestoroch obytnej zóny podľa významu a funkčného charakteru verejných priestorov. Polohové a priestorové umiestnenie zástavby pre vybavenosť je zakreslené vo výkresoch č.2c a 2d Výkres funkčnej a priestorovej regulácie, v ktorom je pre vymedzené bloky zástavby definovaný základný charakter druhovej skladby zariadení a prevádzok vybavenosti.

Zásady pre umiestnenie funkčných prevádzok a zariadení vybavenosti:

- zariadenia základnej a vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestňovať vo vymedzených polohách (Družstevná ulica) v priestoroch parteru zástavby a najviac do úrovne 1.NP;
- prevádzku vybavenosti je možné umiestniť aj v celom objekte bez polyfunkcie s bývaním (t.z. v podlažiach 1. – 4. NP) ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby;
- zariadenia základnej a vyššej vybavenosti je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním, len ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie;
- v riešenom území a v polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2;
- zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 10 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním vo vymedzených polohách v podiele do 25% podlažnej plochy a iba v parteri stavby a len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

Vo vymedzenom území zóny je v rámci blokov zástavby definovaná základná urbanistická forma vybavenostnej zástavby takto:

polyfunkčný bytový dom - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať. Preferujú sa polyfunkčné bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary v podlažnosti 3 až 4 NP, pričom je potrebné naplniť kritéria pre zastavanosť a podiel ozelenenia vyplývajúci z podmienok pre daný blok zástavby. V objektoch polyfunkčných bytových domov je možné umiestniť technické prevádzky súvisiace s potrebou obytnej alebo vybavenostnej funkcie. Riešenie odstavnej statickej dopravy vyplývajúcu z normovej potreby pre bývanie a vybavenosť sa požaduje riešiť výlučne v rámci plochy vyčlenenej pre zástavbu – plochu verejných priestranstiev (ulice) je možné využiť iba pre krátkodobé parkovanie a pre príležitostné parkovanie návštevníkov.

Návrh umiestnenia druhov vybavenosti

Oblasť sociálnej infraštruktúry (občianskej vybavenosti) zahŕňa širokú oblasť zariadení poskytujúcich určitú službu pre obyvateľstvo čím z veľkej miery predstavuje veľký centrotvorný potenciál. Tento potenciál je možné preniesť aj do jednotlivých kategórií:

- základná vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa základné každodenné ľudské potreby s proklamovanou najmä pešou dostupnosťou čím zahŕňa vymedzený okruh pre cca do 400m;
- vyššia vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa periodické a občasné (nie každodenné) ľudské potreby s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou čím spádová oblasť predstavuje okruh územia mesta a jeho širšej vzťahovej oblasti;
- špecifická vybavenosť, predstavuje druh sociálnej infraštruktúry, ktorý napĺňa občasné až výnimočné ľudské potreby respektíve so špecifickou väzbou na konkrétne prostredie s vhodnou dostupnosťou najmä individuálnou a hromadnou dopravou bez špecifikácie spádovej oblasti.

Zabezpečenie jednotlivých vybavenostných zariadení v ekonomike trhového hospodárstva je kombinované samoreguláciou a reguláciou na úrovni štátnej, regionálnej alebo mestskej samosprávy (členenie na komerčne atraktívne služby a komerčne neatraktívne služby). Úlohou územnoplánovacieho procesu je potrebné sledovať a definovať najmä komerčne neatraktívne služby (alebo služby, ktoré nemožno komerčne prevádzkovať) a zabezpečovať ich umiestňovanie do územia v polohách na to primeraných a vhodných. Komerčne atraktívne služby je možné len regulovať z pohľadu ich umiestňovania do územia (priestorová a funkčná regulácia).

Vo výkrese č. 2c a 2d: výkres priestorovej a funkčnej regulácie je definovaný základný charakter vybavenosti a návrh vhodnej polohy prevádzkových zariadení vybavenosti.

3.2.6.1 Školstvo

Oblasť školstva je v súčasnej dobe vo väčšinovej miere nekomerčným prvkom vybavenosti (oblasť komerčných aktivít je v tomto smere skôr spestrením poskytovaných služieb avšak stále z väzbou na štátny alebo samosprávny rozpočet), a preto je potrebné rozvoj školských zariadení citlivo a adresne riadiť z pozície samosprávy. Mesto Šaľa proklamuje najmä dve východzie snahy pri rozvoji školstva - zabezpečiť primerané a kvalitné vzdelanie pre obyvateľov najmä v polohe základného a stredného školstva.

Zásady rozvoja a umiestňovania školských zariadení v zóne

Materská škôlka (základná vybavenosť).

V rámci riešeného územia podľa predpokladaných bilančných ukazovateľov počtu obyvateľstva a vzhľadom k zástavbe sa predpokladá cieľových cca 272 obyvateľov z čoho nevyplýva cieľová potreba pre zabezpečenie kapacít v MŠ v rámci riešeného územia. Potreby v rámci tejto územnej časti bude možné zabezpečiť v rámci existujúcich škôlok v meste v dostupnosti územia navrhovanej obytnej zóny.

Základná škola (základná vybavenosť).

V rámci riešeného územia podľa predpokladaných demografických ukazovateľov vzhľadom k zástavbe sa predpokladá cieľových cca 272 obyvateľov z čoho nevyplýva potreba pre zabezpečenie kapacít v ZŠ v rámci riešeného územia. Potreby v rámci riešenej zóny môžu byť zabezpečené v školách na území mesta.

Základná umelecká škola, jazyková škola (vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne. Jazyková škola môže byť organizovaná v prípade potreby v rozptyle v rámci súkromného sektoru v polyfunkčnej alebo vybavenostnej zástavbe.

Gymnázium, stredná odborná škola, stredné odborné učilište, učilište(vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne.

Dom mládeže (vyššia vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takéhoto zariadenia v riešenej zóne.

Univerzita (špecifická vybavenosť).

Nie sú požiadavky na umiestnenie takéhoto zariadenia v riešenej zóne.

3.2.6.2 Cirkev

Cirkev zaraďujeme do systému nekomerčných vybavenostných „služieb“, ktoré vyžadujú osobitný prístup vo vzťahu umiestňovaniu v rámci územia a vo vzťahu k demografickej štruktúre. Na základe absolútnej prevahy a veľkej početnosti ľudí v meste Šaľa s kresťanským rímsko-katolíckym vierovyznaním je potrebné cirkevné zariadenia pre túto skupinu obyvateľstva riešiť ako základnú vybavenosť, pre ostatné vierovyznania sa jedná o vyššiu resp. špecifickú vybavenosť.

V súčasnej dobe nie je spracovaná žiadna spracovateľovi známa koncepcia rozvoja cirkevných zariadení. Nie sú požiadavky na umiestnenie takýchto zariadení v riešenej zóne.

3.2.6.3 Zdravotníctvo

Zdravotníctvo je okruh vybavenostných služieb, ktoré sú síce z veľkej miery nekomerčnej povahy ale súčasne sa do systému vnášajú výrazné prvky komercionalizácie. Je preto veľmi citlivé posudzovať mieru samoregulácie určitých typov zdravotníckych služieb či je nutná ich regulácia z pohľadu štátu respektíve samosprávy, čo sa môže výrazne meniť v čase a priestore.

Primárna zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná ambulanciami praktických lekárov pre dospelých, pre deti a dorast, stomatológov a gynekológov. Tieto ambulancie sú sústredené najmä v rámci mestských polikliník zdravotných stredísk alebo sú ako samostatné ambulancie. Počet účelových jednotiek je pre súčasné potreby nepostačujúci a uvedeným sústredením je nereálna aj podmienka dostupnosti takéhoto zariadenia (do 600m). Špecializovaná zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná poliklinikami a posteľová zdravotná starostlivosť je zabezpečovaná nemocnicami a odbornými ústavmi mimo mesto Šaľa.

Zásady rozvoja a umiestňovania zdravotníckych zariadení v zóne

Zdravotné stredisko (základná vybavenosť).

Zdravotné stredisko predstavuje službu prvého kontaktu, je z tohto pohľadu primárnym stupňom štruktúry zdravotníckej starostlivosti. V riešenom území nie je požiadavka na umiestnenie zdravotného strediska.

Samostatná ambulancia (základná vybavenosť).

Ambulancia predstavuje službu prvého kontaktu, je z tohto pohľadu primárnym stupňom štruktúry zdravotníckej starostlivosti. V nevyhnutnom prípade je možné riešiť samostatné neštátne ambulancie v rozptyle, ak nie sú nutné priame väzby na príslušenstvo zdravotnej starostlivosti (laboratóriá, röntgeny, ...). V riešenom území je prípustné lokalizovať súkromné ambulantné lekárske činnosti so sústredením viacerých ambulancií prípadne vznikom samostatných ambulancií v rozptyle v rámci navrhovanej polyfunkčnej zástavby.

Lekáreň (vyššia vybavenosť).

Lekárenské služby sú zabezpečované hlavne v rámci súkromného sektoru. Prípustné pre umiestnenie lekárne v riešenom území je v polyfunkčnej zástavbe.

Jasle (vyššia vybavenosť).

V prípade potreby alebo záujmu je možné zriaďovať takéto služby v rámci štátneho alebo súkromného sektoru. Prípustná poloha pre umiestnenie je v navrhovanej polyfunkčnej zástavbe základnej vybavenosti.

Poliklinika (vyššia vybavenosť).

Zariadenie polikliniky predstavuje sústredenie špecializovaných ambulancií s poskytovaním služieb pre široké spádové územie. V riešenom území obytnej zóny nie je požiadavka a ani vhodná poloha na lokalizáciu prevádzky polikliniky.

Nemocnica (špecifická vybavenosť).

Nemocničné zariadenia majú regionálny význam. Nie je požiadavka a ani vhodná poloha na umiestnenia nemocničného areálu v rámci územia lokality Šalianska tabuľa.

3.2.6.4 Kultúra

Základný stupeň kultúrnych zariadení pokrýva potreby obytného celku a vyšší stupeň zabezpečuje celomestské až regionálne potreby na území mesta s okresnou pôsobnosťou. Základný stupeň kultúrnych zariadení predstavuje kultúrny dom obsahujúci najmä univerzálnu spoločenskú sálu a miestnosti pre rozvoj klubových činností, prípadne miestnosti pre umiestnenie pobočky mestskej knižnice. Vyšší stupeň kultúrnych zariadení predstavujú rôzne scény, sály, kiná, knižnice.

Zásady rozvoja a umiestňovania kultúrnych zariadení v zóne

Samostatná klubovňa (základná, vyššia vybavenosť).

Vznik samostatných klubovní nie je všeobecne požadovaná, preferuje sa existencia záujmových skupín v rámci kultúrnych domov a školských zariadení. Pripúšťame však možnosť potreby pre vznik klubovní. Umiestnenie v rámci riešeného územia je prípustné v polyfunkčnej zástavbe základnej a vyššej vybavenosti v priestore Družstevnej ulice.

Kultúrny dom (vyššia vybavenosť).

Umiestnenie musí spĺňať predovšetkým podmienku priestorovej lokalizácie, najvhodnejšie v samostatnom objekte vybavenosti v polohe centra mesta s väzbou na námestie s integráciou ďalších kultúrnych alebo správnych zariadení. V riešenom území nie je požiadavka na lokalizáciu kultúrneho domu.

Kino (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka na umiestnenie v riešenej zóne.

Všeobecná knižnica (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Divadelná hudobná scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Divadelná činoherná a malá scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Bábková scéna (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Koncertná sála (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Letné kino (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Vedecké knižnice (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Hvezdáreň (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Planetárium (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Galéria (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Múzeum (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.5 Šport a rekreácia

Základná vybavenosť pokrýva potreby jednotlivých obytných celkov (telocvičňa, ihrisko) a slúži pre potreby najmä verejnosti, vyšší stupeň zabezpečuje celomestské potreby (štadión, plaváreň, kúpalisko, zimný štadión, športová hala) a špecifická až regionálne potreby (golf).

Vymedzené územie lokality Šalianska tabuľa územie pri Váhu sa nachádza v kontakte s územím koncepčne vymedzenom pre mestskú rekreačnú zónu. Rekreačná zóna pri Váhu by mala byť zapojená do systému mestských športovo rekreačných aktivít s dôrazom na rekreačné aktivity mestského obyvateľstva. Do koncepcie rozvoja rekreačnej zóny pri Váhu môže byť začlenené územie v riešenej obytnej zóne (bývalé plochy areálu bitúnku) – tu sa v rámci navrhovanej základnej a vyššej vybavenosti môžu umiestňovať zariadenia športovej a rekreačnej vybavenosti viazanej na potrebu rekreačnej zóny pri Váhu a prípadne aj na potrebu zariadení a prevádzok vyplývajúcich pre zabezpečenie potreby navrhovanej Vážskej cyklomagistrály.

Zásady rozvoja a umiestňovania športových zariadení v zóne

Telocvičňa pre verejnosť (základná vybavenosť).

Možnosť umiestniť v územnej časti D v rámci komplexu športovo-rekreačnej vybavenosti.

Univerzálne športové plochy pre verejnosť (základná vybavenosť).

Túto vybavenosť predstavujú najmä detské ihrisko, otvorené ihriská pre rôzne druhy športu, upravené ihriská pre malý futbal, tenis, volejbal, basketbal. Možnosť umiestniť v územnej časti D v rámci komplexu športovo-rekreačnej vybavenosti.

Športový štadión pre organizovaný šport (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Športová hala (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Krytá plaváreň (vyššia a špecifická vybavenosť).

Možnosť umiestniť v územnej časti D v rámci komplexu športovo-rekreačnej vybavenosti.

Kúpalisko – otvorená plaváreň (vyššia vybavenosť).

Možnosť umiestniť v územnej časti D v rámci komplexu športovo-rekreačnej vybavenosti.

Zimný štadión (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Jazdiareň (špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Kynologické cvičisko (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Strelnica (vyššia a špecifická vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.6 Obchod a služby

Zásady rozvoja a umiestňovania obchodných zariadení a zariadení služieb v zóne

Maloobchodná predajňa základného sortimentu (základná vybavenosť)

Prevádzky typu predajní potravín, predajní so zmiešaným tovarom a pod. Súčasná skladba takýchto obchodných prevádzok a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania obchodných prevádzok je prípustné ich umiestňovať v riešenom území v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Prevádzka verejného stravovania základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu hostinec, jedáleň, bufet. Súčasná skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania prevádzok verejného stravovania je prípustné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Prevádzka služieb základného charakteru (základná vybavenosť)

Prevádzky typu holičstvo, kaderníctvo, žehliarne, zberne práčovní a čistiarní, zberne opráv priemyselných tovarov, zákazkové krajčírstvo a oprava odevov, oprava obuvi a pod. Druhová skladba takýchto prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania prevádzok nevýrobných služieb je prípustné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Prevádzka verejného stravovania vyššieho charakteru (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu reštaurácia, vináreň, kaviareň, výčap piva, pivnica, bar. Súčasná skladba takýchto prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania takýchto prevádzok je možné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice hlavne v polohe vymedzenej plochy vybavenosti v územnej časti D.

Špecializovaná prevádzka služieb (vyššia vybavenosť)

Prevádzky typu manikúra, pedikúra, sauna, kúpele, verejné wc a umyvárne, rýchločistiarne, práčovne, požičovne, kopírovacie strediská, stávkové kancelária, projekčné služby, cestovné kancelárie, právnické služby, fotoateliéry, servisné strediská a pod. Druhová skladba špecializovaných prevádzok služieb a ich umiestňovanie plne podlieha trhovému mechanizmu.

Z hľadiska regulácie umiestňovania takýchto prevádzok je prípustné ich umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice. V polyfunkčnej zástavbe musia byť rešpektované podmienky že prevádzky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

Cintorín, Dom smútku (základná vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v riešenej bytnej zóne.

Obchodné centrum, Hypermarket, **Obchodný dom, Špecializovaná maloobchodná predajňa** (vyššia alebo špecifická vybavenosť).

Druhovostná skladba týchto obchodných prevádzok si vyžaduje samostatné objekty a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu a má väčšie priestorové nároky hlavne na zložku statickej dopravy. Z hľadiska regulácie umiestňovania kapacitných obchodných prevádzok nie je prípustné ich lokalizovanie v riešenej zóne.

Tržnica (vyššia vybavenosť)

Nie je prípustné toto zariadenie vo forme trvalého objektu alebo prevádzkovej plochy umiestniť v obytnej zóne.

Ubytovacie zariadenia (vyššia alebo špecifická vybavenosť)

Zariadenia typu hotel, motel, hostel, penzión a pod. Druhová skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie je prípustné tieto prevádzky umiestňovať v riešenej zóne v polyfunkčnej zástavbe alebo v zástavbe samostatného objektu vybavenosti v priestore Družstevnej ulice hlavne v polohe územnej časti D. V polyfunkčnej zástavbe musia byť rešpektované podmienky že prevádzky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

Ubytovacie zariadenia pre potreby škôl (vyššia alebo špecifická vybavenosť)

Zariadenia typu stredoškolský internát, vysokoškolský internát a pod. Nie je prípustné tieto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Pošta, poštový operátor (základná alebo vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne. V polyfunkčnej zástavbe v priestoroch vybavenosti môže byť umiestnená pobočka pošty.

3.2.6.7 Sociálna starostlivosť

Domov dôchodcov, Penzión pre dôchodcov, Domov sociálnych služieb (vyššia vybavenosť)

Nie je požiadavka tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Jedáleň pre dôchodcov (vyššia vybavenosť)

Nepreferujeme výstavbu samostatných zariadení takéhoto typu, v prípade požiadavky je možné lokalizovať tento druh zariadenia v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Dom s opatrovateľskou službou (špecifická vybavenosť)

Nie je vhodné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Stacionár pre osamelé matky s deťmi (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Detský domov (špecifická vybavenosť)

Nie je vhodné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Ústav sociálnej starostlivosti pre deti a mládež (špecifická vybavenosť)

Nie je vhodné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Azylové centrum pre bezdomovcov, Noclaháreň pre bezdomovcov, Denné azylové centrum (špecifická vybavenosť)

Nie je prípustné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Sociálne byty (špecifická vybavenosť)

Sociálne byty resp. byty pre obyvateľov neschopných pravidelných platieb za prenájom bytu a byty pre neprispôsobivých obyvateľov mesta sú pre svoju povahu veľmi citlivou záležitosťou. Sústredenie takýchto obyvateľov do jednej polohy prináša množstvo negatívnych špecifík, ktoré sa prejavujú neochotou prijať takúto sociálnu skupinu do blízkosti štandardných bytov.

Zariadenie tohto druhu v rámci riešeného územia nie je prípustné.

Krízové stredisko (špecifická vybavenosť)

Zariadenie tohto druhu v rámci riešeného územia nie je prípustné.

Resocializačné stredisko (špecifická vybavenosť)

Nie je prípustné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Chránené bývanie pre mládež (špecifická vybavenosť)

Nie je pprípustné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

Hospic (špecifická vybavenosť)

Nie je prípustné toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.6.8 Administratívne a správne zariadenia

Zásady rozvoja a umiestňovania administratívnych a správnych zariadení v zóne

Úrady štátnej správy (vyššia a špecifická vybavenosť).

Medzi tieto zariadenia patria obvodný úrad, katastrálny úrad, úrad práce, daňový úrad, súd a prokuratúra, úrady polície, úrady požiarnej ochrany a pod.

Nie je požiadavka a nie je vhodné tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Úrady regionálnej samosprávy (vyššia vybavenosť).

Nie je požiadavka a nie je vhodné tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Úrady miestnej správy (vyššia a základná vybavenosť).

Nie je požiadavka a nie je vhodné tieto zariadenia umiestniť v obytnej zóne.

Úrady nekomerčnej administratívy (vyššia vybavenosť).

Do tejto kategórie patria administratívy politických strán, mimovládnych a spoločenských organizácií, profesných zväzov.

Z hľadiska regulácie je prípustné tieto prevádzky umiestňovať v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Úrady komerčnej administratívy (vyššia a špecifická vybavenosť)

Do tejto kategórie sú zaradené peňažné a poisťovacie inštitúcie, pošty a telekomunikácie, súkromné masmédiá. Druhovostná skladba týchto zariadení a ich umiestňovanie podlieha trhovému mechanizmu. Z hľadiska regulácie umiestňovania týchto administratívnych prevádzok je prípustné ich lokalizovanie v polyfunkčnej zástavbe v priestore Družstevnej ulice.

Vojenské zariadenia (špecifická vybavenosť)

Nie je požiadavka toto zariadenie umiestniť v obytnej zóne.

3.2.7 HOSPODÁRSKA ZÁKLADŇA

V kategórii hospodárskej základne mesta sú definované tieto konkrétne stavebné druhy reprezentujúce výrobnú zástavbu:
priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo;
ťažba nerastných surovín;
poľnohospodárska výroba;
lesné hospodárenie.

3.2.7.1 Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo

Vo vymedzenom území riešeného územia budúcej obytnej zóny sa v súčasnosti nenachádza žiadny areál a ani prevádzkový objekt s priemyselnou výrobou. V koncepčnom zámere mesta nie je prípustné umiestňovať v lokalite Šalianska tabuľa a vo vymedzenom území riešenej zóny objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky. Jestvujúcu prevádzku stavebného dvora v areáli bývalého bitúnku je potrebné z územia vymiestniť.

3.2.7.2 Ťažba nerastných surovín

Na území lokality Šalianskej tabule a vymedzenej riešenej zóny sa nenachádzajú plochy nerastných surovín a ani chránené ložiskové územia.

3.2.7.3 Poľnohospodárska výroba

Územie v lokalite Šalianska tabuľa a riešené územie zóny v lokalite pri Váhu je navrhované na začlenenie do zastavaného územia a preto sa využívanie plôch pre rastlinnú poľnohospodársku výrobu na celom území postupne ukončí. V celom území Šalianskej tabule a v riešenej zóne je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení. V riešenej zóne je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárske a iné poľnohospodárske využívanie. V rámci pozemkov rodinnej zástavby je vylúčené umiestňovať hospodárske prístavky pre drobnochovateľskú činnosť.

Ochranné pásma zariadení poľnohospodárskej výroby

Na území vymedzenej zóny nie sú stanovené ochranné pásma zariadení poľnohospodárskej výroby a ani do územia zóny nezasahujú žiadne ochranné pásma tohto charakteru.

3.2.7.4 Lesné hospodárstvo

Na území riešenej zóny sa nenachádzajú žiadne lesné porasty.

3.2.8 REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH

Zámery podporujúce rozvoj rekreácie, turizmu a cestovného ruchu v riešenej zóne

Na riešenom území zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne priestory a ani zariadenia rekreácie a cestovného ruchu. Navrhované funkčné využitie vymedzeného územia pre účely obytnej zóny determinuje zabezpečiť v danom území priestorové podmienky pre základnú potrebu každodennej a víkendovej rekreácie pre lokálne a miestne bývajúce obyvateľstvo.

Pre potrebu lokálne bývajúceho obyvateľstva bude nutné zabezpečiť na riešenom území priamo v obytnej zástavbe alebo v kontaktnom území rekreačné oddychové zložky pre potreby cca 40% bývajúceho obyvateľstva. V obytných blokoch je potreba zabezpečiť priestor pre:
- oddychové aktivity s charakterom pohybu a pobytu obyvateľov v obytnej zeleni umiestňovanej v rámci vnútroblokov zástavby,
- herné aktivity pre deti a mládež formou ihrísk.

Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva riešiť aj vo väzbe na uvažovanú rekreačnú zónu pri rieke Váh.

Víkendová rekreačná činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v Šalianskej tabule bude (aj pre potrebu riešeného územia) zabezpečená v širšom územnom a mestskom význame v priestoroch navrhovaných pre funkciu:
- lesoparku v polohe medzihrádzového pristoru rieky Váh, prírodného koridoru vodného toku rieky Váh a jej sprievodnej zelene využívanej aj pre rekreačné pohybové aktivity.

Vstupný priestor do územia rekreačnej zóny pri Váhu vymedzujú plochy pre základné vybavenostné zložky viazané na potreby funkcie bývania a rekreácie (hygienické, občerstvovacie, športové). V tejto polohe sa vytvárajú územné podmienky pre lokalizáciu areálových, objektových a plošných zariadení pre športové aktivity neorganizovanej, alebo organizovanej činnosti. Významným prírodným prvkom v území je kontakt s riekou, v rámci ktorej je možné realizovať špecifické zariadenia pre vodné športy a rekreačnú plavbu vo vymedzenom úseku vodného toku. V rekreačnej zóne pri Váhu sa vytvárajú územné podmienky pre špecifické športovo-rekreačné využitie s možnosťou využitia pre voľný pobyt a pohyb v prírodnom prostredí lesoparku. Hlavný nástup do územia je vymedzený z priestoru Družstevnej ulice, kde sa vytvárajú podmienky pre lokalizáciu objektových, alebo plošných športových zariadení, sociálnych a vybavenostných zariadení a prevádzkových zariadení využiteľných pre potrebu rekreačného územia pri Váhu.

Priestor okolo vodného toku rieky Váh a jeho sprievodná zeleň vytvárajú podmienky pre rekreačné využívanie s charakterom pohybových, pobytových, ako aj rekreačných športových aktivít. V úseku rieky je možné zriadiť lodenicu pre rekreačné a športové člnkovanie, ale aj lodný prístav pre rekreačnú plavbu malých lodí vo vymedzenom úseku rieky. Rieka ako významný prírodný fenomén vytvára možnosti pre špecifické rekreačné funkčné využívanie v oblasti vodných športov, ale napríklad aj rekreačného rybolovu a podobne.

V riešenom území navrhovanej obytnej zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovanie zariadení individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárske aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

V oblasti cestovného ruchu sa v riešenom území obytnej zóny neuvažuje s formovaním špecifických priestorov a zariadení z dôvodu, že v území nie sú také danosti, ktoré by vyvolávali potrebu využívania pre širší cestovný ruch. Pre oblasť cestovného ruchu bude možné vytvárať podmienky pre oblasť základných služieb vo forme lokalizácie zariadení prechodného ubytovania, stravovania a informačných stredísk v trase hlavnej prístupovej komunikácie na Družstevnej ulici.

Základné druhy zariadení pre turizmus a cestovný ruch v zóne

Ubytovacie zariadenia so zameraním na rekreačný pobyt (špecifická rekreácia)

Zariadenia typu hotel, motel, hostel, penzión a pod. Nie je potreba a ani požiadavka na umiestnenie týchto typov zariadení. Hotel alebo penzón je možné umiestniť v prípade záujmu a potreby v polohe navrhovanej polyfunkčnej zástavby a zástavby vybavenosti na Družstevnej ulici iba ako samostatný objekt bez polyfunkcie s bývaním pri dodržaní priestorových regulatívov pre danú polohu a stavebnú štruktúru.

Autokemping, táborisko (špecifická rekreácia)

V rámci riešeného územia obytnej zóny vylučujeme vznik a je neprípustné umiestnenie takýchto zariadení.

3.2.9 OBRANA ŠTÁTU, POŽIARNA OCHRANA, OCHRANA PRED POVODŇAMI

Obrana štátu a civilná ochrana

Na území zóny sa nenachádzajú žiadne prevádzkové areály a zariadenia pre účely obrany štátu.

Mesto Šaľa a jeho okres sú zaradené v II. kategórii z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselných činností a negatívneho pôsobenia prírodných síl. Územie mesta nespadá do ochranných pásiem jadrových elektrární Jaslovské Bohunice (30 km) a Mochoviec (20 km).

Zásady, potreby a požiadavky civilnej ochrany sú legislatívne špecifikované v platnej legislatíve. Z uvedených legislatívnych podkladov, nevyplývajú priamo požiadavky na riešenie konkrétnych problematík respektíve objektov civilnej ochrany na úrovni územného plánu zóny. Podstatný rozsah požiadaviek sledujúcich aj zásady a potreby civilnej obrany je určovaný jednotlivými rezortno - odvetvovými zložkami. Požiadavky vyplývajúce z hľadiska potrieb civilnej ochrany sú formulované na podklade vyjadrenia odboru Krízového riadenia a civilnej ochrany obyvateľstva pri Okresnom úrade a vyplývajú z poznania pomerov, podmienok a potrieb mesta Šaľa. Požiadavky na rešpektovanie potrieb z hľadiska civilnej obrany na území mesta Šaľa:

- na stupni návrhu územného plánu zóny spracovať samostatnú doložku CO pre riešené územie;
- ukrytie obyvateľstva riešiť a zabezpečovať v súlade s „Koncepciou kolektívnej ochrany SR do roku 2010“ v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne ako dvojúčelových zariadeniach s mierovým používaním a s havarijným resp. vojnovým využitím (v zmysle §3 písm. a) vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany);
- hlavné rozvody a rády technických sietí riešiť zaokruhovaním (vzájomným prepojením) pre možnosť privádzania energií a médií k objektom z viacerých smerov;
- šírkové parametre hlavných komunikácií riešiť v parametroch s rezervou pre prípad evakuácie obyvateľstva z územia zóny (nevyužívať iba limit minimálneho parametra komunikácie v prepočítaní na súčasnú dopravnú záťaž);
- formu zástavby neorganizovať do tesne uzavretých blokov, mať na zreteli hľadisko optimálneho prístupu pri záchranných prácach pri závaloch (možnosť využitia mechanizmov);
- výrobné objekty a areály s prevádzkou nebezpečnou a rizikovou umiestňovať na okraji zastavaného územia mesta (nie v obytnom a pri obytnom území) prevádzky oddeliť izolačným pásmom s prirodzenou zábranou (zeleň, val, voľný priestor a pod.);
- vytvoriť podmienky pre systém prostriedkov varovania a vyrozumenia obyvateľstva s možnosťou lokálneho i centrálneho ovládania na princípe najmodernejšej technológie automatického diaľkového ovládania prvkov systému.

Požiarna ochrana

Požiadavky požiarnej ochrany pre zástavbu budú spracované v stupňoch projektovej prípravy v súlade so zák. č. 314/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 94/2004 Z.z. a 591/2005 Z.z. Z hľadiska riešenia koncepcie a základných zásad požiarnej ochrany nehnuteľného a hnuteľného majetku ako aj ochrany osôb sú v spracovanom ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu dodržané príslušné legislatívne ustanovenia a to najmä:

- každý stavebný objekt (objekty) resp. parcely na ktorých tieto objekty stoja sú prístupné z verejných priestorov;
- zástavba je navrhovaná tak, aby pri realizácii jednotlivých stavebných objektov mohli byť dodržané odstupové vzdialenosti objektov pre zamedzenie šírenia požiaru na protiľahlé stavby,
- do vnútroblokov zástavby pri riešení konkrétnej stavby zabezpečiť prístup požiarnej techniky v súlade s príslušným predpisom a STN,
- v projektovej príprave a pri realizácii musia byť riešené protipožiarne opatrenia v súlade splatnou legislatívou a STN.

Pre zabezpečenie požiarnej vody pre hasenie je riešený rozvod verejného vodovodu v potrebnom profile s nadzemnými požiarnymi hydrantami. Požiarne hydranty sú umiestnené vo verejných priestoroch tak, aby bola zabezpečená ich vzájomná vzdialenosť do 160 m a maximálna vzdialenosť od jednotlivých stavieb (sekcií) v blokovej zástavbe do 80 m. Podľa typov funkčného využitia zástavby sa požaduje riešiť profil potrubia na vodovodnej sieti a nadzemného hydrantu:

- pre bytovú zástavbu min. DN100;
- pre polyfunkčnú zástavbu bývania a vybavenosti, ak je podiel vybavenosti do 1000 m2 podlažnej plochy, min. DN100 a ak je podiel vybavenosti nad 1000 m2 do 2000 m2 podlažnej plochy, min. DN125 ak je podiel vybavenosti a nad 2000 m2 podlažnej plochy, min. DN150;
- pre zástavbu vybavenosti min. DN150.

Protipovodňová ochrana

Z hľadiska riešenia ochrany územia pred povodňami nie je nutné v súčasnosti riešiť zásadné nové opatrenia, tok rieky Váh je v celom profile opatrený ochrannou protipovodňovou hrádzou. Medzihrádzový priestor vodného toku rieky vytvára záchytnú zdrž v prípade potreby regulovania prietoku rieky Váh pri prívalových vodách.

3.2.10 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

3.2.10.1 Verejnoprospešné stavby

Verejnoprospešné stavby a ich poloha (pozemky) sú vymedzené v grafickej časti ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu vo výkresoch č.1: Širšie územné vzťahy a súvislosti - vymedzené sú verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradeného stupňa ÚPNO mesta Šaľa a č. 2c (2d): Výkres priestorovej a funkčnej regulácie - vymedzené sú verejnoprospešné stavby navrhované v rámci ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu. Vo výkrese č.5 je vykreslená schéma verejnoprospešných stavieb. V nižšie uvedenom popise je označenie zhodné s popisom vo výkresoch č.1, č.2c(2d) a č.5.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

Uvedené verejnoprospešné stavby majú priamu súvislosť s koncepciou a rozvojom územia mesta Šaľa, determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Vršky a Šalianska tabuľa. V kontaktnom území riešenej zóny sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS) ktoré sú záväznou súčasťou ÚPNO mesta Šaľa:

VPS ÚPNO-Z05 - plocha pre vytvorenie priestoru a územných podmienok pre lokálnu dominantu v navrhovanom miestnom centre Vŕšky ;

VPS ÚPNO-Z06 - plocha pre vytvorenie priestoru – územná rezerva pre verejnú občiansku vybavenosť v navrhovanej polohe miestneho centra Vŕšky;

VPS ÚPNO-D07 - zmena funkčnej triedy a kategórie miestnej komunikácii na Družstevnej ulici, úprava parametrov a predĺženie komunikácie;

VPS ÚPNO-D14 - plocha pre líniovú stavbu – stenu protihlukovej bariéry pozdĺž železničnej trati;

VPS ÚPNO-T12 - plocha pre regulačnú stanicu plynu VTL/STL RS 500 a trasa pre pripojovacie VTL prívodné potrubie.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa

Uvedené verejnoprospešné stavby determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu. V riešenom území sa vymedzujú tieto verejnoprospešné stavby (ďalej len VPS):

dopravné:

VPS 01 cestná komunikácia a verejný priestor, šírková úprava komunikácie na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 246m (v úseku riešenej zóny);
VPS 02 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „A“ v celkovej dĺžke 205m;
VPS 03 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „B“ v celkovej dĺžke 325m;
VPS 04 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „C“ v celkovej dĺžke 70m;
VPS 05 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „D“ v celkovej dĺžke 72m;
VPS 06 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „E“ v celkovej dĺžke 523m;

technické:

VPS 07 plocha pre novú kioskovú transformačnú stanicu TS28 s výmerou 90 m2;
VPS 08 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie do TS28 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 310 m;
VPS 09 plocha pre prečerpávaciu stanicu splaškovej kanalizácie s výmerou 36 m2;
VPS 10 gravitačný zberač splaškovej kanalizácie DN300-400 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 286m;
VPS 11 výtlaková splašková kanalizácia DN100 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 412m;
VPS 12 predĺženie verejného vodovodného rozvodu DN100-150 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 865m;
VPS 13 predĺženie STL plynového rozvodu DN90 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 705m.

3.2.10.2 Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Územie vymedzenej zóny Šalianska tabuľa je zastavané v časti územia. Jestvujúca zástavba je navrhovaná na prestavbu s čiastočným odstránením pôvodných nefunkčných a stavebne a technicky nevyhovujúcich jednotlivých objektov zástavby v rámci novej výstavby.

Na území riešenej zóny nie sú požiadavky na vyhlásenie pozemkov pre stavebnú uzáveru a ani na vykonanie plošnej asanácie.

4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Návrh záväznej časti určuje záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu, ktorá bude vyhlásená všeobecným záväzným nariadením mesta. Návrh je rozčlenený na tri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja:

- regulatívy pre koncepciu rozvoja územia;
- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia;
- pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu sú výkresy č. 1, 1a, 1b, 2a, 2b, 2c (2d), 3, 4a, 4b a 5 v rámci ktorých sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

4.1 REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA ÚZEMIA ZÓNY A JEJ KONTAKTNÉHO ÚZEMIA

4.1.1 STRATÉGIA ROZVOJA ŠIRŠIEHO ÚZEMIA

1) Rozvoj územia Šalianska tabuľa založiť na prirodzenom rozširovaní mestskej štruktúry pozdĺž existujúcej cesty – Družstevnej ulice s centrálnou oblasťou v polohe kríženia ulíc Družstevná – Gaštanová s postupným zapĺňaním priestoru medzi riekou Váh, železničnou traťou a zastavaným územím mesta.
2) Vytvoriť podmienky pre hlavný vstup do územia v polohe Družstevnej ulice a vznik hlavnej urbanistickej osi miestneho charakteru - tzv. os Vršky, na koncepčnej osi Vŕšky koncipovať jadrá – urbanistické centrá v obytnej časti Vršky a Šalianska tabuľa (UC Vršky, UC Pri Váhu);
3) Zabezpečiť vytvorenie nových trás pre prepojovacie komunikácie z územia Šalianskej tabule s prepojením na zastavané územie v územnej časti Vršky s napojením na ulice Vinohradnícka – Nábrežná, Javorova a Gaštanová s významom obslužných dopravných prístupov do navrhovanej obytnej zóny Šalianska tabuľa.
4) Zabezpečiť územné podmienky pre formovanie priečnej urbanistickej osi s významom pásu sídelnej zelene v polohe trasy vedenia VTL plynovodu a jeho vymedzeného ochranného pásma.
5) Zabezpečiť podmienky pre zapojenie obytného územia mesta cez obytnú zónu Šalianska tabuľa do vymedzeného územia pre mestskú rekreačnú zónu pri rieke Váh s hlavným vstupným priestorom v polohe Družstevnej ulice.
6) Zabezpečiť realizáciu rozširovania dopravnej a technickej infraštruktúry v obytnej zóne Šalianska tabuľa, v jej jednotlivých územných častiach v kontexte na rozvojové zámery celej zóny.

4.1.2 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY - KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY

7) Zachovať a podporovať biokoridor nadregionálneho významu - rieku Váh a jej sprievodnú zeleň.
8) Pri vytváraní podmienok pre formovanie rekreačnej zóny pri rieke Váh rešpektovať ekologický význam tohto priestoru pri tvorbe systému sídelnej zelene, ako aj športových a rekreačných aktivít pre obyvateľov mesta a a manažment v tomto priestore prispôsobiť tak, aby ekostabilizačná funkcia územia ostala zachovaná.

4.1.3 OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

9) Pred realizáciou výstavby zabezpečiť skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.
10) Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.
11) Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie domového komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

4.1.4 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

12) Formovať a podporovať transformáciu navrhovanej urbanistickej cestnej osi v polohe Družstevnej ulice na miestnu urbanistickú os s pomenovaním os Vršky, ktorá bude tvoriť vo svojej západnej časti prepojenie na celomestské centrum a vo svojej východnej časti bude tvoriť prepojenie na uvažovanú rekreačnú zónu pri Váhu. V polohe územnej časti Vršky formovať lokálne centrum pre obytné zóny Vrška a Šalianska tabuľa.
13) V zóne Šalianska tabuľa v lokalite pri Váhu v kontakte s uvažovanou rekreačnou zónou pri váhu formovať priestory pre zložky vybavenosti viazané na potrebu obytnej zóny a rekreačnej zóny pri váhu.
14) V polohe línie Družstevnej ulice vytvoriť územné a priestorové podmienky pre postupné sformovanie „mestskej ulice“ – komerčný priestor miestneho významu a v danom priestore preferovať polyfunkciu zložiek bývania a vybavenosti v kompaktnejšej uličnej forme zástavby.
15) Zabezpečiť podmienky pre úpravu parametrov komunikácie v navrhovanej trase na Družstevnej ulici pre funkciu hlavnej obslužnej a prepojovacej komunikácii obytnej zóny na širšie územie.
16) Zabezpečiť podmienky pre formovanie nových dopravných ulíc v obytnej zóne v navrhovaných parametroch.

4.2 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB

4.2.1 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA A URČENIE STAVEBNÝCH POZEMKOV

17) Rozšírenie zastavaného územia mesta o rozvojové územie obytnej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je vymedzené hranicou zakreslenou vo výkrese č.2c (2d): výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
18) Navrhovaná parcelácia vymedzuje pozemky pre zastavanie ako zastavateľné plochy, ktoré tvoria stavebné pozemky (stavebné parcely) určené pre umiestnenie pozemných stavebných objektov, ostatné plochy sú vymedzené ako verejné plochy a priestory, v ktorých je neprípustné umiestniť pozemné stavebné objekty.

4.2.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

19) Plochy na zastavanie – stavebné parcely sú vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby.
20) Na stavebnej parcele je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov.
21) Zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo priesiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímsa, balkóny, loggie, terasy, arkiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.
22) Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí.
23) forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:
24) uličná zástavba kompaktná odsadená od uličnej čiary (označená UKO – stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvoria alebo inej príslušiacej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary po jej celej dĺžke, na hranici uličnej čiary môže byť osadené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora , dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;
25) uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (označená UVO – stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvoria alebo inej príslušiacej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prelukou, na hranici uličnej čiary môže byť umiestnené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;
26) zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiary (UVO-RD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvoria, alebo inej príslušiacej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely. Peší a dopravný prístup na stavebný pozemok je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a vždy musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu. Zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;
27) zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RRD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvoria, alebo inej príslušiacej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Táto forma zástavby je prípustná v danom území zóny na stavebných parcelách určených pre funkciu bývania v individuálnych alebo skupinových formách. Umiestnenie radovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu ktorý nie je začlenený v danej skupine radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby pre rodinné domy.
28) Hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.
29) Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby rodinných domov (samostatne stojacich a radových) je vymedzená na 1. – 2. nadzemné podlažia. Minimálna priemerná podlažnosť bytovej zástavby v ucelenom stavebnom bloku je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou priľahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň priľahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň

5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 3,6m od podlahy tohto podlažia.

30) Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 45˚, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16˚a v uličnej línii by mal byť tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.

31) V skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1.5 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené.

32) Pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m.

33) Pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplotenie materiálovo a vo forme zosúladené.

34) V obytnej zóne nie je žiadúce a ani prípustné umiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.

35) Určená je zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

36) Určená je hustota zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy), ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m2) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m2). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkroví. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3m. Za podzemné podlažie sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom priľahlého terénu do 5m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

37) Určuje sa minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej a bytovej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania a v zástavbe vybavenosti je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene respektíve účelovej zeleni pri zariadeniach vybavenosti v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

4.2.3 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY - STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

38) Plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedného státia na rodinný dom môže byť započítané aj na verejných priestranstvách (ulici). Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolotej zástavbe.

39) Plochy zástavby pre skupinové bývanie, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno státie na byt môže byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie.

40) Plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte jedno státie na byt. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.

41) Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte jedno státie na byt. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

42) Plochy zástavby pre základnú a vyššiu vybavenosť. V rámci vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre prevádzky vybavenosti vrátane nádvoria, areálovej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacej pre stavbu a jej prevádzku (odstavenie osobných motorových vozidiel zamestnancov a návštevníkov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie umiestnené v kontaktnej polohe.

43) Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:

44) **rodinný dom** - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch alebo v radovej uličnej zástavbe odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m v závislosti od polohy podľa výkresu č. 2c(2d);

45) **bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 3m;

46) **polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.

47) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.

48) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.

49) Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárske a iné poľnohospodárske využívanie.

50) Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

4.2.4 REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

51) Plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) sú vymedzené uličnou čiarou.

52) Verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo prevádzkovej plochy a sú definované takto:

53) *Ulica* je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie.

54) *Prevádzkové plochy* sú voľne alebo s obmedzením prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti a objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

55) Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu priľahlej zástavby sú definované takto:

56) *ulica s dopravným a spoločenským významom* je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu s diferencovanými plochami pre automobilový, cyklistický a peší pohyb v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti – hlavná ulica v obytnej zóne;

57) *ulica s obslužným významom* je priestor dopravného pohybu pre integrovaný automobilový a cyklistický pohyb a peší pohyb zabezpečujúci prístup k objektom bývania;

4.2.5 REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ ZELENE

58) Na verejných plochách v rámci formovania verejných priestorov ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

59) V rámci verejných priestorov v obytnej zóne zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 10% z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

60) Na pozemkoch obytnej zástavby zabezpečiť minimálne 30%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

61) Na pozemkoch polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne 20%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

62) Na pozemkoch zástavby vybavenosti zabezpečiť minimálne 20%-ný podiel plôch pre účelovú alebo areálovú zeleň.

4.2.6 REGULATÍVY PRE ZAČLENENIE ZÁSTAVBY DO PROSTREDIA

63) Na vymedzených plochách pri Družstevnej ulici preferovať realizáciu kompaktnej formy zástavby s funkciou bývania, v polyfunkcii bývania a vybavenosti a v samostatných objektoch vybavenosti. Umiestnenie zástavby v týchto polohách predpokladá vyššiu architektonickú kvalitu s výrazným priestorovým pôsobením a preto je žiadúce v rámci prípravnej fázy jednotlivých blokov zástavby zabezpečiť spracovanie návrhu na úrovni architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením pôsobenia zástavby v štruktúre obytného územia. Projektovú prípravu pre zástavbu bude možné realizovať iba po odsúhlasení architektonicko-urbanistickej štúdie odbornou komisiou mesta.

64) Reštrukturalizovať jestvujúcu zástavbu v priestore pôvodného areálu bitúnku so zameraním na zmenu funkčného využitia pre zložky základnej vybavenosti viazané na potrteby obytnej zóny a rekreačnej funkcie pri rieke Váh a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia.

65) V priestore Družstevnej ulice formovať mestské prostredie s prevahou obytnosti s vytváraním podmienok pre výhľadové možnosti postupnej zmeny na sformovanie mestskej ulice s polyfunkčnou nízkopodlažnou zástavbou.

4.2.7 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI V ZÓNE

66) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú občiansku vybavenosť v rozsahu zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v návrhu ÚPN zóny. Preferovať umiestnenie zložiek základnej vybavenosti v polyfunkčnej zástavbe pri Družstevnej ulici.

4.2.8 ZÁSADY PRE UMIESTNENIE PREVÁDZOK A ZARIADENÍ VYBAVENOSTI A REKREÁCIE

67) Zariadenia základnej a prípadne vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestňovať vo vymedzených polohách na Družstevnej ulici v priestoroch parteru zástavby. V tejto polohe je možné prevádzku vybavenosti umiestniť aj v samostatnom objekte bez polyfunkcie s bývaním ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby.

68) Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 50 m2 predajnej plochy, nevýrobné služby) je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu vo vymedzených polohách obytnej zástavby a iba v parteri stavby a len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.

69) V obytnej zóne a v polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m2.

70) Na vymedzených plochách pre funkcie vybavenosti v polohe pri Váhu preferovať prevádzkové zložky vybavenosti viazané na funkciu uvažovanej rekreačnej zóny pri Váhu.

71) Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúceho obyvateľstva zabezpečovať v území uvažovanej rekreačnej zóny pri Váhu.

72) Podmienky pre víkendovú rekreačnú činnosť pre bývajúce obyvateľstvo v rámci rozvojového územia zabezpečovať v širšom území v rekreačnej zóne pri Váhu.

73) V riešenom území zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovať zariadenia individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárske aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

4.2.9 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

74) Hlavný dopravný prístup do územia zabezpečiť v trese Družstevnej ulice a v tejto súvislosti riešiť funkčné a priestorové úpravy na jestvujúcej komunikáci v celom jej úseku.

75) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu základnej dopravnej cestnej siete v širšom území zóny Šalianska tabuľa v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C3 v súlade s navrhovanou koncepciou podľa ÚPN zóny.

76) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu cestných prepojení na jestvujúcu cestnú sieť mistnych komunikácií v polohách s prepojením na Vinohradnícku, Javorovú a Gaštanovú ulicu v súlade s navrhovanou koncepciou podľa ÚPN zóny.

77) Kategórie jednotlivých komunikácií a parametre ulíc riešiť v súlade s navrhovanými štandardnými profilmi ulíc a miestnych komunikácií podľa návrhu dopravnej koncepcie.

78) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky bývania zabezpečovať v rámci objektov rodinných a bytových domov formou parkovacích garáží, potrebu krátkodobého a príležitostného stánia pri rodinných a bytových domoch zabezpečiť na vlastných pozemkovh jednotlivých stavieb a iba obmedzene pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií.

79) Garážové priestory integrovať do zástavby, samostatné objekty garáží a parkovacie prístrešky pri rodinných domoch osadiť na úroveň stavebnej čiary, voľné parkovanie pri rodinných domoch je prípustné na vymedzených prevádzkových plochách umiestnených na pozemkoch pri zástavbe.

80) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu dlhodobých a krátkodobých parkovacích a garážovacích miest pre zložky vybavenosti je nutné zabezpečovať v rámci vlastných pozemkov, prípadne priestorov vybavenosti.

81) Dlhodobé parkovanie na komunikáciách pri rodinných a bytových domoch nie je prípustné. Krátkodobé parkovanie pre náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci jazdných pruhov na komunikácii pri dodržaní pravidiel cestnej premávky a súvisiacich predpisov.

82) Cyklistický chodník zrealizovať jednostranne v polohe Družstevnej ulice pre obojsmernú premávku v šírke minimálne 1,5m s oddelením od cesty zeleným pásom.

83) Na verejných priestoroch zabezpečiť priestorové podmienky pre peší pohyb vo forme chodníkov pre peších.

4.2.10 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

84) Verejné technické vybavenie v rámci riešeného územia zóny je možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách.

Vodné hospodárstvo – vodovod

85) Riešiť zásobovanie vodou obytnej zóny predĺžením verejného vodovodného rozvodu cez navrhované pripojovacie potrubie DN150 uložené v priestore Družstevnej ulice. V riešenom území zóny vytvoriť vodovodný okruh z potrubí DN100 s vytvorením podmienok pre výhľadové prepojenie na jestvujúci vodovod uložený v polohe na Vinohradníckej ulici.

86) Na rozvodnej sieti vodovodu riešiť podzemné a nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiadaviek požiarnej ochrany.

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

87) Odkanalizovanie územia zabezpečiť v súlade s navrhom rozvoja splaškovej kanalizačnej siete v území podľa návrhu koncepcie ÚPN zóny.

88) V obytnej zóne riešiť gravitačnú splaškovú kanalizáciu v profiloch DN300 s jej vyústením do prečerpávacej stanice s výtlakom v polohe Družstevnej ulice, zaústenie výtlaku do jestvujúcej gravitačnej kanalizácie DN600 v polohe križovatky s Vinohradníckou ulicou.

89) Povrchové dažďové vody v celom území riešiť vsakovaním do terénu systémom vsakovacích jám a drenáží.

Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

90) Zabezpečiť a zrealizovať zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete postupnou realizáciou nových VN zemných kábelových rozvodov s následným prepojením na nové navrhované transformačné stanice s postupným zrušením VN vzdušných rozvodov v širšom území zóny.

91) Zabezpečiť umiestnenie navrhovaných transformačných staníc v súlade s návrhom koncepcie elektrifikačnej siete v širšom území podľa návrhu ÚPN zóny.

92) Zabezpečiť a zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov zemným káblovým rozvodom.

Energetika – zásobovanie zemným plynom

93) Pripojenie riešeného územia na STL plynofikačnú sieť zabezpečiť rozšírením z jestvujúcej plynofikačnej siete s napojením na STL plynovod v mieste križovatky Družstevnej a Vinohradníckej ulice.

94) V polohe Družstevnej ulice zrealizovať STL prípojný plynovod DN 90, v riešenom území obytnej zóny zrealizovať zaokruhovanú STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v profiloch DN 90 a DN60, vytvoriť podmienky pre prepojenie siete na jestvujúci STL plynovod na Vinohradníckej ulici.

Zásobovanie teplom

95) Pre jednotlivé prevádzkové objekty v riešenom území obytnej zóny zabezpečiť zásobovanie teplom z lokálnych (vlastných) zdrojov - domových a blokových kotolní na zemný plyn.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

96) Nový telekomunikačný rozvod pre navrhovanú zástavbu v prípade zabezpečiť v etape realizácie verejných komunikácií a jednotlivých stavebných objektov.

97) V území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby.

4.2.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM V RIEŠENEJ ZÓNE

Ochranné pásma cestných komunikácií

98) - pre miestne komunikácie v zastavanom území zabezpečiť odstup zástavby 6 m od okraja vozovky;

Ochranné pásma vodovodov

99) - pre vodovodné potrubia do 500 mm minimálne 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma kanalizácie

100) - pre kanalizačné potrubia zabezpečiť odstup zástavby 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma elektrických zariadení

101) - pri kioskových transformovniach s napätím do 110 kV zabezpečiť odstup zástavby 10m po obvode kolmo od hranice objektu transformačnej stanice;

102) - od vonkajších VN a NN podzemných vedení zabezpečiť odstup zástavby 1 m obojstranne od krajného kábla;

Ochranné pásma plynovodov

103) - v zastavanom území obce pre STL plynovodnú sieť zabezpečiť odstup zástavby 1 m od potrubia plynovodu a plynovodnej prípojky;

Ochranné pásma telekomunikačných vedení

104) - u vonkajšieho podzemného telekomunikačného káblového vedenia zabezpečiť odstup 1m od zástavby;

Ochranné pásma vodohospodárskych zariadení

105) - zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Váh v šírke 10 m od päty pravostrannej ochrannej hrádze;

4.3 POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí

106) Uvedené verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPNO mesta Šaľa ktoré majú priamu súvislosť s koncepciou a rozvojom riešeného územia zóny Šalianska tabuľa a determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny:

VPS ÚPNO-Z05 - plocha pre vytvorenie priestoru a územných podmienok pre lokálnu dominantu v navrhovanom miestnom centre Vŕšky ;

VPS ÚPNO-Z06 - plocha pre vytvorenie priestoru – územná rezerva pre verejnú občiansku vybavenosť v navrhovanej polohe miestneho centra Vŕšky;

VPS ÚPNO-D07 - zmena funkčnej triedy a kategórie miestnej komunikácii na Družstevnej ulici, úprava parametrov a predĺženie komunikácie;

VPS ÚPNO-D14 - plocha pre líniovú stavbu – stenu protihlukovej bariéry pozdĺž železničnej trati;

VPS ÚPNO-T12 - plocha pre regulačnú stanicu plynu VTL/STL RS 500 a trasa pre pripojovacie VTL prívodné potrubie.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

107) Verejnoprospešné stavby, ktoré determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

dopravné:

VPS 01 cestná komunikácia a verejný priestor, šírková úprava komunikácie na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 246m (v úseku riešenej zóny);

VPS 02 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „A“ v celkovej dĺžke 205m;

VPS 03 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „B“ v celkovej dĺžke 325m;

VPS 04 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „C“ v celkovej dĺžke 70m;

VPS 05 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „D“ v celkovej dĺžke 72m;

VPS 06 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „E“ v celkovej dĺžke 523m;

technické:

VPS 07 plocha pre novú kioskovú transformačnú stanicu TS28 s výmerou 90 m2;

VPS 08 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie do TS28 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 310 m;

VPS 09 plocha pre prečerpávaciu stanicu splaškovej kanalizácie s výmerou 36 m2;

VPS 10 gravitačný zberač splaškovej kanalizácie DN300-400 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 286m;

VPS 11 výtlaková splašková kanalizácia DN100 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 412m;

VPS 12 predĺženie verejného vodovodného rozvodu DN100-150 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 865m;

VPS 13 predĺženie STL plynového rozvodu DN90 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 705m.

4.4 OSTATNÉ NÁLEŽITOSTI

108) Vo vzťahu možnosti narušenia archeologických nálezísk pri výstavbe v riešenom území zóny sa požaduje aby stavebník pri spracovávaní zadávacieho dokumentu a projektovej prípravy pre realizáciu stavby si vyžiadal vyjadrenie a záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.

109) Vo vzťahu k výskytu stredného radónového rizika v riešenom území sa požaduje vhodnosť a podmienky stavebného využitia pri stavebnej príprave a pri realizačnej činnosti zástavby posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a postupovať v súlade s príslušnými predpismi a vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z.z. na technické zabezpečenie pre obmedzenie ožiarenia bývajúceho obyvateľstva zo zdrojov prírodného žiarenia.

110) Ak bude pozemná a nadzemná stavba umiestňovaná do vzdialenosti 50 m od hranice lesného porastu nachádzajúceho sa v medzihrádzovom priestore rieky Váh bude potrebné v zmysle zákona o lesoch požiadať o záväzné stanovisko orgán štátnej správy lesného hospodárstva a poľovníctva.

ZÁVER

NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu rieši koncepciu obytnej zóny a stanovuje zásady a regulatívy urbanistickej štruktúry a zástavby vo vymedzenom území zóny a v širších územných súvislostiach vo väzbách na kontaktné územie zóny. Východiskovýn dokumentom v základnej urbanistickej koncepcii je ÚPNO mesta Šaľa a jeho záväzná časť. Na úrovni zóny sú riešené parciálne časti urbanistickej štruktúry - dopravná a technická infraštruktúra.

ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je po schválení základným dokumentom pre územné rozhodovanie a posudzovanie zámerov jednotlivých investorov na vymedzenom a v širšom kontaktnom území zóny. Dokument je podkladom a východiskom pre spracovanie podrobnejších stupňov prípravnej a projektovej dokumentácie pre stavebný rozvoj v území zóny – pozemných, dopravných a technických stavieb.

Schválený ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je záväzný dokument pre riadenie, koordináciu a usmerňovanie stavebného rozvoja vo vymedzenom území zóny a v území lokality Šalianska tabuľa a podkladom pre rozhodovanie v územnom a stavebnom konaní.

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE 1

RIEŠENIE ÚPNZ 5

1 ŠIRŠIE VZŤAHY, ÚZEMNÉ SÚVISLOSTI A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA 7

1.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho opis 9

1.2 Podmienky vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPNO mesta Nitra 9

1.3 Vyhodnotenie limitov využitia územia 9

2 KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA 11

2.1 Stratégia rozvoja územia 13

2.2 Územný systém ekologickej stability (Koncepcia ochrany a tvorby krajiny) 13

2.3 Urbanistická koncepcia rozvoja územia 14

2.4 Demografický a socio-ekonomický aspekt rozvoja územia 15

2.5 Koncepcia rozvoja stavebnej štruktúry, dopravnej a technickej infraštruktúry 15

3 REGULATÍVY PRE PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE ÚZEMIA 19

3.1 Zásady ochrany a tvorby krajiny (Prírodná štruktúra územia a životné prostredie) 21

3.1.1 Substrát 21

3.1.2 Reliéf 21

3.1.3 Klíma (atmosféra, klimatické zdroje) 21

3.1.4 Vodstvo (hydrosféra, hydrologické zdroje) 21

3.1.5 Pôdy (pedosféra, pedologické podmienky) 22

3.1.6 Vegetácia a živočíšstvo (biosféra, biologické podmienky) 22

3.1.7 Vybrané environmentálne rizikové faktory 23

3.2 Zásady a regulatívy priestorového a funkčného usporiadania územia z hľadiska urbanistickej štruktúry 24

3.2.1 Vymedzenie zastavaného územia, etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby 24

3.2.2 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb (stavebnej štruktúry) a tvorby verejných priestranstiev 24

3.2.3 Podmienky umiestňovania verejného dopravného vybavenia 27

3.2.3.1 Cestná doprava 27

3.2.3.2 Návrh cyklistickej dopravy 29

3.2.3.3 Pešia doprava 29

3.2.3.4 Železničná doprava 30

3.2.3.5 Letecká doprava 30

3.2.3.6 Vodná doprava 30

3.2.4 Podmienky umiestňovania verejného technického vybavenia 30

3.2.4.1 Zásobovanie vodou 30

3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd 31

3.2.4.3 Zásobovanie elektrickou energiou 32

3.2.4.4 Zásobovanie plynom 33

3.2.4.5 Zásobovanie teplom 34

3.2.4.6 Telekomunikácie a diaľkové káble 34

3.2.5 Zásady rozvoja socio-ekonomickej štruktúry 35

3.2.5.1 Bývanie 35

3.2.6 Sociálna infraštruktúra (občianska vybavenosť) 35

3.2.6.1 Školstvo 35

3.2.6.2 Cirkev 36

3.2.6.3 Zdravotníctvo 36

3.2.6.4 Kultúra 36

3.2.6.5 Šport a rekreácia 36

3.2.6.6 Obchod a služby 36

3.2.6.7 Sociálna starostlivosť 37

3.2.6.8 Administratívne a správne zariadenia 37

3.2.7 Hospodárska základňa 37

3.2.7.1 Priemyselná výroba a stavebníctvo, skladové hospodárstvo 37

3.2.7.2 Ťažba nerastných surovín 37

3.2.7.3 Poľnohospodárska výroba 37

3.2.7.4 Lesné hospodárstvo 37

3.2.8 Rekreácia a cestovný ruch 37

3.2.9 Obrana štátu, požiarna ochrana, ochrana pred povodňami 38

3.2.10 Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie 38

3.2.10.1 Verejnoprospešné stavby 38

3.2.10.2 Pozemky pre stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie 38

4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI 39

4.1 Regulatívy pre koncepciu rozvoja územia zóny a jej kontaktného územia 41

4.1.1 Stratégia rozvoja širšieho územia 41

4.1.2 Územný systém ekolog. stability - koncepcia ochrany a tvorby krajiny 41

4.1.3 Ochrana životného prostredia 41

4.1.4 Urbanistická koncepcia rozvoja územia 41

4.2 Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a stavieb 41

4.2.1 Vymedzenie zastavaného územia a určenie stavebných pozemkov 41

4.2.2 Regulatívy umiestnenia stavieb na stavebných pozemkoch 41

4.2.3 Regulatívy funkčného využitia zástavby - stavieb na stavebných pozemkoch 48

4.2.4 Regulatívy pre tvorbu verejných priestorov a priestranstiev 48

4.2.5 Regulatívy pre umiestnenie sídelnej zelene 49

4.2.6 Regulatívy pre začlenenie zástavby do prostredia 49

4.2.7 Určenie nevyhnutnej vybavenosti v zóne 49

4.2.8 Zásady pre umiestnenie prevádzok a zariadení vybavenosti a rekreácie 49

4.2.9 Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia 49

4.2.10 Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia 49

4.2.11 Vymedzenie ochranných pásiem v riešenej zóne 43

4.3 Pozemky pre Verejnoprospešné stavby 44

ZÁVER 51

Návrh ďalšieho postupu 53

Tabuľkové prílohy 53

OBSAH 57